

المركز الجامعي أحمد بن يحيى الونشريسي - تيسمسيلت -



معهد العلوم القانونية والإدارية



قسم القانون الخاص

الموضوع:

عقود التأمين على الممتلكات العقارية

مذكرة تخرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص قانون عقاري

إشراف الأستاذة:

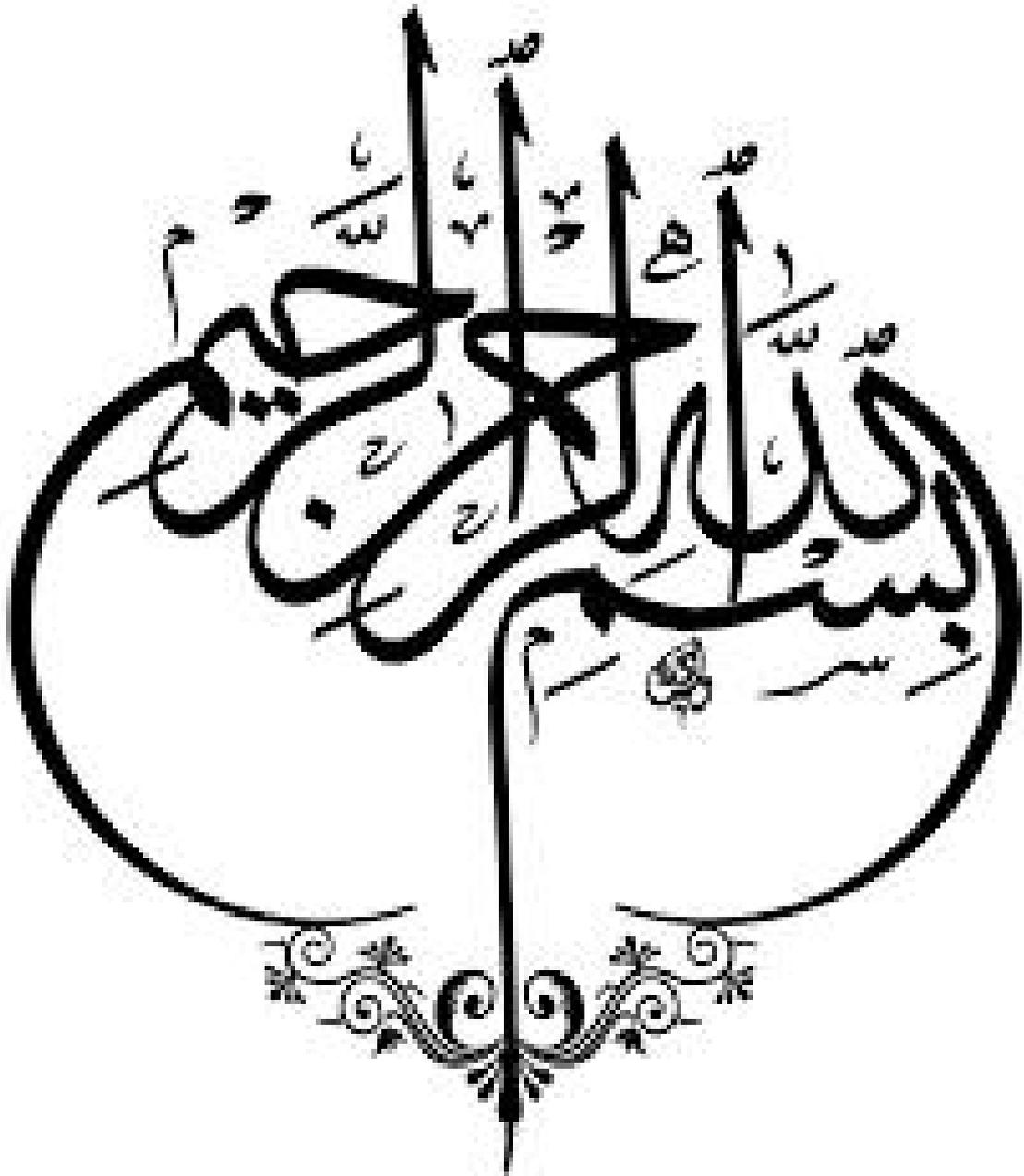
إعداد الطالبة:

معيزي خالدية

فرطاس شهر زاد

لجنة المناقشة		
رئيساً	مركز جامعي تيسمسيلت	د. بن عمور عائشة
مشرفاً	مركز جامعي تيسمسيلت	د. معيزي خالدية
مناقشاً	مركز جامعي تيسمسيلت	د. حبيلي سامي

السنة الجامعية: 2019/2018



شكر الله على ما أتانا به

مصدقاً لقوله تعالى بعد بسم الله الرحمن الرحيم (وقضى ربك ان لا تعبد إلا إياه
وبالوالدين احساناً....)الإسراء

أولا أهدي ثمرة جهدي المتواضع إلى أعز ما أملك في هذا الكون، هؤلاء الذين عانوا من
أجلي

سهرًا وصبرًا لتربيتي وتعليمي ألا وهما أمي وأبي أطال الله في عمرهما.

إلى إخوتي الأعزاء زينب، عبد الحق، محمد أمين حفظهم الله.

إلى زكريا وعائلته الكريمة

إلى الأصدقاء الذين لن أنساهم ما حييت

وإلى كل زملائي وزميلاتي في الدراسة

إلى كل من حوثهم الذاكرة ونسيهم القلم، إلى كل من ترك بصمة في حياتي جزاكم الله

كل خير.

شكر الله على ما أتانا به

شكراً و تحية

أتقدم بأسمى عبارات الشكر والتقدير بعد الحمد لله وشكره جلي وعلى

إلى:

الأستاذة الفاضلة معيزي الخالدية التي لم تبخل عليا بما جادت قريحتها سواء بالتوجيه أو النصح

من

من خلال مدة إشرافها لي، نفعني الله بعلمها وجزاها كل خير.

إلى زكريا الذي منحني كل الدعم المعنوي من بداية المذكرة إلى حين نهايتها.

إلى جميع الأساتذة الذين رافقوني في الدراسة، وإلى كل موظفي معهد العلوم القانونية والعلوم

السياسية

تيسمىلت

إلى كل من مد لي يد المساعدة لإتمام هذا العمل المتواضع أشكره واحداً.



مقدمة



كان الإنسان عبر العصور ولا زال لحد اليوم يتعرض لشتى المخاطر، سواء في شخصه أو ماله مما أدى إلى السعي والتوجه نحو البحث عن مختلف الوسائل والأساليب التي من شأنها توفير حياة مستقرة ومتطورة في العديد من المجالات، ومن أجل تحقيق ذلك يجب عليه الأخذ بالاحتياطات والتي في ظل غيابها ستؤثر عليه تلك المخاطر سلباً، ومن بين هذه الاحتياطات نجد التأمين.

تسعى العملية التأمينية إلى قيام المؤمن بتحمل الأخطار التي يتعرض لها المؤمن له في ممتلكاته مقابل تقاضي أجر محدد عن هذه العملية، فلم يعد التأمين مقتصر على المركبات والأشخاص فقط، وإنما امتد ليشمل محاور عديدة من بينها التأمين على الممتلكات العقارية.

إذ يعتبر التأمين على العقارات من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني، حيث يمتاز بأنه يوفق بين مصالح المؤمن والمؤمن له، كما يساهم بذلك في تنشيط الحركة الائتمانية وبالتالي توسيع رقعة الاستثمار ورفع العجلة الاقتصادية.

ونظراً لأهمية الممتلكات العقارية لقيمتها المادية وكذلك المعنوية قام المشرع بإصدار العديد من القوانين والأوامر والمراسيم، التي من شأنها التنظيم من جهة والحماية من جهة أخرى.

كما تظهر أهمية التأمين جلياً من خلال الوظيفة الاجتماعية والتي تظهر بصورة واضحة في تشريعات العمل، والتأمينات الاجتماعية، وما يترتب على ذلك من إنشاء مؤسسات للتعويض عن الأمراض والحوادث المهنية والشيخوخة وغيرها من الصناديق التي تنشأ لهذا الغرض، بينما تتمثل الوظيفة النفسية في الأمان وإزالة الخوف من بال المؤمن له من أخطار الصدفة.

كما تظهر وظيفته الاقتصادية أو بالأحرى الأهمية الاقتصادية، من خلال الإدخار وذلك بواسطة تجميع رؤوس الأموال المكونة من أقساط واشتراكات المستأمنين التي تمثل في الواقع رصيذاً لتغطية نتائج المخاطر.

في حين أنه لا يمكن أن تظهر مجموع الأهمية المذكورة سابقاً إلا إذا كان هذا التأمين موجود من خلال عقود مبرمة متوفية لجميع الشروط اللازمة .





والمتمثلة في تلك العقود التي تبرمها شركات التأمين، أو تلك الضمانات التي يلتزم بها المرقي العقاري أمام المقتني.

من أهم الأسباب الموضوعية التي جعلتني أهتم الى حد بعيد في اختيار هذا الموضوع تحديداً، هو حدثه والتطور الكبير الذي يشهده قطاع التأمين مؤخراً، والسبب الأكبر من وراء الاختيار هو قلة الثقافة لهذا النوع من التأمين.

أما من الأسباب الذاتية هي الرغبة الملحة في البحث في موضوع جديد، كما كانت هناك رغبة في التعرف على هذا النوع من التأمينات دافعا ذاتيا لخوض غمار هذه الدراسة.

ومن خلال دراستنا لهذا الموضوع استخدمنا المنهج الوصفي والتحليلي.

وتأسيسا على ما تقدم نطرح الإشكالية التالية:

ما دور عقود التأمين في حماية الممتلكات العقارية وما مدى نجاعتها في الحماية؟

في محاولة منا للإجابة عن الإشكالية تطرقنا إلى فصلين، تناولنا في الفصل الأول التأصيل النظري والقانوني لعقود التأمين على الممتلكات العقارية، حيث قسمنا هذا الفصل الى ثلاث مباحث، تناولنا في كل مبحث مطلبين.

تطرقنا في **المبحث الأول**: الى مجموعة من المفاهيم الأساسية حول التأمين على الممتلكات، وبدوره قمنا بتقسيمه إلى مطلبين، الأول حول مفهوم عقود التأمين، والثاني حول عقد التأمين الوارد على الممتلكات.

أما **المبحث الثاني**: خصصناه لمفاهيم حول العقارات، والذي قسمناه الى ثلاثة مطالب، مفهوم العقار كمطلب أول، أنواع العقارات كمطلب ثاني، أما المطلب الثالث فكان حول تصنيف العقارات.

أما **المبحث الثالث**: فهو حول أركان وشروط انعقاد عقد التأمين الوارد على الممتلكات العقارية، والذي قسم الى مطلبين الأول حول الأركان، والثاني حول شروط انعقاده.



الفصل الثاني خصصناه لتطبيقات التأمين على الممتلكات العقارية، والذي بدوره قسمناه إلى ثلاث

مباحث، الأول حول عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية المقسم إلى مطلبين، ماهية عقد التأمين، وخصوصيات عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

أما المبحث الثاني فهو حول التأمين العشري، والذي قسم بدوره إلى ثلاث مطالب، الأول حول مفهوم الضمان العشري وطبيعته القانونية، والمطلب الثاني حول مجال تطبيق الضمان العشري ونظامه القانوني. أما المطلب الثالث فهو حول التزام المرقى العقاري بالضمان.

وبخصوص المبحث الثالث والأخير فقد تطرقنا من خلاله إلى التأمين متعدد الأخطار والتعويض عن المخاطر العقارية والذي قسم إلى مطلبين الأول حول عقد التأمين متعدد الأخطار، والثاني حول كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.





الفصل الأول:

التأصيل النظري و القانوني

لعقود التأمين على الممتلكات العقارية



المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول التأمين على الممتلكات

يستهدف التأمين في الواقع الى تقديم الضمان والأمان للأشخاص على ممتلكاتهم ضد المخاطر التي لا يمكن توقعها ولا معرفة درجة خطورتها، وكذلك الأضرار المترتبة على ذلك.

المطلب الأول: مفهوم عقود التأمين

تقوم عقود التأمين على فكرة التعاون، حيث يتجمع الأشخاص الذين يتوقعون حدوث مخاطر، فيتعاونون على دفع الأقساط مما ترجع عليهم بالتعويض في حالة وقوع الضرر، على أن يكون مبلغ الأقساط ونوع المخاطر المؤمنة كله مذكور في بنود العقد المبرم.

الفرع الأول: نشأة وتطور عقد التأمين

التأمين نظام حديث النشأة، عرف أولا في أوروبا أواخر القرون الوسطى، وكان التأمين البحري يعد أول أنواع التأمين ظهورا، حيث بدأ في الانتشار في أواخر القرن الرابع عشر¹، نتيجة تطور العلاقات التجارية بين مدن إيطاليا والبلدان الواقعة في الحوض الأبيض المتوسط، فاقصر وقتها على البضائع التي تنقلها السفن ولم يمتد إلى التأمين على حياة الركاب والبحارة.

وهكذا ظهرت فكرة التأمين، فكان مالك السفينة أو الشاحن يحصل مقدما على مبلغ مالي (قرض بحري) من الممولين (أصحاب رؤوس الأموال)، ويلتزم بأن يرد مبلغ القرض زائد فوائد معتبرة، إذا وصلت السفينة أو البضاعة إلى الميناء، سالمة، أما إذا غرقت السفينة أو تعرضت للقرصنة، أو هلكت البضاعة في البحر، فقد أصحاب رؤوس الأموال الحق في استرجاع القرض أو الأموال المدفوعة مسبقا، وكان هذا النوع من القرض يسمى "القرض بالمغامرة الكبرى" لأنه ينطوي على المغامرة و الربا التي تؤدي في الكثير من الحالات الى إفلاس الممول في هذه العملية، وبسبب ذلك تم إنشاء مجموعة من الأشخاص والأموال تخصصت في هذا المجال، فتحول القرض إلى مبلغ التأمين وتحولت الفوائد إلى أقساط²، ثم اتخذت الشكل المعروف في عصرنا الحالي.

¹ مريم عمارة، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014، ص 6.

² جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2007، ص 6 - 7.





وقد عرف التأمين أول مظهره في إيطاليا حيث احتفظ في المحفوظات الدبلوماسية لمدينة فلورانس بأقدم وثيقة للتأمين عام 1329م.

أما التأمين البري فهو أحدث عهدا من التأمين البحري ويعود ظهوره إلى القرن 17 بإنجلترا على شكل تأمين ضد الحريق مباشرة بعد الحريق الهائل الذي نشب في لندن 1666 والتهم العديد من المنازل والكنائس مما نجم عنه التفكير في طريقة لحماية أنفسهم من الكوارث المماثلة مستقبلا وكان الحل في التأمين، حيث افتتحت في لندن أولى المكاتب للتأمين ضد الحريق وكذا فرنسا افتتحت صناديق للإسعاف قبل أن تنشأ أول شركة للتأمين من الحريق.

وفي باريس سنة 1796م عرفت بالعرف العامة للتأمينات ثم الشركة الملكية للتأمين سنة 1787م، مما أدى الى انتشار صور جديدة للتأمينات أهمها التأمين على المسؤولية وتأمين الحوادث وغيرها ما أدى الى توسيع دائرة التأمين.

أولا: نشأة التأمين في الجزائر

إذا أخذنا عقود التأمين في الجزائر بالمنظار التاريخي، فإنه يمكن التمييز بين مرحلتين فترة الاحتلال وفترة الاستقلال، لأن كل فترة لها نصوصها ولها مميزاتا الظرفية والاقتصادية والسياسية، وهو ما سنبينه كالاتي:¹

1- **مرحلة الاحتلال الفرنسي:** كان فيها التشريع الفرنسي هو الساري المفعول في الجزائر، حيث كان قانون 13 جويلية 1930م المنظم لعقد التأمين هو المطبق.

2- **مرحلة الاستقلال:** في هذه المرحلة استمر تطبيق التشريع الفرنسي بعد الاستقلال ما عدا ما كان يتنافى منه مع السيادة الوطنية، ومن بين هذه التشريعات قانون 13 جويلية 1930 المتعلق بالتأمين ونصوصه التطبيقية.

خلال هذه المرحلة كان قطاع التأمين مستغلا من طرف شركات أجنبية، معظمها فرنسية وغير خاضعة لرقابة الدولة الجزائرية، ولم تكن الجزائر تستفيد من هذه الشركات، حيث كانت هذه الأخيرة تعيد تأمينها لدى شركات تأمين فرنسية، وبذلك كان هناك تحويل مستمر لرؤوس الأموال الى الخارج، لهذا السبب اتخذت الجزائر

¹ معراج حديدي محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر، 2005، ص12 و13.





تدابير لتعزيز سيادتها بموجب القانون رقم : 63-201 المؤرخ في 8 جوان 1963 الذي يفرض على الشركات الأجنبية الحصول على اعتماد لممارسة نشاط التأمين في الجزائر، وفي نفس التاريخ صدر قانون رقم 63-197 يقضي بفرض رقابة الدولة الجزائرية على شركات التأمين العاملة بالجزائر وإخضاع هذه الشركات الى إعادة التأمين لدى الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) ¹.

فأدت هذه التدابير إلى انسحاب أغلب الشركات الأجنبية، وحتى الشركات التي لم تقدم طلب الاعتماد اعتبرت منسحبة وألزمت بالتصفية.

وبموجب الأمر رقم 66-127 المؤرخ في 21 ماي 1966 المتعلق باحتكار الدولة لجميع عمليات التأمين وتأمين شركات التأمين، فأنشأت لهذا الغرض شركات تأمين جزائرية كالشركة الجزائرية للتأمين، الشركة المركزية لإعادة التأمين، الشركة الجزائرية لتأمينات النقل. ²

وتطور النظام القانوني لعقد التأمين فيما بعد بواسطة مجموعة الأحكام الخاصة والعامّة ومن أهمها:

كـ الأمر رقم: 74-15 المؤرخ في 30 جانفي 1974 المتعلق بإلزامية التأمين على السيارات ونظام التعويض الخاص بها

كـ القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 أوت 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، الذي تضمن فصلا كاملا لتنظيم عقد التأمين من المادة 619 الى 625.

كـ القانون التجاري الصادر بموجب الأمر رقم: 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 02/05 المؤرخ في 06 فبراير 2005 حيث حددت المادة الثانية منه طبيعة عقد التأمين واعتبرته تصرفا تجاريا بحسب الموضوع.

¹ CAAR أنشئ الصندوق الجزائري للتأمين وإعادة التأمين سنة 1963 بموجب الأمر رقم 197/63، بهدف ممارسة عمليات إعادة التأمين. وبمقتضى قرار صادر بتاريخ 1969/02/26 أصبحت تمارس جميع عمليات التأمين الأخرى، حيث عرف قانونها الأساسي تعديلات لاحقة خاصة سنة 1973 وسنة 1985.

² مريم عمارة، المرجع السابق، ص 8 - 9.





وفي سنة 1980 صدر أول قانون جزائري متكامل في مجال التأمين تحت رقم: 80-07 المؤرخ في 9 أوت 1980، وبعدها عرف قطاع التأمين نظاما جديدا بموجب الأمر رقم: 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 المعدل والمتمم بموجب:

- ☞ القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20 فبراير 2006.
- ☞ والقانون رقم 06-24 المؤرخ في 26 ديسمبر 2006 والمتضمن قانون المالية لسنة 2007.
- ☞ والأمر رقم 08-02 المؤرخ في 24 جويلية 2008 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2008.
- ☞ والأمر 10-01 المؤرخ في 26 أوت 2010 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2010.
- ☞ والقانون 11-11 المؤرخ في 18 يوليو سنة 2011 والمتضمن قانون المالية التكميلي لسنة 2011.

الفرع الثاني: مفهوم التأمين

التأمين كمفهوم يقوم على أسس فنية تتمثل في أن يتعهد فيها المؤمن بأداء مالي عندما يتحقق الخطر أو حادث ما للمؤمن له الذي يلتزم بأداء قسط أو دفعة مالية إلى المؤمن، ولكن هذا الأخير يقوم بذلك على نطاق واسع وليس لعملية واحدة بذاتها، حيث تتعدد العمليات ويتعرض بعضها للخسارة، وأحيانا يتحقق الربح.

أولا: تعريف التأمين

تحت إبطار هذا التعريف سوف يتم التطرق إلى التعريف الفقهي أولا ثم التعريف التشريعي.

أ- **التعريف الفقهي**¹: لقد تناول بعض الفقهاء الفرنسيين تعريف التأمين دون اتحاد في الرأي حول الموضوع، فقد عرفه الفقيه Planiol، على أنه عقد بمقتضاه يتحصل المؤمن له على تعهد من المؤمن بأن يقدم له مبلغا من المال في حالة وقوع خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق.

وعرفه سوميان sumien بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى المؤمن بالتبادل مع شخص آخر ويسمى المؤمن له، بأن يقدم لهذا الأخير الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل مبلغ معين من المال يدفعه المؤمن له إلى المؤمن ليضيفه إلى رصيد الاشتراك المخصص لتعويض الأخطار.

¹ مريم عمارة، المرجع السابق، ص 10.





وفي هذا الإطار يعرفه الفقيه هيمار Hemard بأنه عملية يحصل بمقتضاها أحد الطرفين على تعهد لصالحه أو لصالح الغير في حالة تحقق خطر معين من المؤمن يأخذ على عاتقه مجموعة من المخاطر ويجري المقاصة بينها.

أما الفقه العربي فقد انقسم في تعريفه للتأمين إلى فريقين:

الفريق الأول: ويبدو أنه متأثر بالفقه الفرنسي والذي يعرف التأمين بأنه عقد يأخذ فيه المؤمن على عاتقه طائفة معينة من الأخطار محتملة الوقوع يرغب المؤمن له ألا يتحملها منفردا مقابل أن يدفع هذا الأخير قسطا أو اشتراكا محمدا.

الفريق الثاني: ويعرف التأمين بأنه عملية فنية، تزاولها هيئات منظمة مهامها جمع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة، ويتحمل المؤمن عن طريق المقاصة أعباء هذه المخاطر، وبذلك يتحصل المؤمن له أو من يعينه في حالة تحقق الخطر على تعويض مالي.

ب- **التعريف التشريعي¹:** لقد حاول المشرع الجزائري إعطاء تعريف للتأمين، وفي هذا الصدد نصت المادة 619 من القانون المدني على أن "التأمين عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه المؤمن أن يؤدي الى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو ايراد أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن".

ويبدو أن هذا التعريف قد جاء شاملا لجميع العناصر القانونية للتأمين، رغم أن بعض الفقهاء يأخذ على هذا التعريف بأنه أهمل الجانب الفني، وفي هذا الصدد يعقب الأستاذ إبراهيم أبو النجا بقوله " بأن هذا التعريف وإن كان يمتاز كما يرى البعض بأنه أبرز أشخاص التأمين وهم المؤمن والمؤمن له والمستفيد، وأبرز كذلك عناصر التأمين وهي، الخطر والقسط ومبلغ التأمين.

كما أنه يمتاز بأنه يتجنب الإشارة الى الصفة التعويضية لعقد التأمين، مما يجعل هذا التعريف شاملا لكل أنواع التأمين، إذ ينطبق على تأمين الأضرار.

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 11.





إلا أن هذا التعريف يؤخذ عليه اقتصاره على أحد جانبي التأمين، وهو الجانب القانوني وإغفاله لجانب آخر لا يقل أهمية وهو الجانب الفني، ذلك أن نص المادة 619 الأنف الذكر قد عرف التأمين بأنه عقد، وهو تعريف لا يتناول من التأمين إلا الجانب القانوني المتمثل في العلاقة القانونية بين المؤمن والمؤمن له، غير أن هذا الجانب القانوني للتأمين في الحقيقة والواقع ليس سوى مظهر خارجي لعملية فنية يقوم عليها التأمين، وهي عملية التأمين ذاتها.

ويضيف قائلا، أن التأمين في حقيقته وجوهره، عملية تعاون منظمة على نطاق واسع بين العديد من المؤمنين لهم المتعرضين لمخاطر متشابهة، ويقتصر دور المؤمن في هذه العملية على مجرد تنظيم وإدارة هذا التعاون بطريقة عملية تمكنه من تغطية المخاطر التي تتحقق فعلا دون أن يتحمل المؤمن شيئا من ماله الخاص، ويبدو أن الأستاذ إبراهيم أبو النجا قد انزلق أكثر نحو الجانب الفني.¹

وفي الحقيقة، إن أغلب التشريعات العربية أخذت بهذا التعريف، ومنها التشريع المصري (الذي يعد سابقا على التشريع الجزائري).

وفي رأينا إن أي تعريف للتأمين ينبغي أن يستند بالدرجة الأولى إلى الجانب القانوني لأن هذا الجانب هو الذي يتضمنه أهم أطراف وعناصر ومحل عقد التأمين، كأطراف العلاقة التعاقدية (المؤمن والمؤمن له) وفي حالات أخرى المستفيد والمؤمن عليه ويتضمن أيضا المحل أو موضوع التأمين.

ثانيا: موقف الفقه الإسلامي من التأمين

لم يكن التأمين معروفا في عهد الرسول صلى الله عليه وسلم، ولذلك لم يعرفه السلف الأول من فقهاء الإسلام، ولم يرد ذكره لا في القرآن ولا في السنة، لكن من أدركه من فقهاء المسلمين أبدوا رأيهم بشأنه فكانوا بين محلل (مؤيد) ومحرم له (معارض)، لأنهم يعايشون التأمين بأنواعه المعروفة في أيامنا، ولقد انقسموا الى ثلاث اتجاهات أساسية.²

¹ إبراهيم أبو النجا التأمين في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 1985 ص43.

² جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع سابق، ص ص 22-29.





أ - الاتجاه القائل بعدم مشروعية التأمين:

يذهب أنصار هذا الاتجاه إلى الأخذ بعدم مشروعية التأمين في جميع صورته، لأنه في نظرهم يخالف أحكام الشريعة الإسلامية ويبررون آراءهم بالحجج التالية:

1. التأمين لا يدخل في نطاق العقود المعروفة في الإسلام.
2. إن عقد التأمين ينطوي على المغامرة، وهو يشبه بذلك القمار والرهان.
3. إن عقد التأمين هو عقد غرر، لأنه يتضح في كثير من الحالات أن المؤمن له غالباً ما يدفع أقساطاً دون أن يتحصل على شيء من مبلغ التأمين، كما أن عملية التأمين تنطوي على نوع من الربا بالنسبة لطرفي العقد (المؤمن والمؤمن له).

ب - الاتجاه القائل بمشروعية التأمين:

يذهب فريق من الفقهاء إلى القول بمشروعية التأمين بحكم أنه لا يتعارض مع مبادئ الشريعة الإسلامية، ومن هؤلاء الفقهاء الأستاذ مصطفى الزرقا الذي اعتبر أن جميع عقود التأمين تقوم على التعاون الذي طالب به القرآن الكريم والسنة، وبالتالي فإن الأصل في العقود الإباحة إلا ما كان مخالفاً لأحكام الشريعة الإسلامية.

ج - الاتجاه التوفيقى:

لقد حاول فريق آخر من الفقهاء الأخذ بالحل الوسط للآراء المتباينة لكل من أنصار الاتجاهين، فذهبوا إلى القول بمشروعية التأمين، في بعض صورته وخاصة بالنسبة للتأمين التعاوني والتأمين الاجتماعي، وعدم مشروعية صور التأمين الأخرى وخاصة تلك التي تكون محل تعاقد بين المستأمن (الفرد) وشركات التأمين.

المطلب الثاني: عقود التأمين الواردة على الممتلكات

عقد التأمين هو عبارة عن اتفاقية بمقتضاها يلتزم طرف يسمى المؤمن اتجاه الطرف الآخر يسمى المكتتب أو حائز التأمين نظير دفع القسط، بأن يضمن الخطر بأدائه للمكتتب أو للغير مبلغاً في حالة تحقق الخطر.¹

ويكون وارداً على الممتلكات بشتى أنواعها سواء ممتلكات عقارية أو منقولة، فمن بين الممتلكات التي يقع عليها عقد التأمين والتي هي إلزامية، عقد التأمين على المركبات.

¹ مريم عمارة، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 11.





حيث يكتسي التأمين على السيارات أهمية كبيرة على الصعيدين الاقتصادي والاجتماعي، فتمثل مداخل شركات التأمين العاملة في هذا النشاط نسبة عالية مقارنة بمداخيلها في فروع التأمين الأخرى.

الفرع الأول: الممتلكات المنقولة

لا يمكن حصر الممتلكات المنقولة في السيارة وحدها وإنما يتعدى إلى العديد من المنقولات ومن أمثلة ذلك التأمين على الآلات والبضائع وكذلك التأمين من السرقة الذي يسري بالنسبة للأشياء المؤمن عليها من السرقة، فشرط التأمين من سرقة محتويات منزل تختلف عن شروط التأمين من سرقة محتويات مؤسسة أو محل تجاري أو مصرف وغيرها. إلا أنه سوف يتم تخصيص الدراسة حول المركبات.

أولاً: مفهوم السيارة

يقصد بالسيارة وفق المادة الأولى من الأمر ¹15/74 تلك المركبة البرية ذات المحرك، وما يتبعها من مقطورات وشبه مقطورات، وكذلك حمولتها، سواء كانت المركبة مستعملة لنقل الأشخاص أو لنقل البضائع. فإذا تحقق هذا التعريف في مركبة ما يكون مالکها ملزماً قبل انطلاقتها للسير بإبرام عقد التأمين يغطي الأضرار التي تسببها للغير.

ثانياً: تشخيص المركبة

يتم تشخيص المركبة المشمولة بالضمان الخاص بالتأمين الإلزامي بمجموعة من المواصفات هي: الصنف والطراز ورقم التسلسل وسنة الاستعمال ورقم التسجيل، وبناء على ذلك تحرر شركة التأمين وقت توقيع العقد شهادة تثبت التزامها بتغطية المخاطر الناجمة عن المسؤولية المدنية للمكتب أو المالك وتسمى بشهادة التأمين على السيارة.

¹ الأمر 15/74 المؤرخ في 1974/01/30 المتعلق بإلزامية التأمين على السيارات وبنظام التعويض عن الأضرار المعدل والمتمم بالقانون رقم 31/88 المؤرخ في 1988/07/19.





ثالثا: تحديد المخاطر القابلة للضمان وغير القابلة للضمان

أ: المخاطر القابلة للضمان

تلتزم شركة التأمين في التأمين الإلزامي على المركبة، بتغطية الأضرار المادية والجسمانية¹ التي يتسبب في حدوثها المؤمن له للغير، والناجحة عن حوادث المرور وبذلك يضمن التأمين في جانبه الإلزامي، مسؤولية المؤمن له من رجوع الغير عليه سواء كان مصدر الضرر مادي أو جسماني.

بالإضافة الى ذلك يضمن التأمين الأضرار الناجمة عن الحرائق والانفجارات التي تسببها المركبة والأشياء التي تنقلها مهما كان السبب. وبما أن تلك المخاطر ذات طابع إلزامي، فإن هناك مخاطر أخرى ذات طابع اختياري حيث في إمكان أطراف الاتفاق على إدراج مخاطر أخرى بعقد التأمين وعلى هذا الأساس جرى العمل لدى شركات التأمين الجزائرية بأن تقترح على المستأمنين نموذج عقد متعدد المخاطر، وأحيانا أخرى عقد شامل للمخاطر.

ب: المخاطر غير القابلة للضمان

يقر المشرع الجزائري في التأمين الإلزامي استبعاد بعض المخاطر من الضمان منها²:

- أ- الأضرار التي تسبب فيها المؤمن له بصورة عمدية، وهذه قاعدة مأخوذ بها في كل أنواع التأمين، حيث من المعروف أنه ينبغي أن يتسبب في وقوع الخطر المؤمن له.
- ب- الأضرار الناجمة بصفة مباشرة أو غير مباشرة عن الإشعاعات النووية وأضرار الطاقة الذرية حيث أن التعويض فيها يتحمله مالك المنشأة الذرية أو المفاعل النووي، سواء كانت هذه المنشأة موجودة على المستوى الوطني أو في إقليم دولة أخرى.

¹ الضرر المادي يتمثل في تصادم السيارة في أي جسم أو بسيارة أخرى، أما الضرر الجسماني فهو الذي يتجسد في صور العجز، العجز الكلي المؤقت (ITT) والعجز الجزئي الدائم (IPP) والعجز الكلي الدائم (ITP) وحالة الوفاة.

² معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 126، 127.





ج- الأضرار التي تسببها المركبة الموضوعة تحت حراسة صاحب المرآب، أو الأشخاص الذين يمارسون السمسرة وبيع وتصليح ومراقبة حسن سير المركبات، حيث أن هؤلاء ملزمون بأن يؤمنوا أنفسهم من المسؤولية المدنية، بالنسبة للأضرار التي تسببها المركبة للغير.¹
ملاحظة: لا يدخل هذا الموضوع في الدراسة.

الفرع الثاني: الممتلكات العقارية

تعتبر العقارات بأنها ممتلكات تتألف من الأراضي والمباني، وهي أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر.

ومن أكبر الأمثلة عن الممتلكات العقارية المنازل أو المساكن، وهي التي تعد من الأمور الأساسية في حياة الإنسان، ولقد شهدت المساكن العديد من التطورات عبر مراحل الحياة مما أدى إلى التأمين عليها من شتى المخاطر سواء الحريق أو الكوارث الطبيعية وغيرها من التأمينات التي ترد على العقارات.

فالممتلكات العقارية لا يمكن حصرها في المنازل والمباني وإنما تتعدى إلى الأراضي المعدة للفلاحة، أو تلك المعدة للبناء.

وتصنف العقارات بناء على تصنيفين وهما:

أولاً: العقارات في الفقه الإسلامي

تقسم إلى الأقسام التالية²:

أ- المباني: هي كافة العقارات التي تستخدم في السكن أو العمل، كما تشمل مجموعة من الملحقات مثل الأراضي والحدائق.

ب- الأراضي: وتشمل عدة أصناف ومنها:

1- الأراضي المملوكة: هي الأرض التي تعود ملكيتها لشخص أو مجموعة من الأشخاص، فيحق لهم التصرف بها بالطريقة التي تناسبهم

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 144، 145.

² أحمد العميرة، نوازل العقار، دار الميمان للنشر والتوزيع، 2011، السعودية، ص 67-68.





- 2- الأراضي الخارجية: هي الأرض التي فتحها المسلمون داخل البلدان الأعجمية، وفرضوا على أهلها الجزية، كما تشمل الأراضي التي تركها أهلها وأصبحت لاحقا وفقا لإسلاميا.
- 3- الأراضي الموات: هي الأرض التي لا يملكها أحد والتي لا يمكن الاستفادة منها.
- 4- أراضي الموقوفة: والتي تشمل أراضي الوقف للصالح العام وبيت مال المسلمين، وكذلك الأراضي الموقوفة من خلال أصحابها.

ثانيا: العقارات في الأنظمة الحديثة

صنفت الأنظمة الدولية الحديثة العقارات إلى ثلاثة أنواع وهي:

أولا: الأملاك الوطنية: تصنف إلى نوعين

1- الأملاك العامة: وهي كافة الممتلكات العقارية التي يستخدمها الناس، سواء بطريقة مباشرة أو عن طريق المرافق العامة.

2- الأملاك الوطنية الخاصة: هي الأملاك والعقارات التي تكون تابعة للدولة أو جماعاتها المحلية.

ثانيا: الأملاك الخاصة:

هي العقارات الخاصة لشخص ما ولا تشمل عامة الناس، وتعتمد على وجود ملكية مطلقة لها، أي تكون ملكا لشخص واحد فقط.

ثالثا: الأملاك الوقفية: وتصنف الى نوعين وهما

أ- الوقف العام:

هو العقار الذي يتبع لجمعيات خيرية أو مساجد.

ب- الوقف الخاص:

هو العقار الذي حبس لأفراد محددين يصح تقديم الوقف لهم¹.

¹ أحمد العميرة، المرجع السابق، ص70-71.





المبحث الثاني: مفاهيم عامة حول العقارات

يعتبر العقار من أهم الثروات التي قد يمتلكها الإنسان، فهو قد وجد منذ أن خلق الله الإنسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك.

فهو عبارة عن أي شيء يمتلك طبيعة غير منقولة وثابتة، أي دائمة لا يمكن تحريكها من مكان إلى آخر.

المطلب الأول: مفهوم العقار

العقار هو كل شيء ثابت في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف، أي الأراضي والمباني والأشجار التي تتصل بالأرض اتصال قرار، حيث أنه ينقسم الى ثلاثة أنواع، عقار بطبيعته وعقار بحسب الموضوع وأخيرا عقار بالتخصيص وهذا النوع يختلف عن الأنواع السابقة باعتباره منقول وسوف يتم التطرق إليه بالتفصيل لاحقا.

فالعقار قيمة مادية ومعنوية كبيرة تجعل من الأفراد يتسابقون من أجل تملكه.

الفرع الأول: تعريف العقار

عرفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".¹

ونظرا لصفة الثبات جعلت المشرع الجزائري يميز بين المنقول والعقار في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية الى محكمة موطن العقار، لتمييزه بموقع ثابت، وهذا ما نصت عليه المادة (1/40) من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.² في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال .

¹ المادة 683 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني، المؤرخ في 1975/09/26 المعدل والمتمم

² المادة 40 الفقرة الأولى من القانون 09/08 المؤرخ في 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر 21 المؤرخة في 23 أبريل 2008، ص 10.





الفرع الثاني: أنواع العقارات

تنحصر العقارات في الأنواع الثلاثة التالية: عقارات بطبيعتها، بحسب موضوعها، وأخيرا عقارات بالتخصيص.

أولا: عقارات بطبيعتها

هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع ثابت غير متنقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقرار من مباني ونبات.¹

أ- الأرض: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت للزراعة أو للبناء تعتبر من العقارات بطبيعتها.

ب- المباني: هي عقارات بطبيعتها وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها.

ج- النباتات المتصلة بالأرض: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام متصلا به سواء كان نباتات صغيرة أو أشجار كبيرة، فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها. ويشترط في النباتات المتصلة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالا يحول دون إمكان نقلها.

ثانيا: عقارات بحسب موضوعها

جاء تعريفها في نص المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقولها: "يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني يقع على العقار، بما في ذلك حق الملكية، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على عقار".²

وتجدر الإشارة الى أن الحق العيني قد يكون أصلي أو تبعي، فالحقوق العينية الأصلية تشمل حق الملكية، حق الانتفاع، حق الارتفاق، حق الاستعمال والسكنى.

أما الحقوق العينية التبعية فتشمل الرهن الرسمي، الرهن الحيازي، حق التخصيص، حق الامتياز.

¹ علوي عمار، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط4، دار هومة، 2006، الجزائر، ص118.

² الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 ماي 2007، ص108.





فتعتبر هذه الحقوق أو الدعاوى عقارا إذا كان موضوعها عقارا، وتعتبر منقولا إذا كان منقول.

ثالثا: عقارات بالتخصيص

أ- هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة خصيصا لخدمة عقار أو لاستغلاله.

هي أموال منقولة بطبيعتها، يضعها صاحبها في عقار يملكه ويخصصها لخدمته أو استغلاله وقد اعتبرها المشرع عقارات نظرا لصلتها الوثيقة بالعقار الملحقه به، فهي بهذا الاعتبار عقارات حكمية محضة.

تنص المادة 2/683 من القانون المدني بقولها " غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص".

ب- شروط صيرورة المنقول عقارا

- ◀ أن يكون لدينا عقار بطبيعته ومنقول بطبيعته.
- ◀ أن يكون كل من العقار والمنقول ملكا لشخص واحد.
- ◀ أن يرصد هذا المنقول لخدمة العقار.
- ◀ توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابط بين العقار والمنقول.¹

المطلب الثاني: تصنيف العقارات

تصنف العقارات بحسب الجهة المالكة لها، فتكون أملاك وطنية إذا كانت مملوكة من قبل الدولة والجماعات المحلية، وتكون أملاكا خاصة متى كان ملاكها الأفراد، وتكون أملاكا وقفية تلك التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية.

¹ حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، 2009، ص8. بيانات ناقصة.





الفرع الأول: الأملاك الوطنية

هي الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية، ويحكمها القانون رقم (30/90) ¹ المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم (454/91) ² المؤرخ في 1991/11/23 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفاءات ذلك.

وهذا ما نصت عليه المادة 24: تدخل لأملاك والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في إعداد الأملاك الوطنية تتكون الأملاك الوطنية من:

كـ الأملاك العمومية والخاصة للدولة

كـ الأملاك العمومية والخاصة للولاية

كـ الأملاك العمومية والخاصة للبلدية

أ- الأملاك الوطنية العامة: وتشمل جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال الجمهور: إما مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه.....).

وإما عن طريق مرفق عمومي (السكة الحديدية، المطارات، الموانئ.....).

وكذلك الأملاك المهياة خصيصا لأداء خدمة عمومية (المدارس، الثانويات، المحاكم.....).

ب- الأملاك الوطنية الخاصة: وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئيا لأحكام القانون الخاص غير أنه لا يستطيع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية.³

والمواد 38 إلى 58 من القانون رقم (30/90) قد بينت طرق تكوين الأملاك الوطنية الخاصة والتي يمكن

حصرها فيما يلي:

¹ القانون 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر عدد 52 سنة 1990.

² المرسوم التنفيذي رقم 454/91 المؤرخ في 23 نوفمبر 1991، المحدد لشروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها، ج ر عدد 82 سنة 1991.

³ حمدي باشا، المرجع السابق، ص 11





- ◀ الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأمين.
- ◀ والأملاك التي تؤول الى الدولة باعتبارها شاغرة والأملاك التي ليس لها وارث.
- ◀ الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

الفرع الثاني: الأملاك الخاصة:

هي حق التمتع والتصرف في المجال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك باستعمال هذه الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها وهذه الملكية يضمنها ويحكمها القانون، وقد عرفتها المادة 27 و 28 من قانون التوجيه العقاري.

أولاً: الملكية التامة:

وهي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث: وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقاراً كان أو منقولاً.

ثانياً: الملكية المجزأة:

قوام الملكية هو السلطات الثلاث: (الاستعمال، الاستغلال، التصرف) التي خولها القانون للمالك بالذات لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع، فيبقى له عندئذ ملكية الرقبة.¹

ثالثاً: الملكية الشائعة:

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، يقال للملك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم أنه مالك على الشيوع أو مشاع أو شريك في الشيوع.

الملك الشائع هو الملك الذي تكون فيه الملكية مشتركة بين شخصين أو أكثر ويكون لكل منهم حصة مقدرة فيه، ولكنها غير مفرزة عن الحصص الأخرى.²

¹ حمدي باشا عمر، نفس المرجع، ص 14.

² حمدان حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، مرجع سابق، ص 362.





وهذا ما قد نصت عليه المادة 713 من القانون المدني: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

كما حول المشرع الجزائري من خلال نص المادة 718 من القانون المدني للمالك على الشيوع: "لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

رابعاً: الملكية المشتركة:

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة الى حصص بين أشخاص، يشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، وهذا ما جاء في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري¹.

كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد، والعبارة في تحديد الأجزاء المشتركة هو بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك.

ونجد كذلك في أحكام القانون المدني أنه يشترط إثبات الملكية بعقد رسمي خاضع لقواعد الإشهار والتسجيل، وعلى كل حائز أو شاغل له أن يكون لديه سند قانوني يبين فيه هذه الحيازة أو الشغل.

الفرع الثالث: الأملاك الوقفية:

نصت المادة 3 من قانون الأوقاف: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد والتصديق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير".²

وكذلك المادة 4: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة".

¹ المادة 743 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 117

² المادة 03 من القانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أفريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 والقانون رقم 10/02.





وهي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية وهي تصنف من حيث طريقة استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيرى (الحبس العام)، فيعود مردوده على المصلحة العامة التي حبست من أجلها عملا بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر الذي يشترط بصفة عامة أن منفعته تعود مبدئيا على المصلحة العامة.

أما أراضي الوقف الأهلي فهي التي يحتفظ بها الحبس بحق الانتفاع بها بحيث لا تصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساسا إلا بعد انقراض العقب أو انقطاع تسلسل صاحب الأرض المحبسة حسب ما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس، وحسب هذا وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت من مطلع القرن الثامن عشر تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى ملكيات الدولة.

ففي الجزائر أصبح مدخول الأراضي الموقوفة في الربع الأول من القرن الثامن عشر نصف مخول كل الأراضي الزراعية.

ويلاحظ خلال هذه الفترة تميزت الملكية العقارية في الجزائر بالاستقرار والتنظيم الناتج عنه تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية.¹

¹حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص15.





المبحث الثالث: عقد التأمين الوارد على الممتلكات العقارية

إن التأمين على الممتلكات العقارية يعد تأميناً من تلك الأخطار التي يتعرض لها الأفراد في منشآتهم وللحفاظ عليها يغطي التأمين تلك الأخطار من خلال تعويضات يعرض بها الطرف المتضرر.

المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين الوارد على العقارات وخصائصه

يعد عقد التأمين من أهم العقود التي انتشرت مؤخراً، والتي جعلت الأفراد تكون مرتاحة إذا ما أبرمت هذه الأنواع من العقود، لأنها متأكدة في حالة وقوع أي خطر بأن شركة التأمين سوف تقوم بالتعويض اللازم، وما أدراك لو أن هذا التأمين كان منصب على عقار، وكما هو معروف قيمة العقار في وقتنا الحالي، وعليه سوف نتطرق من خلال هذا المطلب لتعريف عقد التأمين الوارد على العقارات وخصائصه.

الفرع الأول: تعريف عقد التأمين الوارد على العقارات

هو الالتزام بتغطية أخطار قد تلحق بالعقار أو منشأة، يؤدي بمقتضاه المؤمن الى المؤمن له مبلغاً من المال أو ايراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث والمتمثل في كارثة طبيعية أو تهدم بناء أو تحقق الخطر المبين في عقد التأمين على العقار¹، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن، تحت إطار عقد.

حيث أنه يوجد العديد من العقود التي من شأنها التأمين على العقارات

الفرع الثاني: خصائص عقد التأمين على العقارات

يتميز عقد التأمين على العقارات بمجموعة من الخصائص نخصها بالذكر كالتالي:

أولاً: عقد رضائي: والذي يقصد به ذلك العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين، أي هو العقد الذي يكون فيه إيجاب وقبول.² وطبيعة عقود التأمين أنها شديدة التعقيد وطويلة الأجل ويمكن أن تتعدى للغير (المستفيد)،

¹ في غالب الأحيان يحدث خلط بين التأمين العقاري و بين التأمين على العقارات، كونهما يظهران كمفهوم واحد، إلا أنه في حقيقة الأمر هما مختلفان تماماً فالتأمين العقاري نقصد به التأمينات العينية التي ترد على العقار و مثلها الرهن الرسمي، بينما التأمين على العقارات هو تأمين كباقي التأمينات الأخرى، لكن بالرغم من الاختلاف الكبير الا انهما يتشابهان في كونهما عقد ويردان على عقار.

² جديدي معراج، مدخل لدراسة عقد التأمين، مرجع سابق، ص 36.





ولذلك فإن عقد التأمين العقاري يجب أن يكون مثبتا وعقد التأمين هو وسيلة الإثبات، كما يشترط وبشكل خاص أن يكون هذا العقد موثقا، موقعا من قبل الطرفين كما أن عقد التأمين على العقار يتم تعليق إتمامه بدفع القسط إذ لا يكفي مجرد التوقيع.¹

ثانيا: عقد ملزم لجانبين: ينشئ عقد التأمين التزامات متبادلة على كاهل الطرفين، فيلتزم كل متعاقد اتجاه الآخر بأداءات معينة تحدد بمقتضى العقد، وهذا ما أشارت إليه المادة 619 من القانون المدني الجزائري حيث يلتزم المؤمن بان يؤدي للمؤمن له أو المستفيد مبلغا من المال في حالة وقوع الخطر المؤمن منه المبين في العقد، ويلتزم المؤمن له بدفع القسط أو الاشتراك المتفق عليه بين الطرفين.

وهذا ما يزيد دلالة على أن عقد التأمين من العقود الملزمة للجانبين، حتى ولو لم يتحقق الخطر المؤمن منه. حيث يترتب على ذلك عدم دفع المؤمن لمبلغ التأمين إلا أنه لا ينفي على العقد صفة الالتزامات المتبادلة وحسب آراء الفقهاء يكفي تعهد المؤمن بتغطية المخاطر العقارية عند حلولها.

وجوهر عقد التأمين الورد على العقارات يكمن في التقابل القائم ما بين التزامين، وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون المدني: (يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدان التزام بعضهما البعض).

ثالثا: عقد احتمالي: هو العقد الذي لا يستطيع أي من طرفيه تحديد المنفعة التي سيحصل عليها عند التعاقد حيث لا يمكن تحديدها عند وقوع الخطر.²

وبشكل عام هو ذلك العقد الذي لا يستطيع فيه كل من المتعاقدين أن يحدد المقدار الذي أخذ والمقدار الذي أعطى وهذا على خلاف العقود المحددة التي يتمكن فيها المتعاقدان من تحديد ما لهما وما عليهما، ولو أدى ذلك الى عدم تعادلهما، وإذا كان الشيء المعادل محتويا ربح أو خسارة لكل واحد من الطرفين على حسب حادث غير محقق وهذا هو الوجه الاحتمالي في عقد التأمين.³

¹ عيّد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، مرجع سابق، ص 123.

² عيّد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، نفس المرجع، ص 124 و 125.

³ العقد الاحتمالي هو العقد الذي لا يستطيع أي من طرفيه تحديد المنفعة إلا عند وقوع الخطر، أما عقود الغرر التي تتمثل في القمار والرهان حيث اعتبرها القانون المدني محظوران.





رابعا: عقد معاوضة: يقصد به أن يتلقى بمقتضاه كل من المتعاقدين عوضا لما قدمه، حيث بهذا العقد يدفع المؤمن له أقساطا ويأخذ مقابلا لذلك مبلغ التأمين عند وقوع الخطر، وفي صورة عدم وقوع الخطر المؤمن منه تصبح الأقساط التي دفعها المؤمن له مقابلة لتحمل المخاطر التي يكون المؤمن قد أخذها على عاتقه ومقابلة ما يوفره من ضمانات وحماية للمؤمن له.

يرى الفقهاء هنا أن مبلغ التأمين ليس هو المقابل الذي يحصل عليه المؤمن له، فهو يدفع كل مرة، إلا أن ذلك مرتبط بتحقق الخطر على العقار المؤمن عليه، ولكن تحمل المؤمن لتبعية الخطر على العقار هو المقابل إذ انه ثابت في كل الأحوال كما أن الأمان والطمأنينة التي يحصل عليها المؤمن له خلال مدة التأمين على العقار هي المقابل وليس مبلغ التأمين.

خامسا: عقد إذعان: هو ذلك العقد الذي يقبل فيه أحد الأطراف بالشروط التي يعرضها عليه الطرف الآخر دون إمكانية مناقشتها.¹

ومن هنا يتضح أن دور المؤمن له يقتصر على قبول الشروط التي تستقل شركات التأمين بإعدادها مسبقا في شكل نماذج مختلفة حسب نوع وطبيعة كل عملية.

ومن أجل ذلك حرص المشرع الجزائري على وضع قواعد خاصة وعامة لتوفير الحماية الضرورية للطرف الضعيف (المؤمن له) كما ورد في أحكام نص المادتين 110 وكذا 112 من القانون المدني الجزائري.

وعليه فإن أحكام المادة 112 جاء في مجال تفسير الشك، حيث كأصل عام يفسر الشك لصالح الطرف الضعيف، إلا في عقود الإذعان حيث يفسر لصالح المدعن، غير أنه لا يجوز أن يكون تأويل العبارات الغامضة في عقود الإذعان ضارا بمصلحة الطرف المدعن أي أن المشرع هنا خرج عن القاعدة العامة، فحسب أحكام هذه المادة، يفسر الشك لصالح المدعن سواء أكان دائما او مدينا، وان الطرف المدعن في عقد التأمين هو المؤمن له.

وعلى ذلك فانه إذا تبين في عقد التأمين ما يدعو للشك فإنه يؤول لصالح المؤمن له لأنه هو الطرف الجدير بالحماية القانونية، فضلا على أن شركات التأمين هي التي تقوم بإعداد شروط العقد مسبقا، فينبغي إذن أن تكون

¹ عيد أحمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، مرجع سابق، ص 126.





العبارات واضحة لا تدع مجالاً للشك والتأويل، وإذا حصل ذلك تتحمل الشركة وهي الطرف الأقوى نتائج تقصيرها.

ومن القواعد العامة كذلك ما نصت عليه المادة 110 من القانون المدني بنصها¹ "إذا تم العقد بطريقة الإذعان وكان قد تضمن شروطاً تعسفية جاز للقاضي أن يعدل هذه الشروط أو يعفي الطرف المذعن منها، وذلك وفقاً لمقتضيات العدالة. ويقع باطلاً كل اتفاق يخالف ذلك".

ويعد هذا من أهم الضمانات التي وضعها المشرع الجزائري لحماية المذعن من تعسفات الشركات الاحتكارية بمختلف أنواعها ومنها شركات التأمين.

ومن بين الأمثلة على ذلك، الشرط الذي يقضي بسقوط الحق قبل الحصول على التعويض للمؤمن له لأسباب لا علاقة لها بحدوث المخاطر، وهذا الشرط التعسفي الذي يكتشفه القاضي يتصدى إليه بالتعديل أو بالإلغاء نهائياً.

وفي نفس السياق خصص المشرع الجزائري قواعد أخرى تقضي بحماية المؤمن له، ومن بينها الجزاء بالبطلان لبعض الشروط التي يتضمنها العقد وتظهر بأنها تعسفية، حيث حددت في هذا المجال المادة 622 الشروط التي يكون فيها العقد باطلاً وهي:²

1- الشرط الذي يقضي بسقوط حق المؤمن له بسبب تأخره عن الإعلان بالحادث المؤمن منه للجهات المعنية بذلك، وإذا تبين أن سبب التأخير كان لعذر مقبول فهنا يمكن قبول الإعلان ولو في فترة متأخرة تخرج عن المدة المحددة.

2- الشرط الذي يقضي بسقوط الحق في التعويض بسبب خرق القوانين والتنظيمات إلا إذا ترتب عن ذلك ارتكاب جنائية أو جنحة عمدية.

3- كل شرط تعسفي آخر يتبين أنه لم تكن لمخالفته أثر في وقوع الخطر المؤمن منه.

¹ المادة 110 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، ص 20.

² جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 39.





سادسا: عقد مستمر: يكون العقد مستمرا عندما يمتد تنفيذ التزاماته على فترات متعددة أو دورية، ويختلف من هذا الجانب عن العقود الفورية التي يتم تنفيذها في وقت واحد، وفي هذا الشأن نلاحظ أن تنفيذ التزامات عقد التأمين لا تتم دفعة واحدة.

فالتزامات المؤمن له بدفع القسط أو الاشتراك قد تستمر من بداية سريان أو نفاذ العقد الى غاية وقوع الخطر أو الى غاية إنهاء مدة التأمين، سواء أكان أداء الأقساط دفعة واحدة أو على دفعات لفترات متتالية حسب طبيعة ونوع التأمين، ويكون المؤمن ملزم بتنفيذ العقد بصورة مستمرة طول مدة سريان هذا العقد بحيث يبقى ضامنا لتغطية المخاطر مادام العقد لم ينته بشكل أو بآخر وعليه فإن عقد التأمين يتصف بهذه الصور ويعتبر بالتالي من العقود المستمرة في التنفيذ.

المطلب الثاني: عناصر عقد التأمين

يقوم عقد التأمين على ثلاثة عناصر أساسية وهي الخطر والقسط ومبلغ التأمين.

الفرع الأول: الخطر

يعتبر الخطر من بين أهم وأبرز عناصر العقد، حيث أنه يأخذ معنيين، الأول هو ما يهدد الإنسان في ذاته وماله أو ذويه من أحداث ضارة، وهذا ما يعكس المعنى العام للخطر. والثاني هو حادث مستقبلي محتمل الوقوع ينبغي ألا تكون لإرادة أطراف العقد دخل في وقوعه، وهذا المعنى هو ما يعنينا لأنه ينطبق على العقود محل الدراسة.

ولقد ذهب حسام محمود لطفي في تعريفه للخطر بأنه "حادث مشروع محتمل الوقوع لا يتوقف وقوعه على خطر إرادة أحد المتعاقدين خصوصا المؤمن له"¹، وللإشارة فإن العديد من الكتاب يتبنون حاليا هذا المعنى للخطر وعلى هذا الأساس يمكننا أن نبين أهم شروطه والأوصاف التي تلحقه:

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 43.





أولاً: شروط الخطر

أ - أن يأخذ الخطر شكل الحادث المستقبلي:

يشترط في الخطر ضمن عقود التأمين الحادث المؤمن منه قد تحقق قبل إبرام العقد، بحيث أنه لا يجوز أن يؤمن شخص على متجر من خطر الحريق ويكون ذلك قد حدث قبل إبرام العقد، في هذه الحالة يكون العقد باطلاً بطلاناً مطلقاً¹، وما هذا ما يستشف من موقف المشرع الجزائري في هذا المجال.

حيث أن المادة 43 من قانون التأمين تنص على أنه "إذا تلف الشيء المؤمن عليه أو أصبح غير معرض للأخطار عند اكتتاب العقد، يعد هذا الاكتتاب عديم الأثر ويجب إعادة الأقساط المدفوعة للمؤمن له حسن النية، ويحتفظ المؤمن بالأقساط المدفوعة في حالة سوء نية المؤمن له".

ب - أن يكون الحادث محتمل الوقوع:

الحادث محتمل الوقوع هنا، هو أن يكون عنصر احتمال وقوع الحادث في ذاته غير معروف للأطراف عند إبرام العقد، ومن ثم ينشأ عن الحادث إمكانية تحققه أو عدم تحققه، وفي الحالة الأخيرة يكون التأمين في ذاته إما مستحيلاً مطلقاً أو نسبياً.

والاستحالة المطلقة هي ما تعلق بوقوع الحادث بسبب ناتج عن الطبيعة كالتأمين فرضاً ضد سقوط أحد الكواكب، فهذا أمر مستحيل وعليه فإن مثل هذا التأمين يكون باطلاً وليس له أي أثر.

أما الاستحالة النسبية، تكون عندما يتبين للأطراف أن الخطر غير مستحيل، وإنما إمكانيات تحققه تكون مستحيلة بسبب ظروف خارجية، كالتأمين مثلاً على سلع أو منتج معين ضد السرقة فيحصل فيضان ويؤدي إلى إتلافه قبل إبرام العقد أو التأمين على منزل من أخطار الحريق فينهدم بسبب آخر (صاعقة أو زلزال) قبل التعاقد

فيصبح بذلك التعاقد من هذا النوع باطلاً لانعدام وجود المحل، وهذا الأمر هو ما تعكسه المادة 42 من قانون التأمين الجزائري.

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 40-41.





ج- أن يكون الحادث مستقلا عن إرادة الطرفين:

بالنظر إلى أن عقود التأمين تقوم على الاحتمال، فإن ذلك يتطلب عدم تدخل أطراف العقد في حدوث الخطر، بل ينبغي أن يتحقق الحادث بفعل عنصر أجنبي. وانطلاقا من ذلك فإنه لا يجوز التعويض عن الإحطار التي يتسبب فيها المؤمن له بخطئه العمدي أو بطريق الغش أو التدليس، ومثال ذلك لو قام المؤمن له عمدا بإحراق المنزل المؤمن عليه.

د- أن يكون محل الخطر مشروعا:

يتعلق هذا الشرط بعدم مخالفة محل عقد التأمين للنظام العام والآداب العامة، فلا ينبغي أن ينصب عقد التأمين مثلا على مخاطر يكون موضوعها التهريب أو التجارة في المخدرات، باعتبارها تمس النظام العام كما لا يجوز التأمين عن مخاطر استغلال بيوت القمار والدعارة، لأن هذه النشاطات مخالفة للآداب العامة وذلك حسب تقاليد وأعراف كل مجتمع.

ثانيا: أوصاف الخطر:

أ- الخطر القابل للتأمين والخطر غير القابل للتأمين:

قاعدة عامة إن كل شيء يهدد الإنسان في ذمته المالية والجسمية، يكون مجالا للتأمين، وهذا ما أخذ به القانون المدني الجزائري في مادته 621 بقولها " تكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة للشخص من عدم تحقق الخطر".¹

وهو ما أكدت عليه كذلك المادة 29 من قانون التأمين، حيث ذهبت إلى القول بأنه " يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر أن يؤمنه".

وبالموازاة مع ذلك يوجد خطر غير قابل للتأمين لدى الشركة المعنية وهذا بحكم درجة جهات أخرى غير شركات التأمين، ومن أمثلة ذلك مخاطر الحروب بمختلف أشكالها، كما أنه توجد مخاطر غير قابلة للتأمين لمخالفتها للنظام العام والآداب العامة.

¹ المادة 621 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بالقانون 05/07، ص 99.





ب- الخطر الثابت والخطر المتغير:

يعتبر الخطر ثابتا، إذا استقر الخطر في طيلة مدة العقد، وهذه المدة تكون غالبا محددة بالعقد ذاته، بسنة أو بخمس سنوات فأكثر، وكل ذلك في الواقع يبقى أمر نسبي، لأن الخطر قد يتعرض خلال هذه الفترة التي أخذت في الحسبان الى تغيرات قد تؤدي الى تغير في شدة تحقق هذا الخطر من وقت لآخر، كالحريق مثلا الذي تتضاعف فيه نسبة احتمال تحققه في الصيف، وكذلك حوادث السيارات التي قد تزداد فرصة تحققها في فصل الشتاء.

أما الخطر المتغير فيكون عندما تختلف فيه فرص حدوثه من فترة لآخرى سواء بالزيادة أو النقصان.

ج- الخطر المتجانس والخطر المتفرق:

الخطر المتجانس هو مجموعة أخطار تتشابه فيما بينها من حيث الطبيعة والمدى، فمن حيث الطبيعة يتطلب الأمر في كثير من عمليات التأمين الجمع بين أنواع مختلفة من المخاطر وينبغي أن تكون هذه المخاطر مترابطة.

ومن حيث المدى فإنها تقع على الأموال ما إذا كانت منقولة أو عقارية ويظهر التجانس في الحالة المادية للشخص والعقار المملوك.

ويتعلق الخطر المتفرق أو المتواتر بالجمع بين العديد من المخاطر التي لا يتحقق منها إلا العدد القليل ولن يتحقق في وقت واحد، وإنما في فترات متباعدة حيث تسمح لشركات التأمين بتقديراتها بحسب عدد الأخطار محتملة الوقوع من جهة، وعدد الحوادث الضارة من جهة ثانية. ويفترض في هذا النوع من الخطر ألا يصيب المستأمنين جميعا وألا يكون كليا.¹

د- الخطر المعين والخطر غير المعين:

الخطر المعين هو ذلك الذي يقع الاحتمال فيه على محل معين وقت إبرام العقد، كالتأمين على محل تجاري من الحريق، فهنا محل التأمين معين، ويختلف الخطر غير المعين عن ذلك الاحتمال فيه ينصب على محل غير معين وقت التعاقد، ويتعلق الأمر في هذه الحالة بأن يكون قابلا للتعيين وقت وقوع الخطر.

¹ معراج جديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص48.





نتهي مما تقدم بأن المشرع الجزائري لم يستحدث بشأن الخطر الشيء الكثير، فقد أضاف شرطا يتعلق بعدم ابرام عقود التأمين على خطر يكون قد تحقق قبل ابرامه كذلك فإن الأحكام المتعلقة بالخطر في هذا التشريع تبدو أكثر وضوحا من غيرها من التشريعات العربية فقد بينت ما هي شروطه وكذا مواصفاته لأن الخطر أهم عنصر في عقد التأمين.

الفرع الثاني: القسط

يقصد بالقسط، ذلك المبلغ من المال الذي يلتزم المؤمن له بدفعه للمؤمن مقابل تغطية المخاطر المؤمن منها. ولقد عرفه الدكتور عبد الرزاق أحمد السنهوري بأنه " المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن له لتغطية الخطر المؤمن منه"¹.

يظهر من خلال هذا التعريف بأن القسط ينبغي أن يتوفر فيه مبلغا ماليا، يدفع مقابل التأمين، ويوجه هذا المبلغ الى الجهة التي تضمن الخطر.

أولا: عناصر القسط

يفهم من وثائق التأمين المتعامل بها في الجزائر اشتمال القسط على جملة من العناصر هي:

☞ القسط الصافي: وهو الذي يلزم المؤمن له بدفعه للمؤمن سواء دفعة واحدة أو دفعات متتالية
☞ العلاوات الأخرى: وهي التي يتحملها المؤمن لتسيير عقود التأمين كنفقات تحصيل الأقساط ونفقات الدعاوى القضائية .

☞ الأرباح: وهي تلك التي يضيفها المؤمن الى القسط الصافي.

☞ الضرائب والرسوم: وهي التي يحصلها المؤمن لفائدة خزينة الدولة.

ثانيا: أساس تقدير القسط

يذهب المشرع الجزائري الى تقدير القسط على أساس قاعدة النسبية، المسلم بها أيضا في تشريعات التأمين الأخرى، وتتمثل هذه القاعدة في الربط بين القسط من جهة والخطر من جهة ثانية.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 51.





وإذا أردنا تجسيد هذه القاعدة في تقدير المبلغ، فإنه ينبغي الأخذ في الاعتبار أمرين: الأول يتعلق بدرجة احتمال وقوع الخطر المؤمن منه، والثاني خاص بدرجة جسامة الضرر الذي يتسبب فيه هذا الخطر عند تحققه.

ولتوضيح المقصود بالأمر الأول، يقوم خبراء شركات التأمين بحساب درجة احتمال وقوع عدد من الكوارث بالنسبة لعدد من الاخطار المؤمن منها، فإذا أثبتوا أن حدوث الكوارث في نوع معين من فروع التأمين تقع بنسبة 15 بالألف، فإن درجة احتمال الخطر تكون بهذه النسبة.¹

أما الأمر الثاني، فيقوم الخبراء في تقديرهم للقسط، على حسب قيمة الضرر، أي كلما ارتفع قيمة الضرر ارتفع معه مبلغ القسط.

وفي هذا السياق تضرب الأستاذة LAMBERT-FAIVRE المثال التالي على مخاطر حريق قد تتحقق بنسبة 15 حالة من 10.000 تأمين وهذه الـ 15 حالة من الحريق تكون درجة الجسامة فيها متفاوتة فتكون درجة الجسامة كلياً بالنسبة لـ 4 حالات و 5 حالات يقضي فيها الحريق بنسبة 50% من الشيء المؤمن عليه، ويتحقق بالنسبة للحالات الباقية (6) الستة إلا ضرر بسيط، فيتمثل في هذه الحالة تحقق المخاطر من حيث الجسامة بنسبة 60% وليس 100% وعلى ذلك ينبغي أن ينخفض مقدار القسط إلى هذه النسبة، وبذلك نكون قد حققنا قاعدة نسبية القسط مع الخطر، ويضاف إلى ذلك بالطبع، الأعباء والعلاوات الأخرى اللازمة لتسيير الشركة.

وأخيراً فإن تحديد القسط في الجزائر سيعرف تطوراً على ما يبدو في المستقبل إذ سيتم تحديده على أساس تعرفه يشارك في إعدادها الاتحادات المهنية الخاصة بمجال التأمين وتحت رقابة الدولة والمجلس الوطني لتأمينات.

وتنبؤنا بهذا التطور نابع من أحكام المادتين 230 و 232 من قانون التأمين، التي تنشأ جهازاً خاصاً لإعداد مشاريع تعريفات التأمين على أساس نوع المخاطر واحتمالات وقوعها وجسامة الضرر الذي تحدثه.

الفرع الثالث: مبلغ التأمين

يقصد به ذلك المبلغ المالي الذي تتعهد شركات التأمين بدفعه للمؤمن له حين تحقق الحادث، ويتم تحديد هذا المبلغ وفق معايير معينة.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 52-53.





حيث نجد منصوصا عليه صراحة في بنود العقد، وكقاعدة عامة ينبغي ألا يزيد مقدار التعويض على المبلغ المتفق عليه، وذلك كلما كانت جسامته الضرر¹، وهو ما تجسده المادة 623 من القانون المدني الجزائري بقولها "لا يلتزم المؤمن في تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يتجاوز ذلك قيمة التأمين"².

كما تحدثنا سابقا بأنه يتم تحديد هذا المبلغ وفق معايير محددة نذكرها كالاتي:

أولاً: جسامته الضرر

ونعني به درجة جسامته الضرر الذي يصيب المؤمن له في أمواله ومنشأته وغيرها، وبالتالي فكلما ارتفعت نسبة الضرر ارتفع معه مبلغ التأمين (التعويض)، وهذا المعيار ينحصر تطبيقه على عقود التأمين من الأضرار.

ثانياً: قيمة الشيء المؤمن عليه

يتم تحديد التعويض (مبلغ التأمين) على الأشياء المؤمن عليها، وقت وقوع الحادث، لكن الإشكال الذي يثور هنا هو كيفية تقدير قيمة الشيء يوم الحادث، نجد المادة 30 من قانون التأمين الجزائري تنظم هذا التقدير كالاتي: وفق شروط عقد التأمين، وفق مبدأ تناسب التعويض مع الضرر، لكن ماذا نقول عندما تكون هناك مبالغة في تقدير الشيء المؤمن عليه.³

نجد أن المشرع الجزائري، يقر بتحمل المؤمن له نتائج تلك المبالغة، وإذا تبين أن المبالغة كانت بسوء نية من المؤمن له، جاز لشركة التأمين طلب تعديل عقد التأمين بما يتناسب مع القيمة الحقيقية للشيء المؤمن عليه.

ثالثاً: التدخل الخاص

ونعني به أن المشرع قد يتدخل في وضع معايير جديدة تعتمد على جداول ونقاط مرجعية لها، يتم على أساسها تقدير التعويض.

¹ مريم عمارة، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 92.

² القانون 05/07 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق، ص 100.

³ معراج جديدي، المرجع السابق، ص 55.





ولقد أخذت الجزائر بهذا المعيار بمقتضى الأمر الخاص بإلزامية التأمين على مختلف الممتلكات سواء كانت عبارة عن عقار أو منقول.

المطلب الثالث: أركان عقد التأمين وشروط انعقاده

يعتمد عقد التأمين كغيره من العقود على مجموعة من الأركان التي نجدها غالبا عند كافة العقود، كما أنه لا يمكن أن ينعقد هذا العقد إلا بوجود شروط عامة وخاصة وهذا من أجل انعقاده.

الفرع الأول: أركان عقد التأمين

سنتبع في هذا الصدد التقسيم التقليدي لأركان العقد كما هي معروفة الرضا، المحل، السبب.

أولاً: الرضا

يعد الرضا في نظر بعض الفقهاء الركن الأساسي للعقد وهو يفيد تلاقي إرادة المؤمن له من جهة وإرادة المؤمن من جهة ثانية بطريقة الإيجاب والقبول من أجل إبرام عقد التأمين على المخاطر، يتحدد بمقتضاه التزامات لكل من المؤمن والمؤمن له.

ويعر عادة إبرام عقد التأمين من الناحية العملية بعدة مراحل، ولكي يكون صحيحا يجب أن تتوافر الأهلية القانونية للجانبين وأن تكون الإرادة غير مشوبة بعيب من عيوب الرضا.¹

أ- أطراف الرضا:

في الواقع العملي يتم الرضا في عقود التأمين عادة بين شركة التأمين أو مؤسسة للتأمين من جهة والمؤمن له من جهة ثانية.

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص54.





1- المؤمن:

ينوب عن الشركة أشخاص مؤهلين لإبرام العقد وعادة ما يكون لها ما يسمى بالوكلاء ذوي الاختصاص العام والمندوبين المفوضين، فتحول لهؤلاء صلاحية التعاقد مع المؤمن لهم مباشرة وفي حدود الشروط العامة المألوفة في عقود التأمين دون الالتزام بالشروط الخاصة التي تبقى من اختصاص الشركة.

2- المؤمن له:

وهو الشخص الذي يؤمن على ماله (ممتلكاته لعقار، أرض، مباني) أو أن يكون التأمين لصالح شخص آخر ويسمى المستفيد، ويجوز للمؤمن له أن يكلف شخصا آخر للقيام بإبرام عقد التأمين مع الشركة.¹

ب- صحة الرضا:

ينبغي لكي يكون الرضا صحيحا أن يتوافر للأطراف أهلية التعاقد من جهة وأن تكون إرادتهما خالية من جميع عيوب الرضا من جهة أخرى.

1- الأهلية:

في الواقع ليس هناك إشكالات بالنسبة لأهلية المتعاقد البالغ سن الرشد ولا تثور الإشكالية بالنسبة لشركات التأمين لأنها تتمتع بالشخصية القانونية، غير أن الإشكال قد يثور بالنسبة للشخص غير البالغ سن الرشد.

فالأهلية المطلوبة لإبرام عقود التأمين هي ما تسمى بأهلية الإدارة ومن ثم يجوز حتى للقاصر إبرام عقد التأمين حيث يجب أن يكون مأذونا له بإدارة أمواله.

أما القاصر غير المأذون له فهو في الواقع غير أهل لإبرام عقد التأمين وإذا ما تم إبرامه فإنه يكون قابلا للإبطال لمصلحته. إلا أنه يجوز لوكيله وبالدرجة الأولى لوليه أو الوصي عنه أن يبرم عقد التأمين لصالحه وحسابه، وهذا ما يتم في الواقع وفي المجال العملي باعتبار أن عقد التأمين من عقود الإدارة.

¹ فاطمة الزهرة تاني، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة الشهيد حمة لخطر، الوادي، سنة 2015، ص31 و32.





2- عيوب الإرادة:

تخضع عيوب الإرادة في عقد التأمين للأحكام العامة الواردة في القانون المدني.¹

يشترط لكي يكون الرضا صحيحا ومنتجا لآثاره القانونية أن تكون إرادة الطرفين خالية من جميع عيوب الرضا (الإكراه، الغلط، التدليس، الاستغلال)، وقل ما تتحقق هذه الحالات في عقود التأمين وخاصة بالنسبة للمؤمن له، إذ أنه يتعاقد مع شركة يصعب في الواقع تصور الإكراه والتدليس وما شابههما من جانبها.

وقد تقع شركة التأمين في الغلط بحسن نية أو سوء نية، وهذا من خلال البيانات التي يقدمها المؤمن له وقت إبرام عقد التأمين والمتعلقة بالخطر المؤمن منه أو بالكتمان لبعض المخاطر وتكون في هذه الحالة تصريحات المؤمن له غير مطابقة للواقع.

ثانيا: المحل

يتمثل محل عقد التأمين في الخطر الذي يخشى المؤمن له من وقوعه في المستقبل والخطر يختلف في التأمين على العقارات من تأمين ضد الكوارث الطبيعية أو الحريق أو تأمين المسؤولية المهنية للمهندس والمقاول. الخطر هو الدافع لإبرام العقد وبالتالي فمحلته تغطية أو ضمان خطر معين يتجسد في حدوث واقعة مستقبلية نظير قسط يلزم به المؤمن له.

إذا ما تحقق الخطر المؤمن التزام المؤمن بدفع مبلغ التأمين، في حين أن محل الالتزام المؤمن له يتجسد في أداء الأقساط حيث يجب أن يكون المحل غير مخالف للنظام العام والآداب العامة² حسب ما نصت عليه المادة 93 من القانون المدني "إذا كان محل الالتزام مستحيلا في ذاته أو مخالف للنظام والآداب العامة كان باطلا بطلان مطلق" ولا ينبغي في جميع الحالات أن يتسبب الخطر في نشاط مخالف للنظام العام.

كما أن هناك شروط يجب توافرها في الخطر كي يعتد به كحل لعقد التأمين.

ك استقلالية الخطر عن إرادة الطرفين

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص56.

² عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني عقود الغرر وعقد التأمين، دار الأحياء التراث العربي، القاهرة، ص1216.





كأن يكون الخطر ممكناً (تهدم بناء، حريق.....)

كأن يكون الخطر معيناً. (تأمين مسؤولية المهندس، المقاول، تأمين الكوارث الطبيعية)

ثالثاً: السبب

إن السبب بشكل عام قد يكون حول الغرض المباشر الذي يدفع بالمتعاقد الى إبرام العقد (عقد التأمين على العقار)، وهذا ما يسمى في بعض النظريات بالسبب القصدي وقد يكون السبب هو الباعث على التعاقد وهو في الواقع يختلف من عقد لآخر باختلاف الدوافع النفسية لدى المتعاقدين.¹

وفي مجال التأمين العقاري يكون السبب في العقد هو المصلحة، أي المصلحة المراد التأمين عليها من وقوع المخاطر وذلك هو السبب المباشر الذي يدفع بالمتعاقد الى إبرام العقد.

ومصلحة المؤمن له تكمن في المحافظة على الشيء من المخاطر. ويجب أن يتوفر السبب كون المصلحة مشروعة.

فنصت المادة 621 من القانون المدني الجزائري " تكون محلاً للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطأ معين".²

الفرع الثاني: شروط انعقاد عقد التأمين العقاري

أولاً: شرط الكتابة

يشترط المشرع أن يستوفي عقد التأمين العقاري بعض الشكليات حتى يمكن أن ينتج آثاره القانونية وتختلف الشكليات من تقنين لآخر، ومن أهم الشروط الشكلية الكتابة التي يطلبها المشرع لاعتبارات مختلفة، وقد يشترط المشرع الكتابة ويترك أمر تحديد صياغتها ومهمة تحريرها لاتفاق الأطراف.

وقد يشترط المشرع الكتابة بأن تحرر في شكل رسمي من قبل موظف عمومي مؤهل للقيام بهذا العمل.

¹ جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص58.

² الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون 05/07، ص99.





وتسمى هذه المحررات "محررات رسمية" وتكون الكتابة مطلوبة لإثبات العقد وبالتالي يكون عقد التأمين العقاري صحيحا ويمكن إثباته بشتى وسائل الإثبات الأخرى.

فالمشرع الجزائري يشترط لإبرام عقد التأمين العقاري أن يكون مكتوبا ولم يحدد بأن تكون الكتابة في شكل محرر عربي أو في شكل محرر رسمي، ولم يحدد كذلك الوسيلة والصياغة واللغة التي يكتب بها هذا العقد وإنما ترك أمر ذلك إلى اتفاق أطراف العقد، وقد جرى العمل في هذا المجال على أن تفرغ عقود التأمين العقارية في نماذج معدة مسبقا ومطبوعات من قبل شركات التأمين ومتضمنة الشروط العامة المألوفة لكل نوع من أنواع التأمين.

وعند التعاقد يضاف الى ذلك شروط أخرى خاصة تتعلق بالمؤمن له.¹

ثانيا: الشروط الإجبارية

بالإضافة إلى الكتابة اشترط المشرع الجزائري بأن يتضمن عقد التأمين العقاري إجباريا زيادة على توقيع الأطراف المتعاقدة البيانات التالية:²

- ◀ اسم كل من الطرفين المتعاقدين وعنوانهما.
- ◀ الشيء المؤمن عليه.
- ◀ نوع الأخطار المضمونة.
- ◀ تاريخ إبرام العقد.
- ◀ تاريخ سريان عقد التأمين العقاري ومدته.
- ◀ مبلغ الضمان.
- ◀ مبلغ القسط.

وليست هذه البيانات التي عددها المشرع على سبيل الحصر بل هي على سبيل المثال، بحيث يجوز للأطراف ذكر بيانات أخرى في عقد التأمين العقاري كطريقة وميعاد دفع مبلغ التأمين (التعويض) وطرق تقدير الأضرار وكيفية الإدلاء أو التصريح بالبيانات المطلوبة خلال مدة سريان العقد وما يطرأ من تغيير لمحل (المخاطر).

¹ جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 65.

² فاطمة الزهراء تاني، تأمين العقارات في التشريع الجزائري، المرجع السابق، ص 43.





وأوجب المشرع من جهة أخرى بأن تكتب عقود التأمين بحروف واضحة وأن تكون العبارات المتعلقة بأحوال البطلان والسقوط مكتوبة بحروف ظاهرة وإلا اعتبرت باطلة.

ومن هنا ينبغي معرفة مدى القيمة القانونية للكتابة التي اشترطها المشرع الجزائري في عقد التأمين.

فيمكن القول بأن هذه الشروط مطلوبة لإثبات العقد وليست لانعقاده، ويكفي لذلك تبادل الرسائل بين الأطراف أو تسليم المؤمن له لمذكرة التغطية المؤقتة أو أي وسيلة مكتوبة تكون كافية لإثبات هذا العقد¹.

ثالثا: شروط العقار المؤمن

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، وأن يكون معينا ومملوك للمؤمن له وسوف نتعرض لهذه الشروط تباعا.

أ- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء

هو أن التأمين على العقار يكون على العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء وعلى هذا لا يمكن ولا يصح التأمين على العقارات التابعة لأملاك الدولة العامة أو العقارات الموقوفة.

ب- أن يكون العقار معينا:

ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشترط تعيين العقار الجاري عليه التأمين، يحقق مصلحة للمؤمن والمؤمن له حيث ينفي الجهالة، أما التأمين على ما يمكن أن يتملكه المؤمن له في المستقبل من عقار هو تأمين على شيء غير معين وبالتالي فهو باطل بطلانا مطلقا.

ج- أن يكون العقار مملوكا للمؤمن له:

يشترط لصحة التأمين أن يكون المؤمن له مالكا للعقار المؤمن عليه، فالتأمين على العقار هو نوع من التصرف فيه ولا يملك التصرف بالعقار إلا من كان مالكا له، ويوجد بعض الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني.

¹ فاطمة الزهراء تاني، المرجع السابق، ص 44.





ولقد نصت المادة 718 منه على "لكل شريك في الشروع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".¹

¹ الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، مرجع سابق، ص 113.





خلاصة الفصل:

نستخلص مما سبق أن التأمين بصفة عامة والتأمين على الممتلكات سواء المنقولة أو العقارية، بصفة خاصة يملك أهمية كبيرة في حياة الأفراد في العديد من المجالات نذكر منها الاجتماعي، الاقتصادي والنفسي الذي يجعل الفرد يكون مرتاحا في حياته ومطمئنا على ممتلكاته سواء كانت عقارية أو منقولة كل هذا من خلال التأمين عليها لدى شركات التأمين المعتمدة، كما قد اختلف موقف الفقه الإسلامي في كون هذا التأمين محللا أو محرما.

كما رأينا أن العقارات هي كل مستقر ثابت في حالة نقله يتلف، لها أنواع مختلفة: عقارات بطبيعتها عقارات حسب موضوعها وأخيرا عقارات بالتخصيص، كما تصنف العقارات إلى أملاك، أملاك خاصة وأملاك وقفية.

كما تعرفنا على خصائص عقد التأمين وعناصره وكذلك أركانه وفي الأخير شروط انعقاد هذا العقد.





الفصل الثاني:
تطبيقات التأمين
على الممتلكات العقارية



إن التأمين على العقار يعتبر تأمين من تلك الأخطار التي يتعرض لها أفراد المجتمع من قيام المنشآت وللحفاظ عليها، ويغطي التأمين العقاري تعويضات التي تلحق بهذه الممتلكات.

ولدراسة هذا بشكل واضح سنحاول التطرق في هذا الفصل الى تطبيقات التأمين على الممتلكات العقارية، وسنتطرق من خلال هذا الفصل إلى ثلاث مباحث وهي:

المبحث الأول: عقد التأمين على الكوارث الطبيعية CAT- NAT ، والذي تطرقنا من خلاله الى مطلبين: الأول حول ماهية عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية والثاني حول خصوصيات هذا العقد.

أما المبحث الثاني هو التأمين العشري، والذي تطرقنا من خلاله الى ثلاثة مطالب، الأول حول مفهوم الضمان العشري وطبيعته القانونية، بينما المطلب الثاني فهو حول مجال تطبيق الضمان ونظامه القانوني أما المطلب الأخير فهو التزام المرقى العقاري بالضمان.

بينما المبحث الثالث فهو التأمين متعدد الأخطار والتعويض عن المخاطر العقارية





المبحث الأول: عقد التأمين على الكوارث الطبيعية CAT- NAT

لقد قررت السلطات العمومية الجزائرية العليا إحداث نظام جديد لضمان آثار الكوارث الطبيعية، وذلك استجابة لتكرار وقوع الحوادث في السنوات الأخيرة. وعليه ستكون دراستنا لهذا المبحث وفق مطلبين: ماهية عقد CAT-NET¹ كمطلب أول، والقواعد القانونية التي تحكمه كمطلب ثاني.

المطلب الأول: ماهية عقد التأمين CAT-NET

عقد التأمين على الكوارث الطبيعية هو نظام جديد، يسمح بتأمين أخطار لم تكن قابلة للتأمين كما أنه لا ينفي التركيز التام للتضامن الوطني، ولا يلغي الدور المركزي للدولة الذي يبدأ بتحسين الوقاية الناجمة القدرة على تقليص آثار الكارثة الطبيعية أمام استحالة تجنبها.

الفرع الأول: مفهومه

أولاً: نبذة تاريخية حول التأمين ضد الكوارث الطبيعية

قبل سنة 1980 كانت المخاطر الطبيعية تعتبر غير قابلة للتأمين، لكن بعدها تم إتاحة التغطية ضد الكوارث الطبيعية كفرع لعقد التأمين ضد الحريق. أما في سنة 1995 إتاحة التغطية على الكوارث الطبيعية كفرع لجميع عقود التأمين، أما في سنة 2003 تم تأسيس إلزامية التأمين ضد الكوارث الطبيعية.²

ثانياً: تعريفه

هو التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية تتسبب في العديد من الإصابات والوفيات والخسائر المادية الكبيرة. ما جعل المشرع يفكر في تأمين للتعويض عن الخسائر الجسيمة التي حدثت، كما أوجب إلزاميته في كل عمليات التحويل للملكية أو الكراء لملك عقاري. وكذلك حين إيداع التصريحات الجبائية للنشاطات الصناعية.

¹ CAT-NET مختصر لكلمة الكوارث الطبيعية باللغة الفرنسية.

² لقاء قرطاج الرابع عشر للتأمين وإعادة التأمين، مقدم من طرف السيد الحاج محمد سبع الرئيس المدير العام للشركة المركزية لإعادة التأمين الجزائرية، 2007.





واستجابة لتكرار وقوع الحوادث في السنوات الأخيرة، وفي هذا الصدد صدر قانون حول هذا الموضوع (التأمين ضد الكوارث الطبيعية) في شكل أمر وهو الأمر 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 والذي تم تكميله بعدة نصوص قانونية، (5 مراسيم تنفيذية بالإضافة الى قرار وزاري)¹

ولقد نصت المادة الأولى من الأمر 12/03 على إلزامية التأمين أنه لكل مالك يكون شخص طبيعي أو معنوي غير الدولة لملك عقاري مبني في الجزائر ملزم بالتأمين ضد الكوارث الطبيعية. ويضمن هذا القانون الأخطار التالية (الزلازل، الفيضانات، العواصف والرياح القوية انجراف التربة). أو كل الحوادث الأخرى المماثلة.

ثالثا: الزاميته

أ - إلزامية التأمين

كما تطرقنا سابقا ما جاء في نص المادة الأولى من الأمر 12/03 والذي يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا ما يلي:²

"يتعين على مالك لملك عقار مبني يقع في الجزائر، شخصا طبيعيا أو معنويا ماعدا الدولة، أن يكتب عقد التأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية، يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا طبيعيا أو تجاريا أن يكتب عقد تأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية أو تجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية، يتعين على الدولة، المعفاة من إلزامية التأمين المذكور أعلاه أن تأخذ على عاتقها اتجاه الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حراستها، واجبات المؤمن"

¹ جديدي معراج، مرجع سابق، ص 117.

² أمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج ر رقم 52، المؤرخة في 27 أوت 2003.





ومن خلال نص هذه المادة يتضح لنا إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية والتي تتجسد في إبرام عقد يضمن التعويض عن الأضرار المحتمل وقوعها وذلك لدى شركات التأمين المعتمدة لهذا الغرض، وكونه تأمين يخص الممتلكات فإنه يغطي كل الأضرار المباشرة:

◀ الممتلكات العقارية المبنية في الجزائر (العمارات، المباني الفردية والتجارية) ولا يؤخذ بعين الاعتبار محتواها.

◀ المرافق الصناعية والتجارية بما في ذلك محتوياتها. ولقد استثنى المشرع هذا النوع من التأمين الدولة باعتبارها ضامنة بنفسها لنفسها.

للتوضيح أكثر يشمل الأمر 12/03، سبعة عشر مادة قانونية.

حيث تؤكد المادة الخامسة من الأمر نفسه، على إلزامية شركات التأمين المعتمدة في الجزائر، أن تمنح الأشخاص المذكورين في القانون، التغطية على آثار الكوارث الطبيعية، وهي تلك الآثار التي حددتها المادة الثانية، بأنها الأضرار المباشرة التي تلحق بالأموال جراء وقوع حادث طبيعي، مثل الزلازل أو العواصف أو أي كارثة أخرى.

كما تحدد المادة السادسة منه، القسط أو الاشتراك الواجب دفعه، مقابل ضمان الأخطار، بالقياس على درجة احتمال وقوع الخطر، ودرجة شدة الأضرار عندما تتحقق الكارثة المؤمن عنها. أما بقية المواد الأخرى، فهي تتعلق إما بالإجراءات وإما بالجزاءات.¹

الفرع الثاني: القواعد القانونية التي تحكم التأمين ضد الكوارث الطبيعية

أولاً: القواعد الخاصة في شكل قانون

لقد أشرنا فيما سبق إلى أن أول قانون صدر لتنظيم هذا النوع الجديد من العقود، يتمثل في الأمر 12/03 والمتعلق بإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

¹ معراج جديدي، المرجع السابق، ص 117.





تتسم بعض مواد هذا الأمر بالطبيعة الموضوعية، والبعض الآخر بالطبيعة الإجرائية.

في هذا الصدد نلاحظ أن المواد الثانية والخامسة والسادسة تتصف بالموضوعية، ولقد قمنا سابقا بشرح هذه المواد.¹

تتعلق المادة الرابعة بالجزاء عن عدم الالتزام بالتأمين، حيث أصبح من الضروري على كل مالك عندما يريد التصرف في العقار أو المنشأة الصناعية و/ أو التجارية، أن يقدم شهادة للموثق تثبت تنفيذ التزامه باستظهار عقد التأمين المبرم مع شركة من الشركات المعتمدة لهذا الغرض، وتطلب إدارة الضرائب كذلك شهادة تثبت إبرام عقد التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية، عند كل تصريح يقوم به أصحاب الممتلكات المذكورة أعلاه لدى هذه الإدارة.

وأشد جزاء عن الإخلال بهذا الالتزام، يتمثل في حرمان الأشخاص الذين يمتنعون عن تنفيذ الالتزام من أي تعويض، في حالة وقوع أضرار تمس بممتلكاتهم جراء كارثة من الكوارث الطبيعية.

لم يكتف المشرع بالقواعد سالفة الذكر، فقد أصدر لهذا الغرض مجموعة من النصوص التطبيقية في شكل مراسيم تنفيذية.

ثانيا: القواعد الخاصة في شكل تنظيم

لقد تلا الأمر المذكور أعلاه مجموعة من النصوص التطبيقية، في شكل مراسيم تنظم مواضيع مختلفة في عقود التأمين عن الكوارث الطبيعية، سنلخص بعض الجوانب منها حسب ترتيبها على النحو الآتي:²

أ- تشخيص الكوارث الطبيعية والإعلان عن وقوع الكارثة:

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 268/04 أربعة مواد، تشخص وتصنف الكوارث الطبيعية من جهة، وطرق الإعلان عن وقوع الكارثة من جهة ثانية.

فيما يتعلق بتشخيص الكوارث الطبيعية، لقد حددت المادة الثانية الكوارث الطبيعية التي يكون فيها التأمين إلزاميا في الفئات التالية:

¹ جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 118-119.

² جديدي معراج، المرجع نفسه، ص 120.



الزلازل

العواصف والرياح الشديدة

أما فيما يتعلق بطرق الإعلان عن الكارثة الطبيعية، فقد بينت المادة الثالثة من هذا المرسوم، على أن يتم الإعلان عن حالة الكارثة الطبيعية، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالجماعات المحلية والوزير المكلف بالمالية، وذلك في أجل أقصاه شهرين بعد وقوع الحادثة، بناء على تقرير مفصل يعده الوالي أو الولاية للولايات المنكوبة¹.

ب - تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية:

يشتمل المرسوم التنفيذي رقم 269/04² على عشر مواد تتلخص أحكامها في:

- ◀ تحديد مقدار التغطية على العقارات وعلى المنشآت الصناعية أو التجارية.
- ◀ توضيح كيفية تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على تأمين آثار الكوارث الطبيعية.
- ◀ تحديد الزيادة في القسط، المطبقة على الأملاك والمنشآت المقامة قبل تاريخ 26 أوت .
- ◀ كفاءات تحديد نسب القسط أو الاشتراك.
- ◀ طرق تحديد رؤوس الأموال المؤمن عليها.
- ◀ تحديد مدة عقد تأمين الكوارث الطبيعية والتي لا يمكن أن تقل عن مدة سنة.

ج - الشروط الخاصة للتأمين ضد الكوارث الطبيعية:

يتضمن المرسوم رقم 270/04³ شروطا خاصة، أملتها طبيعة هذا التأمين، يلتزم الأطراف بإدراجها في العقد، مع مراعاة الشروط العامة التي يحددها القانون، والشروط الخاصة التي يتفق أطراف العلاقة التعاقدية على إضافتها، حيث جاء في المادة الثانية من المرسوم المذكور أعلاه تحديد البنود الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية، والتي مكن أن نلخصها في البنود التالية:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ومحدد كيفية الإعلان عن حالة الكارثة الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج رقم 55 المؤرخة في 01/09/2004، ص5.

² المرسوم التنفيذي رقم 269/04 يضبط كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 01/09/2004، ص6.

³ المرسوم التنفيذي رقم 270/04 يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 01/09/2004، ص7.





1- موضوع الضمان:

يضمن هذا التأمين للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المادية المباشرة التي تلحق بمجموع الأملاك موضوع ضمان عقد التأمين والناجمة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 2 من الأمر 12/03 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

2- امتداد الضمان:

يغطي التأمين الخسائر المادية المباشرة التي تلحق بالأملاك المؤمن عليها حسب القيمة المحددة في العقد وفي الحدود التالية:

كما فيما يخص الأملاك العقارية المبنية 80% من الأموال المؤمن عليها (المادة 7 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 04-269).

كما فيما يخص المنشآت الصناعية أو التجارية 50% من الأموال المؤمن عليها.

3- سريان مفعول الضمان:

لا يسري مفعول الضمان، إلا بعد إعلان السلطات المختصة، على وقوع الكارثة الطبيعية محل عقد التأمين، وذلك بمقتضى قرار صادر عن الوزير المكلف بالجماعات المحلية، والوزير المكلف بالمالية، ونشره في الجريدة الرسمية.¹

4- التزامات طرفي العقد:

التزامات المؤمن له:

دون الإخلال بالتزامات المؤمن له الأخرى الواردة في الشروط العامة، فإن هذا الأخير يلتزم بتبليغ المؤمن عن الحادث محل الضمان، في أجل أقصاه 30 يوما من تاريخ نشر الإعلان الرسمي عن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية، كما يجب على المؤمن له قبل إبرام هذا العقد ملاً استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها له.

¹ معراج جديدي، مرجع سابق، ص 122 و123.



التزامات المؤمن:

يلتزم المؤمن بدفع التعويضات المستحقة عن الأضرار الناجمة جراء الكارثة الطبيعية محل الضمان، وذلك في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر، من تاريخ تسليم الخبراء لنتائج الخبرة المحددة لمقدار التعويض.

د - كيفية الاشتراك في هذا التأمين:

يتم تحديد مبالغ التأمين على النحو الآتي:

بالنسبة للأموال العقارية يجب ألا تقل رؤوس أموال المؤمن عليها فيما يخص الأملاك العقارية عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع المطابق، الذي تحدده المادة 6 من القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004.¹

تحديد معايير التسعيرة وتوضيح كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على آثار التأمينات على الكوارث الطبيعية. المادة 6 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 04-269.²

هـ - كيفية احتساب قسط التأمين:

حدد القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 التابع لوزارة المالية، تسعيرة التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، يتم حساب قسط التأمين المستحق حسب معدل قسط التأمين على رأس المال المؤمن عليه معدلات قسط التأمين المطبقة على مبلغ التأمين تختلف على حسب:

5- المنطقة الزلزالية، المطابقة لقواعد مقاومة الزلزال.

6- العواصف والرياح الشديدة.

¹ قرار 31 أكتوبر 2004، يحدد معايير التعريفات والتعريفات والإعفاءات المطبقة في مجال التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، ج ر رقم 81

المؤرخة في 19 ديسمبر 2004، ص 14.

² المادة 6 من المرسوم التنفيذي 04-269، مرجع سابق.



يتم تطبيق عقوبة 20% من مجموع الأقساط والاشتراكات، إذا كانت الأملاك العقارية المبنية دون رخصة بناء أو النشاطات الممارسة دون سجل تجاري قبل نشر الأمر 03-12 المؤرخ في 26 أوت 2003 (المادة 5 من التنفيذي رقم 04-269).

- و - شروط منح وتنفيذ ضمان الدولة في عمليات إعادة التأمين للأخطار CAT-NET يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 04/271¹ تسع مواد تتعلق بالموضوعات التالية:
- 7- تكليف الشركة المركزية لإعادة التأمين بتسيير عمليات إعادة التأمين.
- 8- توضيح العلاقة المالية بين الدولة ممثلة في الوزير المكلف بالمالية والشركة (CCR²) وذلك بمقتضى اتفاقية.
- 9- إمكانية تنازل الشركة المركزية لإعادة التأمين الى شركات أخرى عن جزء أو الكل من الأخطار التي تغطيها في إطار إعادة التأمين.
- 10- فتح حساب خاص ضمن محاسبة الشركة المركزية لإعادة التأمين تسجل فيه جميع العمليات الخاصة بإعادة التأمين.
- 11- وأخيرا إمكانية تدخل الدولة، لتمويل الأضرار التي تعجز الشركة المركزية لإعادة التأمين الوفاء بها.
- ز - الالتزامات التقنية:

يتضمن المرسوم التنفيذي رقم 04/272³ ، أربع مواد، تحدد الالتزامات التقنية لشركات التأمين، أو إعادة التأمين المعتمدة للقيام بتغطية آثار الكوارث الطبيعية، وتسجيل في خصوم حصيلتها السنوية، رصيدا تقنيا قابلا للخصم، يسمى رصيد أخطار الكوارث الطبيعية.

ويخصص هذا الرصيد لمواجهة تكاليف الأضرار الاستثنائية الناجمة عن عمليات التأمين على آثار الكوارث الطبيعية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04/271 يوضح شروط منح وتنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة التأمين للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 01/09/2004، ص9.

² CCR أنشأت الشركة المركزية لإعادة التأمين سنة 1973 بموجب الأمر رقم 73-54 المؤرخ في 01/10/1973.

³ المرسوم التنفيذي رقم 04/272 يتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 01/09/2004، ص10.





المطلب الثاني: خصوصيات عقد التأمين CAT-NET على الممتلكات العقارية

إن الدارس لعقود تأمين الكوارث الطبيعية يلاحظ من أول وهلة الخصوصيات التي تميزها عن غيرها من عقود التأمين الأخرى، ويظهر هذا التباين بصورة أكثر وضوحا في المقومات الأساسية للعقد، مثل الخطر والقسط والتعويض.¹

الفرع الأول: خصوصيات الخطر

إن مفهوم الخطر بصفة عامة يتلخص في أنه حادث مستقبلي محتمل الوقوع لا دخل لإرادة أطراف العقد في وقوعه، وهي معان تتصف بها كافة الأخطار، إلا أن أخطار الكوارث الطبيعية تتميز ببعض الخصوصيات في تحديد الأخطار وفي تقديرها.

أولا: خصوصية تحديد الخطر

تتميز الأخطار في عقود التأمين عن آثار الكوارث الطبيعية بالدقة والتحديد، سواء التي يكون فيها الضمان أمرا إلزاميا، أو تلك التي تكون مستثناة من الضمان.

وفي هذا الصدد، حدد المشرع في المادة الثانية من الأمر المذكور أعلاه، والمادة الثانية من المرسوم التنفيذي 268-04 سالف الذكر، الأخطار المعنية بإلزامية التأمين على النحو التالي:²

- 12- الزلزال.
- 13- الفيضانات وسوائل الوحل.
- 14- العواصف والرياح.
- 15- تحركات قطع الأرض.

كما حدد المشرع بموجب المادة العاشرة من الأمر المذكور أعلاه الأخطار المستثناة من إلزامية التأمين

وهي:

¹ جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص124.

² معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ص125.





المحاصيل الزراعية غير المخزونة، والمزروعات والأراضي وقطيع الأغنام الحية خارج المباني، كما يستثنى من إلزامية التأمين الأضرار التي تلحق بأجسام المركبات البحرية والجوية والسلع المنقولة.

وينصب عقد التأمين في هذا النوع من الضمان، على العقارات المبنية المخصصة للاستعمالات السكنية والمهنية بمختلف أنواعها، الفردية منها والجماعية، وكذلك المنشآت الصناعية و التجارية بمختلف أشكالها. من مركبات، إلى مصانع، إلى مقاولات، وغيرها من المؤسسات التي تمارس نشاطات إنتاجية، أو خدمات أو أعمال تجارية.

ثانيا: خصوصيات تقدير الخطر

يخضع تقدير الخطر بصورة عامة، إلى الصفة التعويضية التي لها علاقة وطيدة بدرجة احتمال تحقق الخطر، ودرجة شدة الضرر.

غير أننا نلاحظ في هذا النوع من التأمين، انخفاض درجة احتمال وقوع الخطر في سلم قياس درجات الاحتمال، وهذا راجع الى أن هذه الأنواع من المخاطر، لا تتحقق بصورة دورية ومتواترة، كما هو الحال بالنسبة لحدوث المخاطر التقليدية، كالحريق والسرقة، وحوادث المرور وغيرها من المخاطر الأخرى، حيث نلاحظ وقوعها في كل يوم.

بينما نلاحظ العكس في تحقق حالات وقوع كوارث الزلازل أو الفيضانات أو العواصف، وغيرها من الكوارث الطبيعية الأخرى، التي لا تقع فيها الكارثة إلا نادرا، وهذا يمثل جانبا إيجابيا في تقدير الخطر.

أما الوجه السلبي في تقدير المخاطر، فيتمثل في شدة الأضرار عند وقوع إحدى الكوارث الطبيعية كالزلازل مثلا، فقد يسبب أضرارا جسيمة يكلف محو آثارها أموالا طائلة، تعجز شركات التأمين عن الوفاء بها، مما يجعل مساهمة الدولة في تمويل التعويض أمرا لا بديل عنه.¹

لكن ينبغي ألا نبالغ في هذا الشأن، حيث أن هذه الكوارث لا تقع إلا مرة واحدة في كامل إقليم الدولة المعنية، فإن وقعت، فستقع في منطقة محدودة دون سواها، بلدية أو مجموعة من البلديات، في ولاية أو بعض الولايات من الوطن.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص126.





ويعتمد في تقدير المخاطر في هذا النوع من التأمين، على تصنيف المناطق ضمن خريطة وطنية من مناطق ترتفع فيها درجة الاحتمالات وشدة الأضرار، إلى مناطق تنخفض فيها درجة احتمال وقوع الخطر، وتقل فيها جسامة الأضرار، وهذا بناء على مجموعة من المعطيات تتعلق بمكان وجود العقار وطريقة بنائه، وهي مقاييس يعتمد عليها في تقدير القسط.¹

الفرع الثاني: القسط أو الاشتراك

القسط هو ذلك المبلغ المالي، الذي يدفعه مالك العقار، مقابل ضمان شركة التأمين، لحو آثار الكوارث الطبيعية المضمونة المحددة على سبيل الدقة في العقد.

ويقدر القسط في هذا النوع من التأمين، لا على أساس القواعد العامة المألوفة في أنواع عقود التأمين الأخرى، التي تقاس على مدى قيمة التعويض الذي تتوقع شركة التأمين دفعه للمتضررين، إنما يقدر على أساس مكان تواجد المنطقة الجغرافية من جهة، وقيمة العقار من جهة أخرى.²

أولاً: المنطقة الجغرافية

قسم الإقليم الوطني الجزائري إلى مناطق جغرافية حسب درجة تأثر كل منطقة بالكوارث الطبيعية، إذ يلاحظ أنه كلما كانت درجة احتمال وقوع الكارثة المعنية بالتأمين مرتفعة، زاد معها مقدار القسط، وكلما كانت درجة الاحتمال منخفضة انخفض معها مبلغ القسط، مع الأخذ بعين الاعتبار في تحديد المنطقة مكان وجود البناية، ونوعية البناء أو المنشأة، وتاريخ إنشائها، واحترام أو عدم احترام مطابقتها للمعايير المضادة للزلازل، والفيضانات وانزلاق التربة، والعواصف، والرياح الشديدة، إلى غير ذلك من الكوارث الطبيعية.

ثانياً: تحديد قيمة العقار

ينبغي التمييز في البداية، بين نوعين من البنائيات التي يشتملها التأمين الإلزامي، العقارات المبنية من جهة، والمنشآت الصناعية أو التجارية من جهة أخرى.³

¹ معراج جديدي، المرجع السابق، نفس الصفحة 126.

² معراج جديدي، نفس المرجع، ص 128.

³ جديدي معراج، المرجع نفسه، ص 127 و 128.





فبالنسبة للعقارات المبنية المستعملة للسكن والنشاطات المهنية، يتم تحديد القسط على أساس القيمة الحقيقية للعقار، وتحدد هذه القيمة بضرب المساحة في سعر المتر المربع.

أما بالنسبة للمنشآت الصناعية أو التجارية، يحدد القسط على أساس قيمة هيكلها، والتجهيزات والمعدات والمنتجات أو البضائع الموجودة داخل المنشأة، ويتم تحديد القسط في الحالتين بنسبة مئوية من القيمة الحقيقية تتراوح بين (1000/0,25) و(1000/1,25)، وذلك حسب منطقة وجود العقار، ومدى تعرضه للأخطار.

القسط الإجمالي المستحق الدفع	المساهمة في صندوق الكوارث الطبيعية (%)	الطوابع	مصاريف وثيقة التأمين	القسط الصافي
13.275.05 دج	130.05 دج	120 دج	40 دج	13.005 دج

ولتبسيط عملية تحديد القسط، نعرض المثال التالي¹:

منزل فردي مخصص للسكن يوجد بمنطقة في ضواحي الجزائر (الشرافة)، شيد سنة 1998، تبلغ مساحته 510 متر مربع، بهذه المعطيات قدرت قيمة العقار ب 15.300.000 دج، فيكون المبلغ المضمون هو نفس المبلغ، وبما أن المشرع يحدد الضمان بنسبة 80% فقط، وترك نسبة 20% على ذمة المؤمن له المالك، فسيكون المبلغ المضمون هو 12.240.000 دج، فيكون القسط المستحق كالتالي:

الفرع الثالث: التعويض

التعويض هو ذلك المبلغ من المال الذي تدفعه شركة التأمين للمضرور بعد وقوع الكارثة الطبيعية، لاستبدال ما فقده من الأموال المؤمن عليها.²

وبهذه الصفة يكون التعويض في التأمين هو الدافع الأساسي للمؤمن له للتعاقد، والتعويض كغيره من عناصر عقود التأمين عن الكوارث الطبيعية الأخرى، يتميز ببعض الخصوصيات، نذكر منها على وجه الخصوص، كفاءات تقديره، وأجال دفعه، والجهة الملزمة به.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 129.

² معراج جديدي، نفس المرجع، ص 130.



إن مقدار التعويض في عقود التأمين العادية يخضع إلى المبدأ التعويضي، ومعناه أن المضرور لا يتحصل على مبلغ يفوق قيمة الخسارة، وتطبيقاً لهذا فإن تقدير التعويض يعتمد على ثلاث معطيات أساسية هي: المبلغ المضمون (رؤوس الأموال المؤمن عليها)، وقيمة الشيء المؤمن عليه وقت وقوع الحادث، وقيمة الضرر (الخسارة) الناتج عن وقوع الحادث، وبناء على هذه المعطيات ينبغي ألا يتلقى المؤمن له من شركات التأمين مبلغاً من المال في شكل تعويض أو استبدال الشيء يزيد عن إحدى القيمتين، المبلغ المضمون من جهة، وقيمة الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية.

غير أننا نلاحظ في عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية، خروجاً عن هذه القواعد في كفاءات احتساب التعويض، وفي مقداره، وفي تاريخ استحقاقه.

وفي هذا الصدد وضحت المادة السابعة من المرسوم التنفيذي المتعلق بضبط الكفاءات، وتحديد التعريفات، بأن هذا التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة، وذلك في حدود 80 % من العقارات المبنية المؤمن عليها.

أما بالنسبة للمنشآت الصناعية أو التجارية، فإن مقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يفوق نسبة 50 % من الأموال المؤمن عليها، وهي قيمة تمثل إعادة بناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت، ويبقى المالك المؤمن له ضامناً بنفسه لنفسه للمبلغ الباقي من الخسائر، المقدرة بنسبة 50 %، إذ يتحمل هذه الخسارة المالية إلى جانب قيمة الأصل التجاري، أي القاعدة التجارية كما يسميها البعض، والتي استثناها المشرع من الضمان، وهي تشكل في غالب الحالات قيمة أكثر بكثير من قيمة المنشأة بتجهيزاتها ومعداتها.¹

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 131.





ثانيا: تقدير الأضرار

تحدد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين، كل في حدود اختصاصه، ويتم انتدابهم إما بالتراضي بين الأطراف، إما من قبل شركة التأمين، كما تحدد مهامهم وآجال تقديم التقارير التي ينبغي ألا تتجاوز مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين.

وفي حالة ما إذا كانت النتائج غير مرضية للمضور (المؤمن له)، جاز له طلب خبرة مضادة كما يجوز للطرفين إجراء خبرة بطلب مشترك، وإذا لم يقبل أحد الأطراف بالنتائج النهائية المحددة لمبلغ التعويض، جاز له كذلك رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع.

ثالثا: الجهة الملزمة بدفع التعويض

بالنظر للطبيعة الخاصة لنظام عقود التأمين هذه، يصعب تحديد الجهة التي تلتزم بدفع التعويض.¹

أ - الشركة المتعاقدة:

لقد منح المشرع جميع شركات التأمين وإعادة التأمين المعتمدة في الجزائر صلاحيات إبرام عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية، بمعنى أن مالك العقار أو المنشأة الصناعية أو التجارية من حقه أن يطلب من كل شركة أو وكالة تابعة لها، إبرام عقد تأمين ضد المخاطر المحتمل وقوعها.

كما أن شركات التأمين من صلاحياتها أن تتلقى من المؤمن لهم الأقساط والاشتراكات التي حددتها التعريف المصادق عليها من قبل الوزارة المكلفة بالمالية، وترصد هذه الأقساط حسب فهمنا للنصوص سابقة الذكر، في حساب خاص ضمن محاسبة الشركة، وفي حالة وقوع الكارثة، تدفع الشركة التعويض المستحق للمضور للمساهمة في محو آثار الكارثة من المبالغ الموجودة في هذا الحساب الخاص، وفي حالة عدم كفايتها تلجأ هذه الشركة إلى شركة إعادة التأمين لدفع الفارق باعتبارها معيدة للتأمين بنفسها، أو تقاسمت تغطية الأخطار مع شركة أخرى.

¹ معراج جديدي محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ص 131 - 134.





ب - شركة إعادة التأمين:

لقد منحت الدولة للشركة المركزية لإعادة التأمين صلاحيات تسيير هذا النوع من التأمين، وهذا حسبما فهمنا لأحكام المرسوم التنفيذي المتعلق بتوضيح شروط منح وتنفيذ ضمان الدولة.

وبهذه الصفة، تضمن الشركة المركزية لإعادة التأمين التعويض المستحق، سواء بطريقة مباشرة، أو طريق إعادة التأمين كلياً أو جزئياً، بالتنازل لغيرها عن الأخطار التي التزمت بتغطيتها، أو عن طريق تنفيذ ضمان الدولة.¹

ت - الدولة:

نظراً للطبيعة الخاصة لعقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية التي تتميز بالشدة وحسامة الأضرار التي تحدثها، يجعل أمر التعويض من شركات التأمين وحدها غير ممكن، باعتبار أن المبالغ المالية المستحقة لتعويض المتضررين، تفوق قدراتها المالية. ومن أجل ذلك، أصبح تدخل الدولة عن طريق تنفيذ الضمان أمراً ضرورياً في حالة تسجيل عجز، وحدوث خلل في التوازن المالي بين المدخولات، في شكل أقساط، والمدفوعات في شكل تعويضات.

وننتهي في الأخير إلى تمويل عمليات التعويض المستحق للمتضررين من آثار الكوارث الطبيعية تساهم فيه جهات مختلفة منها: شركات التأمين التي تتعاقد مع المؤمن لهم، شركة إعادة التأمين التي منحها الدولة تسيير هذا النوع من التأمين.²

الدولة عن طريق الضمان لدفع الفوارق بين المدخولات والمخرجات من عمليات التأمين، ومساهمة المؤمن لهم في جزء لا يستهان به تتحمله ذمتهم المالية الخاصة، والمتمثل في مقدار 20% بالنسبة للبنيات العقارية و50% للمنشآت الصناعية أو التجارية، وهذا ما يثير إشكالية التكييف القانوني لهذا النوع من التأمين، مما يجعل الباحث في هذا المستوى من الدراسة وبمستوى الحداثة، غير قادر على تقييمه تقييماً موضوعياً، وتحديد الطبيعة القانونية.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص133.

² معراج جديدي، نفس المرجع، ص134.





لا يعد عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية هو الوحيد الذي يقع على الممتلكات العقارية، وإنما يوجد العديد إلا أنهم يختلفون فيما بينهم في الكثير من الجوانب، ولهذا سوف يكون موضوع دراستنا في المبحث الثاني حول التأمين العشري.

المبحث الثاني: التأمين العشري

يعتبر تسلم أعمال البناء بعد الانتهاء منها الوجه الآخر لعملية التسليم ولم يرد في التشريع الجزائري تعريف للتسليم وإنما اكتفى المشرع بالإشارة إليه في المادة 554 من القانون المدني باعتباره نقطة بداية حساب مدة الضمان العشري.

مفهوم الضمان العشري وطبيعته القانونية، بينما المطلب الثاني كان حول مجال تطبيق الضمان العشري ونظامه القانوني. وتناولنا التزام المرقى العقاري بالضمان كمطلب ثالث.

المطلب الأول: مفهوم الضمان العشري وطبيعته القانونية

الضمان العشري هو يعني أن المقاول والمهندس المعماري مسؤولان عن البناء الذي أنشأه لمدة عشر سنوات، كما يتحملان الأضرار التي تلحق بالبناء.

الفرع الأول: تعريفه

هو تأمين يضمن للمهندس المعماري والمقاول ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم للبناء حتى ولو كان هذا التهدم ناتج عن عيب في الأرض.

لهذا النوع من التأمين مجموعة من الوثائق المطلوبة والتي هي:

- 1- نسخة من الاتفاقية أو الصفقة التي تكون بين المقاول أو المهندس المعماري وصاحب المشروع.
- 2- محضر استلام نهائي.
- 3- شهادة التأهيل.¹

¹ سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2000، ص 19.





ولقد نصت المادة 554 من القانون المدني "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامين ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته".

وتبدأ مدة السنوات العشر (10) من وقت تسلم العمل نهائيا¹.

تقابلها المادة 651 من القانون المدني المصري والمادة 1792 من القانون المدني الفرنسي.

ومن خلال دراسة النصوص السابقة يتبين أن الضمان العشري التزام قانوني يقع على عاتق المهندس المعماري والمقاول في القانون المدني الجزائري والمصري والمهندسين الممارسين، المقاولين وكل من يربطهم برب العمل عقد مقاوله يضمن خلاله هؤلاء ما يحدث من تخدم المبنى سواء كلياً أو جزئياً خلال مدة تدوم عشر سنوات.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للضمان العشري

إن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري التي تنشأ عن عقد المقاوله وهذا ما نصت عليه المادة 549 من القانون المدني: "المقاوله عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئاً أو أن يؤدي عملاً مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر.

ومن خلال نص هذه المادة، نستخلص أن هذه المسؤولية ما هي إلا مسؤولية عقدية وهو التزام بتأمين المخاطر التي يتعرض لها خلال فترة الضمان، أي أن الضمان هو الالتزام بالتزامين تعاقدين منفصل كل منهما عن الآخر وهما: الالتزام بإقامة البناء والالتزام بالضمان، وهذا ما نصت كذلك المادة 556 من القانون المدني الجزائري: "يكون باطلاً كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"².

¹ المادة 554 من القانون المدني، مرجع سابق، ص 87.

² المادة 556، المرجع نفسه، ص 88.





وكذلك المادة 175 من قانون التأمين الجزائري: "على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها، وبعد كل عقد تأمين اكتتب بموجب هذه المادة متضمنا لشرط يضمن سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو اتفق على خلاف ذلك، تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة، عند الاقتضاء، عن طريق التنظيم".¹

فمن خلال نص هذه المادة نرى أن المشرع قد أقر إلزامية التأمين على المسؤولية المدنية للمقاول والمهندس والمراقب التقني وأن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية كما وضحنا سابقا.

المطلب الثاني: مجال تطبيق الضمان العشري ونظامه القانوني

الفرع الأول: مجال تطبيق الضمان العشري

يتحدد مجال الضمان العشري بطبيعة الأعمال التي يشوبها عيب سواء في التصميم أو الإنجاز وطبيعة العيوب التي تعطي المجال لأعمال هذا الضمان، بمعنى آخر فإنه يشترط لإعمال الضمان العشري أن يتعلق الأمر بعملية التشييد، وأن تكون الأعمال المشيدة من قبل المباني أو المنشآت الثابتة وأن تتهدم هذه الأعمال سواء كان ذلك كليا أو جزئيا أو يشوبها عيب على درجة من الخطورة.²

وقد نصت على ذلك المادة 554 من القانون المدني: "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهمد كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى...".

طبقا لهذا النص فإن المهندس أو المقاول يضمنان ما يحدث من تهمد كلي أو جزئي للمباني التي شيدها أو المنشآت الثابتة التي أقامها، لكن المشرع الجزائري لم يورد أي تفصيل على نوعية المباني التي تدخل في إطار

¹ الأمر 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995، والمتعلق بالتأمينات، ج ر 13 المؤرخة في 08 مارس 1995، المعدل والمتمم بالقانون 04/06 المؤرخ في 20 فبراير 2006، ج ر 15 المؤرخة في 15 مارس 2006.

² عابدة مصطفاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة، مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 6، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر، 2012، ص268.





الترقية العقارية محل الدراسة، فقد نصت المادة 02 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 أن النشاط العقاري يشمل على مجموع الأعمال التي تساهم في إنجاز أو تجديد الأملاك العقارية التي يمكن أن تكون محل ذات استعمال سكني أو لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري، لذا سيخرج من محل الدراسة المباني وأيضا المنشآت الثابتة التي تنص عليها المادة 554 من القانون المدني.

ويضاف الى ما سبق ضرورة وجود عيب على درجة الخطورة بحيث يؤدي الى تهدم البناء سواء كلياً أو جزئياً أو تهديد متانة البناء وسلامته سواء كان هذا العيب ناتج عن عملية التصميم أو عملية البناء.

ويشترط في العيب الموجب لمسؤولية المهندس أو المقاول توفر شرطين أن يكون العيب على درجة من الخطورة، وأن يكون العيب خفي.

أولاً: أن يكون العيب على درجة ن الخطورة تؤدي الى تهدم البناء سواء كلياً أو جزئياً أو تهدد متانته وسلامته المادة 554 من القانون المدني.

ونصت المادة 181 من قانون التأمين رقم 07/95 المتضمن قانون التأمينات على ما يلي: "يغطي الضمان المشار إليه في المادة 178 (ويقصد به الضمان العشري) عن الأضرار المخلة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو بتفكيكه أو استبداله دون إتلاف أو حذف هذا الإنجاز".

فالتهدم هو نقص في البناء وانحلال الرابطة بين أجزائه بأي سبب من الأسباب، إذ قد يكون السبب في عملية التشييد والبناء ذاتها أو عيب في المواد المستعملة أو في الأرض المقام عليها البناء.¹

أما العيب فهو الآفة الطارئة التي تخلو منها الفطرة السليمة للمبيع أو هو النقص الذي يشوب الشيء عرضاً.

ويجب التذكير في هذا المقام بأهمية التفرقة بين عيب البناء وعيب المطابقة، فقد يكون لدينا بناء خالي من كل العيوب إلا أنه غير مطابق للمواصفات المتفق عليها وتبدو أهمية التفرقة في اختلاف نوع العيب، فإذا كانت عيوب المطابقة تؤدي الى وجوب إصلاحها فقط فإن عيوب البناء ينشأ عنها الضمان العشري، كما أن خطورة العيب تكون مستقلة عن السبب المؤدي لها وقد ترجع العيوب الموجبة للضمان إلى:

¹ عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء والضمانات المستحدثة فيها، القاهرة، ص 983.





16- عيوب البناء أو عيوب عملية التشييد وقد ترجع إلى عملية التصميم أو عيوب الأرض التي تجعل من البناء غير صالحة للغرض المخصصة له.

ثانيا: أن يكون العيب خفيا

وتجدر الإشارة الى أن هذا الشرط غير منصوص عليه في المواد سابقة الذكر سواء المادة 554 من القانون المدني والمادة 651 من القانون المدني المصري وكذا المادة 1792 من القانون المدني الفرنسي، وإنما هو من إيجاد الفقه والقضاء.

وقد جاء في أحد الأحكام القديمة لمحكمة النقض المصرية أنه¹: "يجب لقبول دعوى الضمان العشري أن يكون العيب المدعى في البناء خفيا، بحيث لم يستطع صاحب البناء اكتشافه وقت التسلم أما ما كان ظاهرا معروفا فلا يسأل عنه المقاول، مادام أن رب العمل أي المرقى العقاري قد تسلم البناء من غير أن يتحفظ".

وجاء في حكم آخر بأن: "تسلم رب العمل البناء تسلما نهائيا غير متقيد بتحفظ ما، من شأنه أن يعفي المقاول من عيوب كانت ظاهرة وقت حصول التسلم أو معروفة للمرقى العقاري أما عدا ذلك من العيوب مما كان خفيا لم يستطع صاحب البناء كشفه عند تسلمه البناء فإن التسلم لا يغطيه ولا يسقط ضمان المقاول والمهندس عنه"

وفي نفس السياق صدرت عدة أحكام قضائية في فرنسا تؤكد اشتراط خفاء العيب سواء في القضاء العادي أو الإداري.

ويرجع اشتراط خفاء العيب لأعمال المسؤولية العشرية إلى طبيعة عملية تسلم الأعمال، فهي تضع حدا للروابط التعاقدية فيما بين رب العمل والمشيدين وتعتبر بمثابة براءة ذمتهم اتجاه رب العمل متى تسلم هذا الأخير الأعمال دون تحفظات. ومعنى ذلك أن المرقى العقاري قبل بالأعمال بالحالة التي سلمت إليه وهذا القبول يغطي العيوب الظاهرة وعيوب التصميم، وتبقى العيوب الخفية وحدها مبررا لتطبيق المسؤولية العشرية للمشيدين.

¹ محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985، ص283.





الفرع الثاني: النظام القانوني للضمان العشري

من خلال ما تقدم يتبين لنا أن المسؤولية العشرية تختلف عن المسؤولية العقدية، في كون هذه الأخيرة تقوم على خطأ من جانب المشيد بينما لا يفترض الخطأ في المسؤولية العشرية وبالتالي هي مسؤولية مفترضة.

كما أن المسؤولية العشرية تدوم عشر سنوات هذا إلى جانب كونها مسؤولية متنوعة.¹

أولاً: نظام الإثبات في المسؤولية العشرية

إن المسؤولية العشرية أو الضمان العشري هي عبارة عن ضمان قانوني، يقوم على أساس افتراض المسؤولية بمعنى أن المسؤولية تقوم دون الحاجة الى إثبات خطأ المسؤول المتسبب في الضرر فيكفي ظهور العيب وقيام الضرر لأعمال الضمان مع مراعاة الأسباب التي تعفي من هذه المسؤولية والمتمثلة فيما يلي:

أ- القوة القاهرة:

كما هو الشأن بالنسبة لكل أنواع المسؤوليات الأخرى فإن القوة القاهرة هي السبب البارز في الإعفاء من المسؤولية، والقوة القاهرة هي مالا يمكن توقعه، وما لا يمكن دفعه كالزلازل مثلاً، ويجب أن تتوفر علاقة سببية بين القوة القاهرة وظهور العيب فلا يمكن أن تقوم المسؤولية في حالة انعدام هذه العلاقة.²

ب- خطأ رب العمل:

ويعتبر خطأ رب العمل من بين الأخطاء التي تعفي المشيدين من المسؤولية العشرية، ومن النادر أن يكون خطأ رب العمل وحده في حدوث الضرر وإنما يكون عبارة عن طريق دفاع للتخفيف من مسؤولية المشيدين.

ويمكن تصور الأخطاء التي يرتكبها رب العمل كالتالي: خطأ في الصيانة، خطأ في الحراسة، التعديلات التي يجريها الملاك.

¹ عايدة مصطفى، المرجع السابق، ص 270.

² محمد شكري سرور، المرجع السابق، ص 284.





ج- خطأ الغير:

قد يكون سبب العيب أو الخلل الذي حدث للمبنى هو خطأ من جانب الغير، وقد يكون هذا الغير شخصا أجنبيا تماما عن عملية التشييد كما قد يكون ذا صلة بعملية التشييد، وينظر في الحقيقة أن يكون خطأ الغير الأجنبي تماما عن عملية تشييد المبنى، هو السبب في العيب أو الخلل.

أما الغير الذي اتصل بعملية التشييد الذي غالبا ما يكون الخطأ الذي يرتكبه سبب إعفاء المسؤولية من جانب المشيد الآخر فقد يكون مهندس سابق، مكاتب الاستشارات الفنية والهندسية، المراقب الفني، هذا في القانون الخاص، أما في القانون العام فإن خطأ الغير لا يعفى من مسؤولية المشيد.

ثانيا: مدة الضمان

حدد نص المادة 554 من القانون المدني¹، مدة الضمان التي يخضع لها المهندس والمقاول بعشر سنوات تبدأ من لحظة التسلم النهائي للأعمال.

وهو ما قضت به المادة 656 من القانون المدني المصري، والمادة 1792 من القانون المدني الفرنسي.

وقد مد المشرع مدة هذا الضمان خلافا للقواعد العامة نظرا لخطورة المباني من جهة وصعوبة اكتشاف عيوبها من جهة ثانية، واشترط التسلم النهائي، كما ألغى القضاء تحديد مدة الضمان في حالة التسلم المؤقت أي المقترن بتحفظات، أما في فرنسا فإن مدة الضمان العشري لا تسري في حالة التسلم المؤقت إلا بعد الاستجابة

لهذه التحفظات، ويجمع الفقه والقضاء في فرنسا ومصر أن مدة عشر سنوات هي مدة لاختبار مدى متانة البناء وسلامته وحسن إنجاز الأعمال، وهي بهذا الوصف تعتبر مدة سقوط وليست مدة تقادم، ولذلك فإنها لا تخضع للوقف أو الانقطاع، ولا يسقط حق المستفيد من الضمان تبعا لذلك إلا بمرور هذه المدة.

¹ المادة 554 من القانون المدني، ص 87.





وعلى خلاف المشرع الفرنسي فإن المشرع الجزائري والمشرع المصري فرقا بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان ومدة دعوى الضمان، فجعلوا مدة الضمان عشر سنوات ومدة دعوى الضمان ثلاث سنوات، تبدأ من يوم حصول التهدم أو اكتشاف العيب.¹

أما المشرع الفرنسي فقد وحد بين مدة الضمان ومدة دعوى الضمان المنصوص في المادة 2270 إذ جعل كل منها عشر سنوات. الأمر الذي أدى إلى الالتباس بشأن قابلية مدة الضمان للانقطاع في حالة رفع الدعوى الموضوعية أو حالة إقرار المقاول والمهندس بحق رب العمل في الضمان وبالرجوع إلى نص المادة 556 من القانون المدني الجزائري: "يكون باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".²

ونستشف أن مدة الضمان العشري متعلقة بالنظام العام، ومن ثم لا يجوز التنازل عن الحق في الضمان، غير أنه يجوز هذا التنازل بعد تحقق سبب الضمان سواء كان تهما أو عيبا لأن الضمان في هذه المرحلة يتحول إلى حق شخصي، وعليه يمكن التنازل عن الحق الشخصي.

يعتبر القضاء المهندس والمقاول ويقاس عليهما بائع العقار قبل الإنجاز مسؤولين عن النتائج والمضاعفات التي تحدث خارج مدة الضمان، إذا كان التهدم أو العيب الذي أصاب البناء راجعا إلى غش الملتزم بالضمان بصفة عامة، إذ يجوز عندئذ الرجوع عليه بدعوى المسؤولية التقصيرية التي لا تتقدم إلا بمرور 15 سنة من وقت وقوع الغش طبقا لنص المادة 133 من القانون المدني الجزائري.

المطلب الثالث: التزام المرفي العقاري بالضمان

المرفي العقاري في مفهوم القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، هو كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد، أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.³

¹ عايدة مصطفىاوي، المرجع السابق، ص 262.

² المادة 556 من القانون المدني، المرجع السابق، ص 88.

³ المادة 3 الفقرة 13، من القانون 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011، ص 6.





يستشف من نص المادة أعلاه انه من بين الأدوار التي يقوم بها المرقي العقاري هو بيع العقارات التي قد تم تشييدها، ولقد جاء في نص المادة 25 من القانون سالف الذكر ما يوضح ذلك: "يجب أن يكون البيع من طرف المرقي العقاري لعقار مبني أو بناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء...".

يكون بيع العقار المبني بعقد رسمي يحول بموجبه المرقي العقاري، مقابل تسديد السعر من طرف المقتني الملكية التامة والكاملة للعقار المبني موضوع الصفقة. وهذا ما جاء في نص المادة 26 في فقرتها الأولى من القانون نفسه. وزيادة على رضا الطرفين بشأن الشيء المبيع وسعر البيع المتفق عليه، يجب أن يستجيب العقار تحت طائلة بطلان العقد، للشروط التقنية والوظيفية المطلوبة في مجال قابلية السكن وتهيئة المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي. وهذا هو ما جاء في فقرتها الثانية.

أما الفقرة الثالثة من المادة 26 فقد جاءت تتحدث على أن الحيازة وشهادة المطابقة لا تعفيان من المسؤولية العشرية التي قد يتعرض لها المرقي العقاري.....".

من بين عقود الضمان التي يلتزم بها المرقي العقاري اتجاه المقتني:

الفرع الأول: عقد حفظ الحق

عرفته المادة 27 من القانون 04/11 هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجائه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير.¹

يستشف من نص هذه المادة أن عقد حفظ الحق هو عبارة عن التزام بضمان يقع على عاتق المرقي العقاري والمتمثل في تسليم العقار المقرر بناؤه فور إنجائه، على أن يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق لصالح المرقي العقاري.

أولاً: مكان إيداع مبلغ التسبيق

عند قراءتنا سطحياً للمادة أعلاه يتبين لنا أن مبلغ التسبيق يدفع لصالح المرقي العقاري مباشرة إلا أنه في الفقرة الثانية من المادة 27 جاءت موضحة لمكان الإيداع بقولها: "يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف

¹ المادة 27 من القانون 04/11، مرجع سابق، ص8.





صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون"

ثانيا: تحويل ملكية العقار موضوع العقد

من بين الأسئلة التي تتبادر الى أذهاننا هي متى يمكن أن تنتقل ملكية العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق؟ ولقد جاءت المادة 31 من القانون 04/11 للإجابة عن هذا التساؤل بقولها: "يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ويجب إعداد عقد البيع أمام موثق طبقا للتشريع المعمول به".¹

ثالثا: فسخ عقد حفظ الحق

تنص المادة 32 من القانون سالف الذكر على وقت فسخ هذا العقد ومن هو طالب الفسخ، حيث جاء في نصها: "يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال إنجاز المشروع العقاري:

- 17- بطلب من أحد الطرفين مع قبول الطرف الآخر.
 - 18- بطلب من صاحب حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع بنسبة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع.
 - 19- بطلب من المرقى، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد اعدارين (2)، مدة كل واحد منهما شهر واحد (1) ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق محضر قضائي".²
- بخصوص موضوع فسخ عقد حفظ الحق، فإنه يمكن فسخه في أي وقت خلال إنجاز المشروع أي أثناءه ويكون من خلال طلب أحد الطرفين، بموافقة الطرف الآخر بطبيعة الحال.

¹ المادة 31 من القانون 04،/11، مرجع سابق، ص9.

² المادة 32 من القانون 04/11، مرجع سابق، ص9





الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم

ليس كعادة المشرع الجزائري أن يقدم تعريفات لأنه في غالب الأحيان تترك التعريفات للفقهاء، إلا أنه في هذا القانون قدم العديد من التعريفات والمفاهيم من بينها تعريف عقد البيع على التصاميم وذلك من خلال نص المادة 28.

أولاً: موضوع عقد البيع على التصاميم

"عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من بناية مقرر بناؤها أو في طور البناء، هو العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال. وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز"¹. (المادة 28 من القانون 04/11)

تحدثت المادة 28 عن ضمان آخر يلتزم به المرقي العقاري لصالح المكتتب والذي هو عقد البيع على التصاميم، والذي يتضمن تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات لفائدة المكتتب، موازاة مع تقدم الأشغال في حين يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.

ثانياً: إعداد عقد البيع على التصاميم

"يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي ويخضع للشكليات القانونية الخاصة بالتسجيل والإشهار، ويخص في نفس الوقت، البناء والأرضية التي شيد عليها البناء.

يتم عقد البيع على التصاميم المذكور في الفقرة السابقة بحضور يعد حضورياً في نفس مكتب التوثيق قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقي العقاري طبقاً للالتزامات التعاقدية"². وهذا ما نصت عليه المادة 34 من القانون سالف الذكر.

¹ المادة 28 من القانون 04/11 مرجع سابق 9.

² المادة 34 من القانون 04/11 ، ص 9.





ثالثا: المطالبة بالضمانات القانونية

جاء في نص المادة 49 من القانون 04/11 أنه: "يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه".¹

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

المبحث الثالث: التأمين متعدد الأخطار والتعويض عن المخاطر العقارية

سوف نتطرق في هذا المبحث الأخير الى مطلبين اثنين، الأول متعلق بالتأمين متعدد الأخطار والثاني بكيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

المطلب الأول: التأمين متعدد الأخطار

سمي تأمين متعدد الأخطار لأنه يأمن على مجموعة من الأخطار مثل الحريق و تكسر الزجاج وغيرها من الأخطار التي تصيب العقار، ولقد قسمنا دراستنا الى عدة فروع.

الفرع الأول: التأمين من خطر الحريق

أولا: تعريف الحريق:

هو التلف والهلاك والضرر الذي يسببه الاحتراق والاشتعال أو مجرد الالتهاب.²

كما أنه كل اشتعال فعلي وظاهر يصحبه لهب وحرارة ودخان، ينشأ لا إراديا وينتج عنه خسارة مالية لأصل موضوع الحريق.³

¹ المادة 49 من القانون 04/11 المرجع نفسه.10

² البشير الزهرة، التأمين البري، ط2، نشر وتوزيع مؤسسات عبد الكريم بن عبد الله، تونس، ص205.

³ عيد أحمد أبو بكر، السيفو وليد إسماعيل، إدارة الخطر والتأمين، دار اليازوري، 2009، ص2002.





ثانيا: تعريف عقد التأمين على الحريق:

هو عقد بمقتضاه تلتزم شركة التأمين بتعويض الضرر المادي الذي يصيب العقار المؤمن عليه وعلى ألا يتجاوز هذا الالتزام في أي حال من الأحوال مبلغ التأمين.

حيث أصبحت شركات التأمين تعوض عن جميع الأضرار اللاحقة بالعقار التي تسببت فيها النيران سواء الناتجة عن الحريق مباشرة، أو بصورة غير مباشرة كالانفجارات.

ثالثا: الإبلاغ عن وقوع حادث الحريق

على المؤمن له عند حدوث خسارة بسبب وقوع حريق في العقار:

☞ إبلاغ شركة التأمين فوراً بتاريخ وقوع الحادث وأسباب ظروف الحادث خلال 7 أيام.

☞ تقديم بيان تفصيلي عن كافة الخسائر والأضرار التي نشأت عن الحادث.

☞ تقديم المستندات كالفواتير.

الفرع الثاني: التأمين من خطر كسر الزجاج

تغطي هذه الوثيقة جميع أنواع الزجاج ضد ما يصيبه من كسر بفعل غير متعمد من المؤمن له أو بفعل مستخدميه أو بفعل الغير، أو نتيجة لهبوط العمارات أو لقفذه بأشياء، فتتعهد الشركة إما بإبدال الزجاج المكسور بمثلها وإما بدفع قيمتها نقداً ولا تلتزم الشركة إلا بأعمال المرايا والزجاج وحدها باستثناء جميع الأعمال الأخرى، ولا يشمل التأمين الكتابة والزخرفة وجميع أنواع الصقل.¹

الفرع الثالث: التأمين من المسؤولية المدنية

أولاً: التعريف:

وهي تلك الأخطار التي يتعرض لها أفراد المجتمع نتيجة قيام المنشآت بنشاطاتها المختلفة، ووثيقة المسؤولية المدنية والتي تقوم شركات التأمين بإصدارها للمنشآت، على اختلاف أنواعها، وتغطي هذه الوثيقة

¹ فلاح عز الدين، التأمين مبادئه وأنواعه، ط1، دار أسامة، الأردن 2008، ص 97، 98.





التعويضات التي يتوجب على المنشأة دفعها للغير عندما تترتب عليها مسؤولية قانونية من جراء تعرض الغير نتيجة قيام المنشأة بنشاطها المعتاد للأضرار التي تلحق بممتلكات الغير، أو الأضرار الجسدية التي تلحق بالغير.

ثانيا: واجبات المؤمن عند وقوع الخطر

من واجب الشركة المؤمنة دخول المباني التي وقع فيها الحريق، وأن تفحص الأشياء التي تحقق لها خطر الحريق، والإشراف على هذه الأماكن والتعويض يكون إما نقدا أو إصلاح الشيء، أو استبدال التلف أو المفقود.¹

المطلب الثاني: كيفية التعويض عن المخاطر العقارية

والمقصود به تقرير الضرر وتقدير التعويض الجابر لهذا الضرر.

الفرع الأول: التبليغ عن الضرر

تعريف التعويض: هو ذلك المبلغ الذي تدفعه شركة التأمين للمتضرر بعد وقوع الحادث لاستبدال ما قد فقده من الأموال المؤمن عليها، وبهذه الصفة يكون التعويض هو الدافع الأساسي للمؤمن له للتعاقد. ولتحقيق هذا المبدأ يلزم المؤمن له أن يقوم بإبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه وقد ورد ذلك في مفهوم المادة 15 من قانون التأمين الفقرة الخامسة: "يلزم المؤمن له...."

بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى سبعة (7) أيام، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، وعليه أن يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث ويمدها كما يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها منه المؤمن.²

ومن خلال هذا النص يتضح أن المشرع الجزائري ألزم المؤمن له بالتبليغ عن الضرر الذي قد أصابه خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام في مجال التأمين من خطر الحريق وخطر المسؤولية المدنية وغيرها، ويكون ذلك في أيام العمل إلا في الحالة الطارئة والقوة القاهرة.

¹ عيّد أحمد أبو بكر، السيفو وليد إسماعيل، مرجع سابق، ص 215.

² المادة 15 من القانون 04/06 المتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم للأمر 07/95 المؤرخ في 25 يناير 1995، ص 8.





ومن الملاحظ كذلك في مجال التأمين ضد الكوارث الطبيعية فقد خصص لها المشرع مهلة لا تتجاوز 30 يوم من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكارثة الطبيعية وقد ورد ذلك في البند الخامس من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 270/04.¹

" يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى الثلاثين (30) يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة...."

الفرع الثاني: تقييم الضرر

تحدد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين، كل في حدود اختصاصه ويتم انتدابهم، إما بالتراضي بين الأطراف وإما من قبل شركة التأمين كما تحدد مهامهم وآجال تقديم التقارير التي ينبغي ألا تتجاوز مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين، إذ أن مقدار التعويض في عقود التأمين إلى مبدأ التعويض، ومعناه أن المضرور لا يحصل على مبلغ يفوق قيمة الخسارة، ومبلغ التعويض يعتمد على:

- ✓ المبلغ المضمون أي رؤوس الأموال المؤمن عليها "العقار".
- ✓ قيمة الشيء المؤمن عليه "العقار" وقت وقوع الحادث.
- ✓ قيمة ضرر الخسارة الناتج عن وقوع الحادث.

وبناء على هذا ينبغي ألا يتلقى المؤمن له من المؤمن مبلغا من المال في شكل استبدال الشيء أو تعويض يزيد عن إحدى القيمتين، المبلغ المضمون من جهة، وقيمة الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية.

غير أنه في عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية أن التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة، وذلك في حدود 80% من العقارات المبنية المؤمن عليها، أما المنشآت الصناعية والتجارية فمقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يفوق 50% من الأموال المؤمن عليها وهي قيمة تمثل إعادة وبناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت.²

¹ فاطمة الزهراء تاني، المرجع السابق، ص 66.

² جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 130 و 131.





وأما بالنسبة للتأمين العشري فإنه يتم تعويض مالك المشروع حسب ما تقتضي به المادة 183 من قانون التأمين الجزائري وفي حدود تكلفة إنجاز أشغال الإصلاح بسبب الأضرار التي لحقت البناء والتي يحددها الخبير، ويجب على المؤمن أن يعين خبيراً لهذا الغرض في خلال سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة الخبير للأضرار. هذا إذا وقع الاتفاق بين المؤمن والمستفيد على مبلغ التأمين الذي حدده الخبير، أما إذا لم يوافق المستفيد أو المؤمن على هذا المبلغ فيجب على المؤمن أن يدفع ثلاثة أرباع هذا المبلغ الذي حدده الخبير، في نفس الأجل "أي ثلاثة أشهر" للمستفيد في انتظار فصل المحكمة في النزاع وتحديد المبلغ النهائي لهذا التعويض.

- أما في التأمين ضد الكوارث الطبيعية فإن التعويض يخضع للإجراءات كذلك وهي:
اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار، ويجب تبليغ المؤمن الذي يعين خبيراً لتقييم الخسائر.
- يجب أن يسلم الخبير المعين تقرير الخسائر في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، المادة 12 فقرة 02 من الأمر رقم 12/03
- يجب أن يسدد المؤمن تعويضات في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من إيداع تقارير الخبير أي 6 أشهر بداية من تاريخ نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية.

الفرع الثالث: تسوية الملف

في ضوء المستندات وتقرير معاينة الخبير، تقوم مصلحة الحوادث في الشركة بدراسة الملف وفقاً لشروط عقد التأمين وتحديد قيمة الخسائر.¹

حيث تقوم مصلحة الحوادث بعرض مبلغ التعويض الذي حدده الخبير على المؤمن له.

أما في حالة عدم اتفاق المؤمن على هذا المبلغ يمكن للمؤمن له أن يطلب من مصلحة الحوادث القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر متعاقد مع الشركة بشرط أن يكون للمؤمن له فواتير أو أدلة للقيام بالخبرة الثانية.

¹ فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 68.





وبناء على اتفاق المؤمن له والمؤمن على مبلغ التعويض يتم تسديد مبلغ التعويض وتوقع براءة الذمة باستلام المبلغ.

أولاً: دراسة ملف شخص متعاقد مع شركة تأمين:

يملك الشخص (س) مقهى برأسمال 1500000.00 دج وتبلغ مساحته 50 متر مربع، عدد العمال 2، قيمة الزجاج 30000.00 دج، قيمة المحتويات 800000.00 دج، وقد أمن عليها ابتداءً من 2008/01/12 إلى غاية 2009/01/01 ضد جميع الأخطار.¹

وبناء على هذه المعطيات يتم حساب قسط التأمين

أ- ضمان الحريق:

ننظر إلى درجة الخطر ورأسمال المقهى يكون القسط كما يلي:²

القسط = قيمة المؤمن عليها × نسبة الضمان

وبالتالي: البناء = $1500000.00 \times 0.65\% = 975.00$ دج

المحتويات = $800000.00 \times 1.50\% = 1200.00$ دج

ب- ضمان السرقة:

على حسب درجة الخطر ورأسمال المقهى يكون القسط كما يلي:

القسط = قيمة المؤمن × نسبة الضمان

المحتويات = $800000.00 \times 1.50\% = 1200.00$ دج

¹ فاطمة الزهراء تاني، المرجع السابق، ص 69.

² فاطمة الزهراء تاني، نفس المرجع، ص 70.





ث - ضمان المسؤولية المدنية:

تأخذ قيمة القسط من الجدول الخاص بالمسؤولية المدنية، عدد العمال (2) وبالتالي يكون القسط: 500.00 دج.

ج - ضمان انكسار الزجاج:

على حسب درجة الخطر وقيمة الزجاج يكون القسط كما يلي:

القسط = قيمة المؤمن عليها × نسبة الضمان

المحتويات = 30000.00 × 8% = 2400.00 دج

حساب القسط العام الذي يجب على صاحب المقهى دفعه¹:

1- القسط الصافي:

تجمع كل الأقساط المحصلة:

8725.00 دج = 2400.00 + 500.00 + 1200.00 + 2450.00 + 1200.00 + 975.00

2- الملحقات: 500.00 دج

3- الرسم على القيمة المضافة: TVA 17%

4- حقوق الطوابع: 80.00 دج

5- القسط الإجمالي:

ويحسب بجمع كل القيم السابقة ويكون كالتالي:

10873.00 دج = 80.00 + 1568.00 + 500.00 + 8725.00

¹ فاطمة الزهراء تاني، المرجع السابق، ص 70.





ثانيا: كيفية التعويض عند وقوع حادث:

أ- التصريح بالحادث:

بتاريخ 2008/11/10 صرح صاحب المقهى عن حريق في مقهاه بالإضافة إلى محظر الحماية المدنية فقدمت له شركة التأمين وثيقة المعاينة الودية لسرد الحادث الذي وقع وكيفية وقوعه، تتضمن هذه الوثيقة البيانات التالية:¹

كـ تاريخ ومكان الحادث

لـ مجموعة من البيانات المتعلقة بالمقهي والمؤمن له والمؤمن.

مـ خانة لتحديد الخسائر وخانة لرسم الحادث

نـ ظروف الحادث بحيث أدلى بالوقائع كتابيا أنه في حدود الساعة 09:00 شب حريق في المقهى نتيجة لانقطاع التيار وعودته فجأة.

ب- مراقبة الضمانات وفتح ملف:

استلم العامل بمصلحة الحوادث وثيقة المعاينة الودية ومحضر الحماية المدنية، ليقوم بمراقبة فترة سريان العقد ومراجعة الضمانات بتصفح الأرشيف إذ يدخل رقم العقد الخاص بالمؤمن له في الحاسوب فلاحظ أن فترة سريان العقد مازالت صالحة وأن ضمان الحريق ممنوح له.

وبعد المراجعة تم فتح ملف خاص بالحادث الذي يضم: رقم الملف، رقم العقد، تاريخ الحادث، الضمانات الممنوحة، تاريخ سريان العقد، قيمة الأقساط المدفوعة، بيانات المؤمن له، اسم الوكالة.

ج- المتابعة:

وهنا يرسل المؤمن له الى الخبير المتعاقد مع الشركة حاملا معه جميع الوثائق، فيقوم الخبير بمعاينة المكان وأخذ الصور وتقييم الأضرار الناتجة عن الحريق وذلك لتحديد الخسائر وتدوينها في تقرير.²

فحدد الخبير قيمة الخسائر بمبلغ قدره 223000.00 دج

¹ فاطمة الزهراء تاني، المرجع نفسه، ص71.

² فاطمة الزهراء تاني، المرجع السابق، ص72.





د- المخالصة (التعويض):

بعد أن حدد الخبير قيمة الخسائر تقوم الشركة ب:

$$234150.00 = 1150.00 + 223000.00 \text{ دج}$$

يدون العامل بالمصلحة مبلغ التعويض والكيفية التي حدد بها التعويض على وثيقة إشعار بالدفع التي تضم أيضا اسم المؤمن له ورقم الملف وعلى أي أساس تم التعويض فيحصل المؤمن له على الصك المتعلق بالتعويض لسحبه.

هـ - غلق الملف:

يقوم العامل بمصلحة الحوادث بعد تعويضه للمؤمن له بالتسوية النهائية للملف ويحفظ به في الأرشيف السنوي.



في نهاية هذا الفصل يمكننا القول بأن التأمين على العقارات له عدة أنواع، تختلف باختلاف الخطر المؤمن عليه من تأمين ضد الكوارث الطبيعية إلى تأمين عشري وكذلك تأمين متعدد الأخطار، ثم الى كيفية التعويض عن المخاطر العقارية من خلال تقييم الضرر وتسوية الملف بعد معاينة الخبير.



خاتمة



نظرا لأهمية هذا القطاع الحساس ألا وهو التأمين، فالتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنيه وتطويره، الذي يعتبر الضمان أو الطريق الوحيد في إعطاء الثقة والأمان للإنسان إذا يشعره بالراحة كما يخفف عليه نسبة من الخوف على الأخطار المحتمل وقوعها، لا يتحمل أعباء هذه الأخطار بمفرده حيث أنه هناك وضعت القوانين كإفكف يساعد في التعويض عن هذه الخسائر أو الخروج منها بأقل الخسائر.

ويعتبر التطور الصناعي والاقتصادي المذهل الذي عرفته المجتمعات ولا سيما التطور العقاري وتوسعته ساهم بشكل كبير في انتشار الحوادث والأخطار خاصة تلك التي تقع على العقارات، ومن ههما أصبح من الضروري اللجوء إلى التأمين.

وتعد مسألة النظام القانوني العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة سياسية مهما كان نوعها، وهذا للارتباط الوثيق بين النظام الاقتصادي و السياسي السائد في بلدنا، حيث أدرك المشرع الجزائري هذه الحتمية من جهة وإرادة منه في تطهير الوضعية العقارية في البلاد، بدلت الدولة الجزائرية مجهودات في تحديث منظومتها القانونية، لحل مشكل العقار في الجزائر بسن قوانين تنظيمية للتأمين عليه وحل عدة مشاكل متعلقة به لأنه استقرار لأي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية، ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية والمتمثلة في المشرع وكذلك الإدارة، أولا وقبل كل شيء أن تعتمد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة، وتوفير الوسائل الضرورية وذلك لضبط النظام العقاري. وأخيرا وليس آخرا في إطار موضوع هذا البحث، قمت بتقديم نظرة عامة حول موضوع عقود التأمين الواردة على الممتلكات العقارية، وهذا من خلال مفاهيم حول العقارات والتأمين عليها.

وكذلك كيفية التأمين على الأخطار الواردة على العقارات، ومجموعة العقود التي من شأنها حماية العقارات من مختلف المخاطر التي يمكن أن تتعرض لها.

وعلى ضوء هذا العرض سوف أقوم بالإجابة عن التساؤلات المطروحة:

التأمين: عقد تلتزم بمقتضاه شركة التأمين أن تؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو أي تعويض مالي آخر في حالة تحقيق الخطر المبين في العقد.





العقار: يتعرض لعدة أخطار ومن بينها الكوارث الطبيعية، الحريق..... وتمثل في مجملها أخطار جسيمة، لا يمكن لمالك العقار تعويض الضرر الذي لحقه بمفرده، بل يحتاج الى يد العون وهذا السبب أوجب عليه التأمين على ما يملكه، ليضمن تغطية الأخطار التي يتعرض له العقار الذي يملكه.

ومن خلال الإجابة على التساؤلات توصلت الى النتائج التالية:

- ◀ التأمين ضرورة ملحة لمواجهة الأخطار المتوقع حدوثها في المستقبل.
- ◀ التأمين العقاري له دور كبير في المحافظة على ممتلكات الأفراد وحمايتها.
- ◀ جميع الأخطار التي يتعرض لها العقار يمكن التأمين عليها من خلال عقود التأمين.
- ◀ وضع المشرع قواعد لردع كل من تسول له نفسه (مقاول أو مهندس) جرائم تعرض ممتلكات الفرد للخطر إما بالإهمال أو عمدا.

توصيات:

من خلال دراستي المتواضعة لهذا الموضوع ينبغي أن أقدم مجموعة من التوصيات، التي آمل تجسيدها على أرض الواقع، لهذا أوصي بما يلي:

- ◀ إظهار مكانة هذا النوع من التأمين بالنسبة للمواطنين، ومتى إمكانية اللجوء إليه.
- ◀ توفير المراجع الكافية حول هذا الموضوع، لأنني قد وجدت صعوبة كبيرة من قلة المراجع.
- ◀ توفير الإطار القانوني الكافي لهذا النوع من التأمين لتحقيق أهدافه.





قائمة المصادر

والمراجع



مراجع :

أولاً: القرآن الكريم:

ثانياً: الكتب:

- 1- إبراهيم أبو النجا التأمين في القانون الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط2، الجزائر، 1985 .
- 2- البشير الزهرة، التأمين البري، ط2، نشر وتوزيع مؤسسات عبد الكريم بن عبد الله، تونس.
- 3- حمداني حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005
- 4- سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشيدي البناء المقاولين والمهندسين، مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2000.
- 5- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثاني عقود الغرر وعقد التأمين، دار الأحياء التراث العربي، القاهرة،
- 6- عبد الرزاق حسين يس، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء والضمانات المستحدثة فيها، القاهرة، ص983.
- 7- علوي عمار، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، ط4، دار هومة، 2006، الجزائر.
- 8- عيد أحمد أبو بكر، السيفو وليد إسماعيل، إدارة الخطر والتأمين، دار اليازوري، 2009.
- 9- فلاح عز الدين، التأمين مبادئه وأنواعه، ط1، دار أسامة، الأردن 2008
- 10- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة، 1985.
- 11- مريم عمارة، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، دار بلقيس للنشر، الجزائر، 2014،
- 12- معراج جديدي محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر.

ثالثاً: المذكرات:

- 13- فاطمة الزهراء تاني تأمين العقارات في التشريع الجزائري ، سنة 2014-2015. جامعة الوادي.

رابعاً: مجلة:

- 14- عايدة مصطفىاوي، الضمان العشري والضمانات الخاصة، مقال في مجلة دفاتر السياسة والقانون، العدد 6 جانفي 2012، جامعة سعد دحلب البليدة، الجزائر.
- 15- لقاء قرطاج الرابع عشر للتأمين وإعادة التأمين، مقدم من طرف السيد الحاج محمد سبع الرئيس المدير العام للشركة المركزية لإعادة التأمين الجزائر، 2007.





خامسا: القوانين:

16- القانون المدني الصادر بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 أوت 1975 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم: 05-07 المؤرخ في 13 ماي 2007، الذي تضمن فصلا كاملا لتنظيم عقد التأمين .

17- قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991، المتعلق بالأوقاف، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 والقانون رقم 10/02.

18- قرار 31 أكتوبر 2004، يحدد معايير التعريف والتعريفات والإعفاءات المطبقة في مجال التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، ج ر رقم 81 المؤرخة في 19 ديسمبر 2004.

سادسا: المراسيم التنفيذية:

19- المرسوم التنفيذي رقم 270/04 يحدد البنود النموذجية الواجب ادراجها في عقود التأمين على الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 2004/09/01.

20- المرسوم التنفيذي رقم 271/04 يوضح شروط منح وتنفيذ ضمان الدولة في إطار عمليات إعادة التأمين للأخطار الناجمة عن الكوارث الطبيعية المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 2004 09/01.

21- المرسوم التنفيذي رقم 272/04 يتعلق بالالتزامات التقنية الناتجة عن تأمين آثار الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 2004/09/01..

22- المرسوم التنفيذي رقم 268-04 المتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية الإعلان عن حالة الكارثة الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 2004/09/01.

23- المرسوم التنفيذي رقم 269/04 يضبط كيفية تحديد التعريفات والاعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية، المؤرخ في 29 أوت 2004، ج ر رقم 55 المؤرخة في 2004/09/01.

الأوامر:

24- الأمر 15/74 المؤرخ في 1974/01/30 المتعلق بالزامية التأمين على السيارات وبنظام

التعويض عن الأضرار المعدل والمتمم بالقانون رقم 31/88 المؤرخ في 1988/07/19

25- أمر رقم 12/03، المؤرخ في 26 أوت 2003، المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.





فہرست

الموضوعات



الصفحة	فهرس الموضوعات
	البسمة
	الاهداء
	الشكر
أ - ج	مقدمة
	الفصل الأول: التأسيس النظري و القانوني لعقود التأمين على الممتلكات العقارية
5	المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول التأمين على الممتلكات
5	المطلب الأول: مفهوم عقود التأمين
5	الفرع الأول: نشأة وتطور عقد التأمين
8	الفرع الثاني: مفهوم التأمين
11	المطلب الثاني: عقود التأمين الواردة على الممتلكات
12	الفرع الأول: الممتلكات المنقولة
14	الفرع الثاني: الممتلكات العقارية
16	المبحث الثاني: مفاهيم حول العقارات
16	المطلب الأول: مفهوم العقار
16	الفرع الأول: تعريف العقار
17	الفرع الثاني: أنواع العقارات
18	المطلب الثاني: تصنيف العقارات
19	الفرع الأول: الأملاك الوطنية
20	الفرع الثاني: الأملاك الخاصة
21	الفرع الثالث: الأملاك الوقفية:
23	المبحث الثالث: عقد التأمين الوارد على العقارات
23	المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين الوارد على العقارات وخصائصه
23	الفرع الأول: تعريف عقد التأمين الوارد على العقارات
23	الفرع الثاني: خصائص عقد التأمين على العقارات
27	المطلب الثاني: عناصر عقد التأمين
27	الفرع الأول: الخطر





31	الفرع الثاني: القسط
32	الفرع الثالث: مبلغ التأمين
34	المطلب الثالث: أركان عقد التأمين وشروط انعقاده
34	الفرع الأول: أركان عقد التأمين
37	الفرع الثاني: شروط انعقاد عقد التأمين العقاري
41	خلاصة الفصل:
الفصل الثاني: تطبيقات التأمين على الممتلكات العقارية	
43	تمهيد:
44	المبحث الأول: عقد التأمين على الكوارث الطبيعية CAT- NAT
44	المطلب الأول: ماهية عقد التأمين CAT- NET
44	الفرع الأول: مفهومه
46	الفرع الثاني: القواعد القانونية التي تحكم التأمين ضد الكوارث الطبيعية
52	المطلب الثاني: خصوصيات عقد التأمين CAT- NET على الممتلكات العقارية
52	الفرع الأول: خصوصيات الخطر
54	الفرع الثاني: القسط أو الاشتراك
55	الفرع الثالث: التعويض
59	المبحث الثاني: التأمين العشري
59	المطلب الأول: مفهوم الضمان العشري وطبيعته القانونية
59	الفرع الأول: تعريفه
60	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للضمان العشري
61	المطلب الثاني: مجال تطبيق الضمان العشري ونظامه القانوني
61	الفرع الأول: مجال تطبيق الضمان العشري
64	الفرع الثاني: النظام القانوني للضمان العشري
66	المطلب الثالث: التزام المرقى العقاري بالضمان
67	الفرع الأول: عقد حفظ الحق
69	الفرع الثاني: عقد البيع على التصاميم
70	المبحث الثالث: التأمين متعدد الأخطار والتعويض عن المخاطر العقارية





70	المطلب الأول: التأمين متعدد الأخطار
70	الفرع الأول: التأمين من خطر الحريق
70	الفرع الثاني: التأمين من خطر كسر الزجاج
71	الفرع الثالث: التأمين من المسؤولية المدنية
72	المطلب الثاني: كيفية التعويض عن المخاطر العقارية
72	الفرع الأول: التبليغ عن الضرر
73	الفرع الثاني: تقييم الضرر
74	الفرع الثالث: تسوية الملف
79	خلاصة الفصل الثاني
80	خاتمة
83	قائمة المصادر والمراجع
86	فهرس

