



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية



قسم الحقوق

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان

عقد التأمين الوارد على العقار في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة

نعمة حاجي

إعداد الطالب

ذويب صالح

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
نعمة حاجي	أستاذ محاضر قسم *أ*	مشرفا ومقررا
بخوش إلهام	*أستاذ محاضر قسم *أ*	مناقشا

السنة الجامعية

2023/2022



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي
جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي - تبسة-الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص: قانون عقاري
بعنوان

عقد التأمين الوارد على العقار في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة

نعمة حاجي

إعداد الطالب

ذويب صالح

أعضاء لجنة المناقشة:

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة في البحث
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
نعمة حاجي	أستاذ محاضر قسم *أ*	مشرفا ومقررا
بخوش إلهام	*أستاذ محاضر قسم *أ*	مناقشا

السنة الجامعية

2023/2022

الكلية لا تتحمل
أي مسؤولية عما
يرد في هذه المذكرة
من آراء

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

الشكر والعرفان

الشكر لله سبحانه وتعالى الذي وفقنا لإكمال هذه المذكرة.
والصلاة والسلام على المبعوث رحمة للعالمين صلى الله
عليه وسلم.

أتقدم بجزيل الشكر لأستاذتي الفاضلة "نعيمة حاجي"، التي
تفضلت بقبولها الإشراف على هذه الرسالة، والتوجيهات العلمية
التي لا تقدر بثمن طيلة إنجاز هذا البحث لك فائق الاحترام
والتقدير.

كما لا أنسى أساتذتنا الكرام الذين أشرفوا على تأطير وتدریس
دفعة تخصص

"القانون العقاري"

كما أتقدم بشكر إلى أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه
المذكرة.

وإلى كل من ساعدني ومد يد العون لي ولو بكلمة في إنجاز
هذا العمل المتواضع.

الإهداء

الحمد لله الذي وفقنا لتثمين هذه الخطوة في مسيرتنا
الجامعية بمذكرتنا هذه، ثمرة الجهد والنجاح بفضلته تعالى
مهداة إلى والدي الكريمين.
أمي الغالية (خديجة) التي يعجز لساني عن التعبير عن
مدى حبي وامتناني لها أمي التي تملاني بحنانها، أمي التي تكفيني
بوجودها أمي التي لا أطمح إلا إليها
إلى أبي الغالي (إبراهيم) الذي أشكره على وجوده وعلى
القناعة التي غرسها فينا أشكره على بساطته على سيرته على
تربيته لنا، على دعمه ونصحه، دمت لي خير أب وخير داعم
وخير ناصح.
إلى إخوتي عبد المجيد (باشا)، حمزة عضدي وسندي
إلى أخواتي (حنان، أمال، سارة) أعز الناس على قلبي
إلى كل أصدقاء الطفولة إلى كل زملائي خلال مشوار العمل
والدراسة من قريب أو بعيد لكم مني أصدق عبارات التحية.

قائمة المختصرات:

ج.ر.ج.ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د.م.ن: دون مكان نشر.

د.ط: دون طبعة.

ط: طبعة.

ج: جزء.

ص: صفحة.

مقدمة

مقدمة:

مههما زادت قوة الإنسان وإمكانياته في مواجهة بعض الأخطار التي يتعرض لها أو الظروف القاسية التي تواجهه بمجهوداته الخاصة، إلا أنه لا يستطيع مواجهة الكثير منها، وقد يجد نفسه أضعف من مواجهة هذه الأخطار والخسائر، خاصة إذا تعلق الأمر بالكوارث الطبيعية أو الأخطار الأخرى التي تصيبه بأضرار مادية وبشرية ومعنوية.

لهذا السبب فالإنسان دائماً بحاجة ماسة للشعور بالأمن على نفسه وعلى ممتلكاته خاصة العقارية منها، وذلك لقيمتها المادية والمعنوية، لهذا لجأ الإنسان إلى فكرة التأمين على الأملاك عموماً والعقارات خصوصاً.

فكرة التأمين تهدف أساساً إلى تعويض المتضررين عن الأضرار والخسائر التي تصيبهم، ذلك من خلال تضامن المؤمن لهم في دفع الأقساط، لتكوين رصيد مشترك بينهم، حيث ينشأ لكل مساهم حق قانوني في هذا الرصيد بهدف الوقوف في وجه الأخطار.

من بين هذه الأخطار التي تهدد الملكية العقارية في الجزائر خطر الحريق والذي أضحى يؤرق المواطن والدولة على حد سواء، خاصة في السنوات الأخيرة أين حدثت حرائق الغابات وما نجم عنها من خسائر مالية وبشرية ضخمة، حيث أصبح من الضروري العمل على تأمين الممتلكات من خطر الحريق، والذي يأخذ شكل عقد تأمين يبرم بين شركة التأمين والمؤمن له، أين يغطي المؤمن له قيمة الأشياء المملوكة له من جراء نشوب الحريق، وعقد التأمين متعدد الأوجه فقد يتضمن تأمين السكنات ذات الاستعمال الصناعي والتجاري، أو يتضمن تأمين الأخطار الصناعية .

وهناك أيضاً أخطار الكوارث الطبيعية، والتي تتسبب في تحول مفاجئ في أسلوب الحياة العادية بسبب الظواهر الطبيعية، الأمر الذي يؤدي إلى إصابات وخسائر مادية وبشرية كبيرة في غالب الأحيان، لذلك ألزم المشرع الجزائري

مالكي العقارات باكتتاب عقد التأمين عن الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية سواء كانوا أشخاصا طبيعية أو معنوية.

ومن الأخطار أيضا التي تستدعي اللجوء إلى التأمين، خطر المياه الواقعة على العقار وكيفية التعويض عليها، وخطر كسر الزجاج، وصولا إلى التأمين العشري على الأخطار العقارية، وتحديد مسؤولية المتسبب في الخطر وتحديد المدة الزمنية التي يتحمل فيها المقاول والمهندس المعماري المسؤولية على الضرر الذي وقع على العقارات التي أقيمت تحت إشرافهما.

❁ أهمية الدراسة

تكمن أهمية دراسة عقد التأمين الوارد على العقار في التشريع الجزائي، بداية في توضيح مدى فعالية عقد التأمين في تحويل الأخطار الواردة على العقار بعد أن كانت على عاتق المؤمن لهم باعتبارهم ملاك أو مستغلين إلى المؤمن (شركة التأمين)، ومن جهة أخرى فعقد التأمين العقاري عبارة عن نظام تعاوني إنساني يلعب دور اقتصادي ويدفع عجلة التنمية، كما أن التأمين يخفف من نتائج الكوارث الطبيعية الواقعة على العقارات ويحقق الاستقرار الاجتماعي وينمي الشعور بالمسؤولية.

❁ دوافع اختيار الموضوع

هناك أسباب ودوافع كثيرة لاختيار الموضوع، منها ما هو ذاتي أو شخصي ومنها ما هو موضوعي:

بالنسبة للدوافع الذاتية: تتمثل في الآتي:

- الرغبة في معرفة كيفية التأمين على مستوى العقارات وآلية سيره وتقنية التعويض فيه.

- الشغف للتعرف على موضوع التأمين باعتباره داخل في التخصص العلمي لدراستي (قانون عقاري)

أما بالنسبة للدوافع الموضوعية، فنتمثل خاصة فيما يلي:

- معرفة مدى قدرة شركات التأمين على جبر الأضرار الواقعة على العقارات.

- التطور الرهيب الذي يشهده قطاع التأمين، خاصة بعد ازدياد شركات التأمين والمنافسة الحاصلة بينها.

- توعية أصحاب العقارات بضرورة التأمين على ممتلكاتهم للتحوط من المخاطر بتعويض الخسائر التي قد يتعرضون لها.

- اكتساب المعلومات والحقائق التقنية لنظام التأمين على العقارات في القانون الجزائري.

❁ إشكالية الدراسة

باعتبار أن عقد التأمين آلية قانونية تهدف إلى تعويض الأضرار التي تقع على العقارات إلى أي مدى اعتمد المشرع الجزائري عقد التأمين كآلية لتعويض الخسائر المادية (الأضرار) التي تنجم عن المخاطر التي تحيط بالعقار؟

❁ منهج الدراسة

لقد اتبعت في دراسة هذا الموضوع المنهجين الوصفي والتحليلي، حيث استخدمت **المنهج الوصفي** لإبراز مميزات وخصائص عقد التأمين الوارد على العقار، أما **المنهج التحليلي** فاستُخدم لتحليل وفهم بعض النصوص القانونية المتعلقة بعقود التأمين الواردة على العقار في ظل التشريع الجزائري.

❁ أهداف الدراسة

- إبراز الأخطار التي تواجه العقارات وكيفية التأمين عليها.
- نشر الوعي القانوني للجمهور حتى يستطيع الشخص العادي معرفة حقوقه والتزاماته في إطار عقد التأمين العقاري.

- تحليل ودراسة ما ينشأ عن عقد التأمين العقاري من التزامات وحقوق على عاتق طرفي العقد.
- تحديد طبيعة الأخطار المؤمن منها في التأمين على العقار، والتي يتحدد على أساسها التزام المؤمن بالتعويض.
- محاولة الوقوف على مدى نجاعة عقد التأمين الوارد على العقار في حفظ حقوق المؤمن عليهم في مواجهة شركات التأمين.

♣ الدراسات السابقة

- لقد استند البحث في موضوع التأمين على العقار على مجموعة من الدراسات والأبحاث المنجزة في ذات السياق خاصة منها:
- **حسين قرياس**، النظام القانوني لعقد التأمين على الأشياء، ضد الحريق «دراسة مقارنة»، مذكرة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
 - **أمال زبار**، دور مجتمعات إعادة التأمين في تغطية الأهداف الكبرى، دراسة حالة المجمع الجزائري لإعادة التأمين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية، تخصص اقتصاديات التأمين، جامعة فرحات عباس سطيف01، 2013.

♣ صعوبات البحث

- لقد اعترضت مهمة البحث في الموضوع عدة صعوبات خاصة منها:
- قلة المراجع التي تسلط الضوء على عقد التأمين العقاري بالتحديد، حيث أن غالبيتها تبحث في موضوع التأمين بشكل عام، سواء كانت وطنية أو أجنبية.
 - قصر مدة البحث.
 - صعوبة إجراء البحث الميداني، لأن شركات التأمين لا تقدم المعلومات الكافية نتيجة خصوصية عقود التأمين التي تبرمها مع الأشخاص والمؤسسات.

- صعوبة الحصول على إحصائيات دقيقة وموثوقة فيما يخص التأمين على العقار في الجزائر.

❁ خطة الدراسة

لقد تم تقسيم هذه الدراسة إلى فصلين، حيث تضمن كل فصل مبحثين:

الفصل الأول خصص كمدخل لدراسة عقد التأمين الوارد على العقار، حيث تم التركيز من خلاله على الطبيعة القانونية لعقد التأمين الوارد على العقار **(المبحث الأول)** وكذلك أركان وأثار عقد التأمين الوارد على العقار **(المبحث الثاني)**.

وكان **الفصل الثاني** بعنوان الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار، والذي تكون من مبحثين: الأول حول التأمين على الأخطار العقارية وكيفية التعويض عنها **(المبحث الأول)**، والثاني حول المنازعات الواردة على عقد التأمين الوارد على العقار **(المبحث الثاني)**.

الفصل الأول
الإطار المفاهيمي لعقد التأمين
الوارد على العقار

نظرا للقيمة المرتفعة للعقار ولأنه عرضة لمجموعة مختلفة من الأخطار وجب على الدولة اتخاذ تدابير لضمان هذه الأخطار الواردة على العقار سواء كانت كوارث طبيعية كالزلازل والبراكين والفيضانات أو ناجمة عن الإنسان مثل السرقة والحريق.... الخ
ومن أهم هذه التقنيات التي جاءت بها التشريعات الوطنية لضمان الأخطار العقارية هي عقد التأمين العقاري.

وعندما تعددت هذه الأخطار تعددت معها أنواع التأمينات التي تعطي كل نوع من الأضرار نوعا من الضمان، فعقد التأمين يعتبر واحدا من الخدمات التي تقوم على حماية الأفراد والمؤسسات من الأخطار التي تصيبهم جراء عوامل مختلفة لا يمكن التنبؤ بها أو بوقت حدوثها وفي حالة وقوعها لا يمكن للإنسان تحمل نتائجها إلا إن كان مؤمنا عليها، وللخوض في هذا الموضوع تداولنا في الفصل الأول التطرق إلى مدخل لدراسة عقد التأمين العقاري من خلال مبحثين كالتالي:

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد التأمين العقاري

المبحث الثاني: أركان وأثار عقد التأمين الوارد على العقار

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لعقد التأمين الوارد على العقار

إن عقد التأمين آلية قانونية يلجأ إليها المؤمن له للاستفادة من التعويض في حالة وقوع أضرار تطال ذمته المالية.

وقد نظمها المشرع الجزائري بموجب المادة 619 قانون مدني.¹ وهي فكرة تقوم على أساس العمل الجماعي لتحقيق هدف أساسي وهو تغطية الأضرار التي قد تصيب أحد أفراد الجماعة فتضمن له الأمن والأمان وسنتناول في هذا المبحث مطالبين نتعرف في البداية على مفهوم عقد التأمين الوارد على العقار (المطلب الأول) وصولاً إلى أسس قيام عقد التأمين الوارد على العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين الوارد على العقار

إن فكرة التأمين تقوم على أساس اعتماد الفرد على رصيد مشترك أو مجموعة من الأموال يقوم عدد من المؤمنين بالمساهمة في تكوينها بدفع أقساط حيث ينشأ حق قانوني بالنسبة لكل من ساهم في هذا الرصيد، يكون في هذا الاحتياط ما يعين على الوقوف في وجه المخاطر التي تصيب العقارات.²

الفرع الأول: تعريف عقد التأمين الوارد على العقار

إن عقد التأمين الوارد على العقار هو عملية تقوم على أسس فنية تنظم التعاون بين المؤمن لهم من طرف المؤمن الذي يعتمد على أسس قانونية تضمن

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة نظام التأمين الجزائري ط 1، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2003، ص10.

² إبراهيم أبو النجا، التأمين الجزائري، ج 1، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991، ص140.

حقوق الطرفين ويقوم أساس هذا التضامن بين مجموعة من الأفراد والذي من شأنه توزيع نتائج الكوارث والخسائر بينهم فيخفف ذلك من حدتها¹ ويفترض التعاون وجود أكبر عدد ممكن من المؤمن لهم لتكوين أكبر رصيد مشترك ليتمكن المؤمن من تنفيذ التزامه نحوهم كلهم.

أولاً: التعريف الفقهي:

هناك مجموعة كبيرة من التعريفات الفقهية لعقد التأمين نذكر منها.

_تعريف الفقيه (هيمار hemard) يعرف عقد التأمين على أنه عملية يحصل بمقتضاها أحد الطرفين على تعهد لصالحه أو لصالح الغير في حالة خطر من المؤمن الذي يأخذ على عاتقه مجموعه من المخاطر. وتجري المقاصة بينهما وفقاً لقوانين الإحصاء.

_تعريف الفقيه: (لانيول laniol) يعرف عقد التأمين على أنه عقد يتحصل بمقتضاه المؤمن له على تعهد من المؤمن بأن يقدم له مبلغ من المال في حال وقوع خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق.

_تعريف الفقيه: (سوميان soumien) يعرف عقد التأمين بأنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن بالتبادل مع المؤمن له. وأن يقدم له تعويض عن الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل مبلغ يدفعه المؤمن له ليضيفه إلى رصيد الاشتراك المخصص لتعويض الأضرار².

¹ مختار محمود الهانسي، مقدمة في مبادئ التأمين، د.ط، الدار الجامعية، بيروت، 1990، ص 98.
² معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ط 2، 2007، ص33.

_الفقيه جرار: عرف عقد التأمين بقوله:

«التأمين عمليه تستند إلى عقد احتمالي من عقود الضرر ملزم لجانبين يتضمن شخص معين مهدد بوقوع خطر معين بالمقابل الكامل للضرر الفعلي وهو نظام لا يكاد يختلف عليه أحد من الباحثين فهو أمر يتفق مع مقاصد الشريعة العامة وتدعو إليه أدلتها الجزئية، بالإضافة إلى أنه يستخدم مصطلح الضمان بدلا من التأمين. والضامن بدلا من المؤمن أو شركة التأمين والمضمون بدلا من المؤمن له ويطلق على الحادثة لفظ الطوارئ¹.

الملاحظ من هذه التعريفات أنها تقتصر جميعا على الجانب القانوني للتأمين. وأغفلت الجانب الفني.

فالتعريف الصحيح للتأمين يجب أن يلم بالجانبين الفني والقانوني فالجانب الفني المتمثل في قوانين الإحصاء التي يلجأ لها المؤمن لتغطية الأخطار والجانب القانوني هو العلاقة بين طرفي العقد (المؤمن والمؤمن له)، إضافة إلى كيفية تنظيم هذه العلاقة في حين أن هذه التعاريف حددت الجانب القانوني وهو العلاقة بين طرفي التأمين ومصدرها العقد ولعل أقرب تعريف جمع بين الجانبين هو تعريف الفقيه (هيمار hemard) الذي حدد عقد التأمين وبين العلاقة بينهما بموجب عقد ومضمونه والقسط ومبلغ التأمين والخطر وهي أهم عناصر العقد كما أنه جاء شامل لأنواع العقد.²

ثانيا: التعريف القانوني

¹ عزالدين فلاح، التأمين مبادئه وأنواعه، دار أسامة للنشر والتوزيع، ط 1، عمان الاردن، 2008، ص250.
² احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، ج 07، المجلد 02، منشورات الحلبي الحقوقية ط 03، بيروت لبنان، 2000، ص1091.

بموجب المادة 619 من القانون المدني الجزائري فإن التأمين هو: "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي يشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعات مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن"¹.

بموجب المادة 2 من الأمر 95-07 الصادر في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم على أن التأمين بمفهوم المادة 619 من القانون المدني الجزائري "عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه بأن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي يشترط التأمين لصالحه مبلغ من المال أو إيراد أو أي أداء مالي آخر في حاله تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل الأقساط وأية دفعات مالية أخرى"².

_ بموجب المادة 41 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29-08-2004 المتضمن تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان الكوارث الطبيعية وقد حصر في المادة 02 منه الكوارث الطبيعية المؤمن على أضرارها³ حيث تنص على أنه تغطي إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية الآتية:

¹ المادة 619 من القانون المدني الجزائري رقم 07-05 المؤرخ في 13-05-2007، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 31.

² المادة 02 من الأمر 95-07 المؤرخ في 25-01-1995، المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد13، المؤرخ في 08-03-1995 معدل ومتمم بموجب القانون رقم 06-04 المؤرخ في 20-02-2006 ج ر ج ج عدد15 المؤرخ في 12-03-2006.

³ المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-268 المؤرخ في 29-08-2004 يقتضي تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، ج.ر.ج.ج، عدد 55 المؤرخ في 01-09-2004.

- الزلزال،
- العواصف والرياح الشديدة،
- تحركات قطع الأرض.

أما بالنسبة للأمر رقم 03-12 في المادة الأولى منه فقد اكتفى المشرع الجزائري بتحديد الأشخاص الملزمون بالتأمين في نص المادة في قوله "يتعين على مالك الملك عقاري مبنى يقع في الجزائر شخص طبيعي أو معنوي ماعدا الدولة أن يكتفي بعقد التأمين عن الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية".

"يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطا صناعيا أو تجاريا أن يكتتب عقد التأمين عن الأضرار يضمن المنشآت الصناعية. أو التجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية".

"يتعين على الدولة المعفية من إلزامية التأمين المذكور أعلاه أن تأخذ على عاتقها تجاه الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حراستها واجبات المؤمن".¹

أما المادة (02) من الأمر 03-12 فقد حددت المقصود بالكوارث الطبيعية بنصها "آثار الكوارث الطبيعية المذكورة في المادة الأولى أعلاه هي الأضرار المباشرة التي تلحق بالأملاك جراء وقوع حادث طبيعي ذو شدة غير عادية مثل الزلازل أو الفيضانات أو العواصف أو أي كارثة أخرى".²

¹ المادة 01 من الأمر 03-12 المؤرخ في 26-08-2003، يتعلق بإلزامية التأمين عن الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا، ج.ر.ج.ج، عدد 52 المؤرخ في 27-08-2003.

² المادة 02 من الأمر 03-12 من نفس القانون.

على ضوء التعريفات القانونية السالفة الذكر نلاحظ أن المشرع الجزائري في المادة 619 من القانون المدني ألزم كلا من المؤمن والمؤمن له بتنفيذ العقد المبرم بينهما في إطار التأمين وهذا بتقديم مبلغ من المال من طرف المؤمن له للمؤمن بمثابة التزام، حيث يقوم هذا الأخير بتعويض المؤمن له في حالة حدوث ضرر أو تحقق الخطر المؤمن منه أما المواد 1. و2. من الأمر 03-12 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية فستنتج منهما أن عقد التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية ينشأ بين المؤمن له بصفته مالك لعقار مبنى في الجزائر وممارس لنشاط تجاري أو صناعي في نظير قسطا واشتراك حيث يدفع المؤمن مبلغ مالي محدد قانونا وفي حال وقوع الكارثة الطبيعية وذلك بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.¹

الفرع الثاني: خصائص عقد التأمين الوارد على العقار

إن عد التأمين عبارة عن علاقة قانونية بين طرفين (المؤمن، للمؤمن له) حيث يتفقان على تأدية مبلغ مالي من المؤمن لفائدة المؤمن له عند تحقق الخطر نظير مبلغ مالي يدفعوا المؤمن له، قد يكون شخص طبيعي أو معنوي (شركات التأمين)² ويمكننا من هذا التعريف الوصول إلى خصائص عقد التأمين الوارد على العقار من حيث مضمونه ومن حيث تنفيذه ومن حيث انعقاده.

¹ منصور مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، محاضرات في قانون التأمين، عدد14، كلية الحقوق يحي فارس، المدية، 2016، ص279.

² حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، ط 01، دار الخلدونية، الجزائر، 2012، ص20.

أولاً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث انعقاده

وهما نوعان:

1- عقد التأمين عقد رضائي: وهو ذلك العقد الذي يكفي توفر رضا الطرفين لانعقاده وهو توفر (الإيجاب والقبول)¹ ويكون الرضا في عقد التأمين الوارد على العقار حول نسبة قسط التأمين المقدرة في العقد من مقدار الخطر المحتمل، كما أن الرضا لا يتعارض مع شرط المشرع الجزائري (شرط الكتابة) في عقد التأمين الوارد على العقار والتي تمثل أهم عنصر للإثبات في حالة التنازع وليست شرط لانعقاد العقد.

2- عقد التأمين من عقود الإذعان: هنا يكون المؤمن له ملزماً بقبول الشروط التي يفرضها عليه المؤمن كاملة دون مناقشتها فدور المؤمن له يقتصر على قبول الشروط التي تستقل شركات التأمين بإعدادها مسبقاً² لذلك وجب أن تكون الشروط الموضوعية في عقد التأمين العقاري غير مرهقة له، أو تملك تعسفاً في تطبيق أحكام القانون المدني الجزائري كما جاء في نص المادة 110 و112 من القانون المدني.

ثانياً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث المضمون

نجد أن من خصائص عقد التأمين الوارد على العقار من حيث مضمونه ثلاثة (3) نقاط أساسية وهي أنه عقد ملزم لجانبيين وأنه من عقود المعاوضة وأنه عقد احتمالي.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، ط 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الساحة المركزية، بن عكنون، الجزائر 2003، ص36.

² المرجع نفسه، ص20.

1- عقد التأمين العقاري عقد ملزم لجانين: أشارت المادة 619 من القانون المدني الجزائري إلى أن عقد التأمين ينشأ التزامات متبادلة بين طرفي العقد (المؤمن، المؤمن له) بنص المادة في قوله. "عقد يلزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو إلى المستفيد الذي يشترط التأمين لصالحه مبلغاً من المال أو إيراداً 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"¹

فهم من نص المادة أن المؤمن له ملزم بدفع مبلغ مالي للمؤمن كأقساط في مقابل التزام المؤمن بتغطية الحادث الاحتمالي المبرم في العقد.

2- عقد التأمين العقاري عقد معاوضة.

تتأكد هذه الصفة من خلال التزامات الطرفين إذ أن كل طرف في العقد يأخذ مقابل ما يعطي فالمؤمن له يقوم بدفع أقساط مقابل تعويض الخطر الذي يلتزم به المؤمن والمؤمن يلتزم بدفع الخطر مقابل الأقساط التي يدفعها المؤمن له.²

3- عقد التأمين العقاري عقد احتمالي: وهي أن طرفي العقد لا يستطيعون تحديد المنفعة التي يحصلون عليها عند التعاقد حيث لا يمكن تحديدها عند وقوع الخطر³ إذ يتوقف دفع مبلغ التأمين وسريان أقساط التأمين على عنصر احتمالي وهو تحقق الخطر المؤمن منه، فإن لم يتحقق الخطر المؤمن لا يدفع شيء بينما

¹ حميدة جميلة، المرجع سابق، ص 20.

² المرجع نفسه، ص 21.

³ إبراهيم أبو النجا، المرجع سابق، ص 39.

المؤمن له يأخذ مبلغ التأمين الذي قد لا يعادل عدد الأقساط التي دفعها وبذلك يتحقق الاحتمال بين الطرفين.

ثالثاً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث التنفيذ

إن عقد التأمين الوارد على العقار يكون مستمرا عندما يتم تنفيذ التزاماته على فترات متعددة أو دورية ومن هنا نلاحظ أن تنفيذ التزامات عقد التأمين الوارد على العقار لا يتم دفعة واحدة فالتزامات المؤمن له بدفع القسط قد تستمر إلى غاية وقوع الخطر أو إلى غايه إنهاء مدة التأمين الواردة على العقار ويكون المؤمن ملزم بتنفيذ عقد التأمين الوارد على طول مدة سريان العقد بحيث يبقى ضامنا لتغطية المخاطر الواردة على العقار، وبذلك فإن عقد التأمين الوارد على العقار من العقود المستمرة في التنفيذ ما دام العقد لم ينتهي بشكل أو بآخر¹.

المطلب الثاني: أسس قيام عقد التأمين الوارد على العقار

تشتمل عقود التأمين عموما بما فيها عقد التأمين الوارد على العقار على ثلاثة أسس وعناصر أساسية نرتبها كما يلي الخطر، القسط، مبلغ التأمين وهي ما تشكل جوهر عقد التأمين.

الفرع الأول: الخطر

أولاً: تعريف الخطر:

بصفة عامة نستطيع القول إن الخطر عبارة عن حادث مستقبلي محتمل الوقوع لا دخل لإرادة طرفي العقد في وقوعه والخطر هو الأساس الذي يقوم

^{1 1} إبراهيم أبو النجا، المرجع سابق، ص41.

عليه عقد التأمين¹ ويختلف مفهوم الخطر بمعناه العام وبمعناه في التأمين لأن الخطر بمفهومه العام هو الذي يتمثل فيما يهدد الإنسان من أحداث ضارة.

وفي معناه في التأمين لا يقتصر على ذلك، بل يمتد إلى الكثير من المناسبات السارة التي تنتفي فيها فكرة الضرر في كالتأمين على الحياة لبلوغ سن معينة كذلك تأمين الأولاد حيث يتقاضى المؤمن له مبلغ التأمين كلما رزق ولدا.... إلخ.

كل هذه الحالات تعتبر حوادث سعيدة ويتقاضى من خلالها المؤمن له مبلغ التأمين، ومع ذلك يجوز التأمين منها.

إذن الخطر المؤمن منه قد يكون عبارة عن حادث محزن مثل الحريق، السرقة، المرض، الوفاة كما يمكن أن يكون سعيدا كالزواج، أو بقاء المؤمن له على قيد، الإنجاب.... إلخ.

وهذا ما جاء في تعريف الفقيه (بلانيول planiol) الخطر هو حصول الحادث الذي يوجب تحققه أن يوفي المؤمن بالتزامه، وهو الحادث الاحتياطي الذي لا يرجع تحقيقه إلى محض إرادة أحد الطرفين وخاصة للمؤمن له².

ثانيا: شروط الخطر

في الجانب العملي تستخدم كلمة الخطر لتدل على مصدر الخطر وعلى الخطورة وهي العوامل التي تؤثر على نتيجة الخسارة أي خسارة كبيرة وفادحة أو خسارة صغيرة وبسيطة، هنا يمكن القول إن الخطورة التي تسبب الخسارة ولكنها

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص124.

² راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1980، ص13-14.

تزيد أو تنقص من حجمها وللخطورة أهمية عندما تقرر شركة التأمين أن تقبل الخطر أو ترفضه¹ وبالعودة لتعريف الخطر بأنه حادث مستقبلي محتمل الوقوع ولا دخل لإرادة طرفي العقد فيه نستخلص شروط الخطر.

1- أن يكون الخطر حادث مستقبلي: ترد عقود التأمين عموما بما فيها عقود التأمين الواردة على العقارات على خطر مستقبلي بحيث لا يكون وقت تحقق الخطر معروفا ولا يكون قد وقع قبل إبرام العقد وكمثال على ذلك لا يمكن أن يؤمن شخص على سكنه من خطر الحريق أو خطر الزلازل ويكون قد وقع الخطر قبل إبرام العقد، ففي مثل هذه الحالات يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا لعدم وجود الخطر².

وهذا ما أكدته المشرع الجزائري بنص المادة 43 من قانون التأمين الجديد والذي أخذ فيه بنية المؤمن له، حيث نصت المادة على أنه "إذا تلف الشيء المؤمن عليه وأصبح غير معرض للأخطار عند اكتتاب العقد يعد هذا الاكتتاب عديم الأثر ويجب إعادة الأقساط المدفوعة للمؤمن له حسن النية ويحتفظ المؤمن بالأقساط المدفوعة له في حالة سوء نية المؤمن له"³.

2_ أن يكون الحدث المؤمن محتمل الوقوع: يجب أن يكون الحدث المؤمن منه محتمل الوقوع وذلك ما يقتضي ألا يكون الحادث محقق الوقوع ولا يمكن تحديد وقت وقوع الحادث، كذلك لا يكون الحادث المؤمن منه مستحيل الوقوع، ذلك أن الأحداث المستحيلة لا يمكن أن تكون محلا للتأمين وقد تكون الاستحالة مطلقة أو نسبية.

¹ أحمد شرف الدين، أحكام عقود التأمين، دار الكتاب الحديث، د.م.ن، ط03، 1991، ص24.

² معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص5.

³ المادة 43 من الأمر رقم 95-07، السالف الذكر.

أ- **الاستحالة المطلقة:** تكون الاستحالة مطلقة باستحالة وقوع الخطر المؤمن منه بحكم قوانين الطبيعة وكمثال على ذلك التأمين ضد سقوط أحد الكواكب فهذا أمر مستحيل فمثل هذا التأمين ليس له أثر ويترتب على الاستحالة المطلقة بطلاننا مطلقا وذلك لانعدام المحل (الشيء المؤمن منه) غير أنه يمكن إبرام عقد التأمين على محل يكون قابلا للوجود في المستقبل مثل التأمين على خسائر الحروب من الأنفس والممتلكات والعقارات.

ب- **الاستحالة النسبية:** تكون الاستحالة نسبية عندما يتضح للأطراف أن الخطر ليس مستحيلا في ذاته ولكن إمكانية تحقيقه هي التي تكون مستحيلة بسبب ظروف خارجية مثل التأمين على عقار ضد الحريق فيتهدم بسبب آخر (زلزال، أو فيضان) قبل التعاقد¹.

كذلك التأمين على سلعة ضد السرقة فيحصل فيضان ويؤدي إلى إتلافه قبل إبرام العقد ويكون الخطر مستحيل الوقوع لظروف معينة فهو إذا محتمل الوقوع، ومثال ذلك أن يؤمن شخص على سيارة ضد السرقة فتهلك بفعل الحريق هنا يكون الخطر المؤمن من هو السرقة وبذلك يكون التعاقد باطلا لانعدام وجود المحل.

كما يخضع هذا البطلان لأحكام المادة 42 من قانون التأمين بحيث:

أ- في حالة فقدان الكلي للشيء المؤمن عليه بسبب حادث غير منصوص عليه في وثيقة التأمين، ينتهي التأمين بحكم القانون ويجب على المؤمن أن يعيد إلى المؤمن له حصة القسط المدفوعة مسبقا والمتعلقة بالمدة التي زال فيها الخطر.

¹ إبراهيم أبو النجا، المرجع سابق، ص143.

ب- حادث منصوص عليه في وثيقة التأمين، ينتهي التأمين بحكم القانون ويبقى القسط المتعلق به حقا مكتسبا للمؤمن مع مراعاة أحكام المادة 30 من قانون التأمين جزائري¹.

3- أن يكون الخطر حادث خارج عن إرادة طرفي التأمين: يتحقق الخطر في حالة وجود المحل أو قابلية وجوده باعتبار أن التأمين يقوم على مبدأ الاحتمال لذلك لا يجب أن يتدخل أطراف العقد في حدوث الخطر بل يجب أن يتحقق الخطر بفعل عنصر أجنبي وخارجي، لذلك فشرية التأمين لا تعوض الأخطار التي يكون للمؤمن له يد في حدوثها بفعل عمدي أو عن طريق الغش أو التدليس ومثال ذلك أن يتسبب المستفيد باغتيال المؤمن له في نظام التأمين على الحياة أو كأن يقوم المؤمن له بإحراق عقار أو تهديمه بغية الحصول على مبلغ التأمين².

4- أن يكون محل الخطر مشروعاً: يجب أن يكون محل الخطر مشروعاً حتى يكون قابلاً للتأمين بمعنى أنه لا يكون مخالفاً للنظام العام والآداب العامة وتلك القوانين التي تحضر عمل معين بموجب نص القانون. لا يجوز أن ينصب التأمين على مخاطر يكون موضوعها التهريب أو تجارة المخدرات مثلاً لأن هذه الأشياء محظورة بنص القانون وتتصادم مع النظام العام ولا يجوز أيضاً التأمين على مخاطر المسؤولية الجزائية لأنها تمس بالنظام العام انطلاقاً من مبدأ شخصية العقوبة الجنائية والتي يهدف من خلالها المجتمع إلى إصلاح وإدماج المذنب أو رده عما قام به من تصرفات ضد المجتمع.

¹ المادة 42 من الأمر 95-07 السالف الذكر.

² إبراهيم أبو النجا، مرجع سابق، ص 209.

لا يجوز التأمين على مخاطر استغلال بيوت الدعارة والقمار لأن هذه النشاطات مخالفة للآداب العامة حسب تقاليد وأعراف كل مجتمع¹.

تستعمل عبارة الخطر في التأمين عموماً استعمالات مجازية متعددة للدلالة على معاني مختلفة يراد بها أحياناً الحوادث التي إذا وقعت ألزمت المؤمن بتعويض الخسارة، وتطلق عبارة الخطر للدلالة على الحادث بمعنى آخر وهو الضرر أو الخسارة.

الفرع الثاني: القسط

وهو مبلغ من المال يدفعه المؤمن له مقابل تعهد المؤمن بتغطية المخاطر المؤمن منها يكون القسط ثابتاً أو متغيراً في بعض الحالات حيث يكون التأمين متغيراً في نظام التأمين التبادلي بحيث يمكن لشركة التأمين طلب مبلغ إضافي للاشتراك الذي يكون قد دفع عند إبرام العقد ويكون ثابتاً في جميع عمليات التأمين التجارية وهو ما غلب على التأمين في الوقت الراهن.

وكما عرفه حسام محمود لطفى بأنه "المبلغ الذي يسدده المؤمن له للمؤمن مقابل تحمله تبعاً لخطر المؤمن منه بمقتضى عقد التأمين"²، ويسمى قسطاً إذا كان المؤمن شركة تجارية واشتراكاً إذا كان المؤمن شركة تعاقدية.

ووجود القسط ضرورة قانونية وفنية وذلك لوجود علاقة وثيقة بين قسط التأمين والخطر المؤمن منه، فقسط التأمين يحسب على أساس هذا الخطر وإذا تغير الخطر تغير معه القسط عملاً بمبدأ نسبة القسط إلى الخطر.

¹ عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 283.

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 150.

إذن فالقسط هو ذلك المبلغ من المال الذي يتشكل عن طريق الاتفاق بين طرفي العقد (المؤمن له والمؤمن) والذي يلتزم المؤمن له بالدفع للمؤمن مقابل تغطية المخاطر المؤمن منها. أي الأخطار التي تلحق بالعقار موضوع التأمين وخاصة التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية وتأمين الحريق¹.

وهما نوعان

- القسط الخام (الصافي)
- قسط الأعباء (النفقات الإضافية)

أولاً: القسط الخام (الصافي)

وهو عبارة عن مبلغ يمثل القيمة الحسابية للخطر كما حددتها قواعد الإحصاء كذلك هو ما يقابل الخطر فيغطيه من مال دون زيادة أو نقصان فيقتصر القسط على تغطية الخطر دون إضرار أو استفادة المؤمن من ذلك، لذلك فالخطر هو العامل الرئيسي في تحديد قيمة القسط دون أن ننسى مبلغ التأمين ومدته ويقوم بحساب هذا القسط خبراء معتمدون لدى شركات التأمين وهو ما يشكل التكلفة التقنية².

ثانياً: قسط الأعباء (النفقات الإضافية)

هي مجموعة المصاريف والنفقات المالية التي تتحملها شركة التأمين التي تحصل عليها من خلال كل قسط بنسبة معينة وثابتة وتشكل النفقات العامة لشركة التأمين إضافة إلى عمولات السماسرة والوكلاء والنفقات الجبائية

¹ راشد راشد، المرجع السابق، ص14.

² معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمينات الجزائري، المرجع السابق، ص51.

كالضرائب والرسوم التي يحصلها المؤمن لفائدة خزينة الدولة TVA حيث تختلف هذه الضرائب حسب نوع العقار موضوع التأمين والخطر الذي يغطيه عقد التأمين العقاري و التي يضيفها المؤمن إلى القسط الصافي، وذلك بنص المادة 79 من الأمر 07-95 المؤرخ 25-01-1995 وما بعدها " يمثل القسط الوحيد المبلغ الذي يجب على مكتب التأمين أدائه، دفعة واحدة عند اكتتاب عقد التأمين قصد التحرر من التزامه والحصول على الضمان"¹.

الفرع الثالث: مبلغ التأمين (التعويض)

هو المال الذي يلتزم المؤمن بأدائه للمؤمن له عند تحقق الخطر بدفع القسط ويرتبط به ارتباطا كلياً بالزيادة أو النقصان فكلما زاد القسط زاد معه مبلغ التأمين ويختلف التأمين باختلاف نوع وطبيعة التأمين فيختلف بالنسبة للتأمين على الأشخاص والتأمين على الأضرار والعقارات.

إذ يعد دفع مبلغ التأمين للمؤمن له التزاماً أساسياً يلقي على عاتق المؤمن وشروط من شروط سير نظام التأمين من الأخطار الواردة على العقار سواء كانت كوارث طبيعية أو خارجة عن إرادة الإنسان، والتي خصها المشرع الجزائري بأحكام خاصة، غير أن التزام المؤمن يمر بثلاث مراحل في حالة الكوارث الطبيعية وهي:

- إعلان حالة الكارثة الطبيعية.
- تقييم الأضرار عن طريق الخبرة.

¹ المادة 79 من الأمر 07-95، السالف الذكر.

- دفع مبلغ التأمين (التعويض)¹.

إذ جاء في البند (3) من المادة (2) من المرسوم التنفيذي رقم 04-270. المحدد للبنود النموذجية الواجب إدراجها في عقد التأمين على آثار الكوارث الطبيعية والتي تنص على ما يلي "لا يسري مفعول الضمان إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية".

كما ينص البند (6) من نفس المرسوم على ما يلي "يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة".

كقاعدة عامة يجب ألا يزيد مبلغ التأمين عن المبلغ المتفق عليه وهذا بنص المادة 623 وما بعدها بقولها "لا يلتزم المؤمن نفى تعويض المؤمن له إلا عن الضرر الناتج من وقوع الخطر المؤمن منه بشرط ألا يتجاوز ذلك قيمة التأمين".

وهذا ما ينظمه المرسوم التنفيذي 95-399 المؤرخ في 30-10-1995 كما تناولته المادة 274 من الأمر المتعلق بالتأمينات ويرأسه وزير المالية، كذلك يمكن القول إن مبلغ التأمين هو المبلغ الذي تتعهد شركة التأمين بدفعه للمؤمن له حين تحقق الحادث، ويتم تحديده وفق معايير معينة (نوع الخطر الذي يغطي التأمين العقاري، مدته، جسامته)²، يعتبر مبلغ التأمين تعويض عن الضرر الذي لحق بالذمة المالية للمؤمن له بسبب تحقق الخطر.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص51.

² المادة 623 من الأمر 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

المبحث الثاني: أركان وآثار عقد التأمين الوارد على العقار

حتى يقوم عقد التأمين الوارد على العقار يجب توفر أركان خاصة ويتولد عن هذا العقد التزامات تخص أطرافه وهو ما سنتناوله من خلال مطلبين، كالتالي: أركان عقد التأمين الوارد على العقار (مطلب أول) وآثار عقد التأمين الوارد على العقار (مطلب ثاني).

المطلب الأول: أركان عقد التأمين الوارد على العقار

عقد التأمين كسائر العقود الأخرى لا ينعقد إلا بتوافر جميع أركانه وهي الرضا: وهو تراضي طرفي العقد (الإيجاب والقبول) حيث ينصب هذا الرضا على المحل: وهو الخطر المؤمن منه أما السبب: فهو المصلحة من التأمين، هذه الأركان هي أساس قيام العقد.

الفرع الأول: الرضا (التراضي في عقد التأمين)

ينعقد عقد التأمين الوارد على العقار بمجرد تراضي طرفي العقد أي المؤمن والمؤمن له ذلك أن المشرع الجزائري والفرنسي والمصري لم يشترط شكلا معيناً لانعقاده ولم يعلق وجوده على شيء مادي كدفع القسط مثلاً، بل اكتفى بشرط الكتابة لإثبات عقد التأمين فقط، فبالرجوع إلى أحكام القواعد العامة فإن عقد التأمين ينعقد بمجرد علم الموجب بقبول من وجه إليه الإيجاب حتى ولو لم يتم تحرير وثيقة التأمين أو لم يتم التوقيع عليها¹.

¹ قرياس حسين، النظام القانوني لعقد التأمين على الأشياء ضد الحريق، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، مكتبة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص 118.

حيث يعد الرضا ركنا أساسيا لانعقاد العقد لأنه يفيد تلاقي إرادة المؤمن له والمؤمن بطريقة الإيجاب والقبول من أجل إبرام عقد التأمين على المخاطر ويتحدد بمقتضى هذا الرضا التزامات كل من المؤمن والمؤمن له¹ ولكي يكون الرضا صحيحا يجب ألا يشوبه عيوب الرضا وأن تصدر الإرادة من أطراف العقد الذين يشترط فيهم التمتع بالأهلية القانونية.

إذن الرضا هو اتفاق بين طرفين أو أكثر وهذا الاتفاق يترتب عليه حقوق معينة بشرط أن تصدر الإرادة ممن هو أهل للالتزام فلا أثر لإرادة عديم الأهلية كالصغير والمجنون والسفيه والمحجور عليه إذا كانت أملاكه واقعة تحت الحجر كما يشترط أن تخلوا الإرادة من عيوبها وما يؤثر على صحتها كعقود الغرر، الغبن، الغلط، التدليس.

وحتى يكون الرضا صحيحا أو منتج لآثاره القانونية يجب أن تكون الإرادة خالية من عيوب الرضا وخاصة بالنسبة للمؤمن له لأنه يصعب تصور الإكراه والتدليس وغيرها من طرف الشركة.

كما أنه يتوقع وقوع شركة التأمين في الغلط بحسن نية أو بسوء نية وهذا من خلال البيانات التي يقدمها المؤمن له خلال إبرام العقد والمتعلقة بالخطر المؤمن منه أو بكتمان بعض المخاطر حيث تكون تصريحات المؤمن له غير مطابقة للحقيقة والواقع².

كما تحتوي شركة التأمين على أشخاص مؤهلين لإبرام العقود وعادة ما يكون للشركة. ما يسمى بالوكلاء ذوي الاختصاص العام والمندوبين والمفوضين

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص58.

² نبيل مختار، موسوعة التأمين، ترجمة إبراهيم محمد مهدي، دار المريخ للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2006، ص23.

فيحول هؤلاء صلاحية التعاقد من المؤمن لهم مباشرة في حدود الشروط العامة المألوفة في عقود التأمين دون الالتزام بالشروط الخاصة التي تبقى من اختصاص شركة التأمين¹.

أولاً: أطراف عقد التأمين الوارد على العقار

من خلال وثيقة العقد نجد أن هناك طرفان لعقد التأمين الوارد على العقار وهما المؤمن والمؤمن له إلا أنه هناك حالات يقوم فيها أشخاص آخرون بإبرام العقد وهما وسطاء التأمين وخبراء التأمين.

1- المؤمن: هو الهيئة أو الجمعية التي تقوم بإدارة أعمال التأمين عن طريق جميع الأخطار المؤمن ضدها من قبل المؤمن لهم، وتقوم بدفع مبلغ التعويض عند تحقق الأخطار المؤمن ضدها والمتفق عليها في وثيقة التأمين²، ويتخذ المؤمن شكل شركة ذات أسهم أو شركة ذات شكل تعاضدي.

أ- شركة ذات أسهم: بنص المادة 592 من القانون التجاري بأن: "شركة المساهمة هي شركة ينقسم رأسمالها إلى حصص ولا يقل عدد شركائها على سبعة (07) مالم يكن رأسمالها عمومياً".

ب- شركة ذات شكل تعاضدي: بنص المادة 03-01 من المرسوم 95-07 المتعلق بصناديق التعاضدية الفلاحية "... شركة مدينة لأشخاص ذات طابع تعاضدي ورأسمال متغير وليس لها غرض مريح" حيث تنفى عنها الصفة التجارية.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 59.

² حميدة جميلة، المرجع السابق، ص 34.

2- المؤمن له: هو شخص طبيعي أو معنوي مهدد بالخطر في شخصه أو ماله، يكون بصفته طالب التأمين إذا تعاقد مع المؤمن ويترتب عنه كل التزامات عقد التأمين، ويستفيد من التعويض عند تحقق الخطر¹ ويمكن القول إن المؤمن له هو من يؤمن على نفسه أو ماله (ممتلكاته العقارية أرض، مباني) وقد يكون التأمين لصالح شخص آخر يسمى المستفيد ويمكن للمؤمن له أن يكلف شخص آخر للقيام بإبرام عقد التأمين مع الشركة.

3- وسطاء التأمين: تعرف المادة (02) من المرسوم التنفيذي رقم 95-340 وسيط التأمين بأنه " كل شخص له وضع وكيل عام أو وضع سمسار تأمين " كما حدد هذا المرسوم شروط منح وسطاء التأمين الاعتماد والأهلية المهنية وسحبها منهم ومكافأتهم ومراقبتهم² كما توضح المواد التي تليها شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العام التأمين وأجره ومسؤوليته عن أخطائه وكيفية انتهاء مهامه.

4- خبراء التأمين: هو صاحب المعرفة والكفاءة في عمله حيث أن عمل خبراء التأمين يعتبر عاملاً أساسياً في قطاع التأمين لأهم يقدمون خبرات فنية وإدارية ومالية لشركات التأمين لذلك فهم يتحملون المسؤولية أمام شركات التأمين لما يقدمونه من نصائح وإرشادات وملاحظات³ ويجب على خبراء التأمين كتمان السر المهني وعدم ممارسة أي مهم تتنافى مع مهنتهم.

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1101.

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 86.

³ حميدة جميلة، المرجع السابق، ص 48.

ثانيا: شروط صحة التراضي في عقد التأمين الوارد على العقار

1_ الأهلية: إن مسألة تحديد الأهلية اللازمة لإبرام عقد التأمين لا تطرح إشكال بالنسبة للمتعاقد البالغ سن الرشد ولا بالنسبة لشركات التأمين لأنها تتمتع بالشخصية القانونية إذن فمسألة الأهلية تطرح إلا بالنسبة للمؤمن¹ إذا فمسألة الأهلية تثار بالنسبة للشخص البالغ سن الرشد لأن الأهلية المطلوبة لإبرام العقد هي أهلية الإرادة ومن ثم جاز حتى للقصر إبرام عقد التأمين ويجب في هذه الحالة أن يكون مأذونا بإدارة أمواله، أما القاصر غير المأذون له بإدارة أمواله فهو غير أهل لإبرام عقد التأمين. وإذا أبرمه كان قابلا للإبطال لمصلحته إلا أنه يمكن لوليه أو وصيه أو وكيله أن يبرم عقد التأمين لصالحه ولحسابه.

2- عيوب الإرادة: تخضع عيوب الإرادة في عقد التأمين للأحكام العامة في القانون المدني و يشترط ليكون الرضا صحيحا ومنتجا لجميع آثاره أن تكون إرادة الطرفين خالية من جميع عيوب الرضا من (إكراه ، تدليس ، غبن ، استغلال) فإذا وقع أحد أطراف العقد في الغلط أو التدليس أو غيرها من عيوب الإرادة كان له الحق في التمسك بطلب إبطال عقد التأمين، غير أن ذاتية التأمين اقتضت استقلاله بأحكام خاصة تلقي على المؤمن له بالتزامات يجب عليه الوفاء بها وإلا تعرض للجزاء القانوني المترتب على الإخلال به، كالاتزام بالإدلاء بجميع البيانات الحقيقية و الكاملة من الخطر المؤمن منه².

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص1104.

² معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص61.

ثالثاً: كيفية التراضي في عقد التأمين الوارد على العقار:

1- طلب التأمين: هي وثيقة مطبوعة مسبقاً من طرف المؤمن تحتوي على عدد من الأسئلة يجيب عليها المؤمن له عملاً بنص المادة (08) من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات حيث تؤكد على عدم ترتيب طلب التأمين على أي التزام على عاتق الطرفين عملاً بنص الفقرة (01) من نفس المادة بقولها "لا يترتب على طلب التأمين التزام المؤمن له والمؤمن إلا بعد قبوله"¹.

2- مذكره تغطية التأمين: هي وثيقة تثبت وجود عقد التأمين وهي مذكورة مؤقتة تسلم للمؤمن له في انتظار البت النهائي لتغطية الخطر وإعداد وثيقة التأمين التي يحرر فيها العقد بصفة نهائية وهو ما جاء في المادة (08) من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات.

3- وثيقة التأمين: هي المحرر المثبت لعقد التأمين بصفة نهائية والتي تثبت وجود عقد التأمين وتعتبر من أهم الأشكال التي يبرم بها العقد ويكون لها شكل معين تفرضه إدارة الرقابة وتؤشر عليه بموجب المادة 227 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات بقولها " تخضع الشروط العامة لوثيقة التأمين أو أي وثيقة أخرى تقوم مقامها لتأشيرة إدارة الرقابة التي تستطيع أن تفرض العمل بشروط نموذجية"².

كما يجب أن تحرر وثيقة التأمين بحروف واضحة عملاً بنص المادة 622 من القانون المدني التي أبطلت كل شرط مطبوع لم يبرز بشكل واضح في وثيقة التأمين.

¹ المادة 08 من الأمر 07-95 السالف الذكر.

² أحمد شرف الدين، المرجع السابق، ص 88.

وتكمن مهمة وثيقة التأمين في الإثبات أو الانعقاد، يكون عقد التأمين عقد رضائي لا تشترط وثيقة التأمين إلا لإثبات العقد وهو ما ذهب إليه رأي معظم الفقهاء.

4- تعديل عقد التأمين (ملحق التأمين): وهو وثيقة إضافية يفرغ فيها اتفاق جديد بين المؤمن والمؤمن له من أجل تعديل الاتفاق القائم بينهما وتسري عليه أحكام الوثيقة الأصلية من حيث الشكل والموضوع وذلك عملاً بنص المادة (09) من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات بقولها "لا يقع أي تعديل على عقد التأمين إلا بملحق يوقعه الطرفان"¹.

الفرع الثاني: المحل

في عقد التأمين الوارد على العقار المحل هو الخطر الذي يخشى المؤمن له من وقوعه في المستقبل ويختلف الخطر في التأمين على العقارات ضد الكوارث أو الحريق أو تأمين المسؤولية المهنية للمهندس والمقاول، والخطر هو الدافع إلى إبرام العقد وبالتالي فمحلّه هو تغطية أو ضمان خطر معين قابل للحدوث مستقبلاً نظير قسط يلتزم به المؤمن له،² فإذا تحقق الخطر المؤمن منه يلتزم المؤمن بدفع المبلغ المتفق عليه في عقد التأمين.

في حين أن محل التزام المؤمن له هو إيداع الأقساط للمؤمن كما يجب ألا يكون المحل مخالف للنظام والآداب العامة حسب ما نصت عليه المادة 93 من القانون المدني "إذا كان محل الالتزام مستحيلاً في ذاته أو مخالفاً للنظام والآداب العامة كان باطلاً بطلاناً مطلقاً ولا ينبغي في جميع الحالات أن يتسبب

¹ المادة 09 من الأمر 95-07 السالف الذكر.

² جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 60.

الخطر إلى نشاط مخالف للنظام العام، كما أن هناك شروط يجب توافرها في
الخطر لكي يعتد به كمحل لعقد التأمين¹.

يمكن أن نذكر من هذه الشروط

- أن يكون الخطر خارج عن إرادة طرفي العقد.
- أن يكون الخطر ممكنا (تهدم بناء، حريق....).
- أن يكون الخطر معينا (تأمين مسؤولية المهندس، المقاول، تأمين الكوارث الطبيعية).

الفرع الثالث: السبب

في عقد التأمين الوارد على العقار السبب بشكل عام يكون حول الغرض المباشر الذي يدفع بالمتعاقد إلى إبرام العقد (عقد التأمين الوارد على العقار) وهذا ما يسمى بالسبب القصدي، وقد يكون السبب أيضا هو الباعث على التعاقد وهو يختلف من عقد لآخر باختلاف الدوافع النفسية لدى المتعاقدين² بنص المادة 621 من القانون المدني الجزائري " يكون محل للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من عدم وقوع خطر معين"³.

¹ المادة 93 من الأمر 58-75 السالف الذكر.

² عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، ج 01، ط 01، مطبوعات خيرة، الجزائر، 1992، ص116.

³ المادة 621 من الأمر 58-75، السالف الذكر.

يجب أن يكون لكل التزام سبب ينشأ من أجله وهو الدافع إلى التعاقد وهذا ما أشارت له المادة 98 من القانون المدني الجزائري بنصها " **يعتبر السبب المذكور في العقد هو السبب الحقيقي حتى يقوم الدليل على خلاف ذلك**"¹.

وتختلف المصلحة أو السبب في عقد التأمين على العقارات والأضرار عنها في التأمين عن الأشخاص حيث استخلص الفقهاء من نص المادة 621 من القانون المدني السالفة الذكر أن المصلحة المشار إليها في النص بخصوص التأمين العقاري أو التأمين على الأضرار دون سواه لأن المصلحة الاقتصادية هي المصلحة ذات القيمة المالية.

كذلك يجب أن يكون التأمين على العقارات مشروعاً وحتى تكون المصلحة أو التأمين مشروعاً يجب ألا يكون مخالفاً للنظام والآداب العامة بمعنى أنه لا يجوز التأمين ضد الأخطار التي تترتب على أعمال غير مشروعة كالتأمين على محل يستعمل لإخفاء المسروقات أو إيواء مجرمين.

المطلب الثاني: آثار عقد التأمين الوارد على العقار

يعتبر عقد التأمين الوارد على العقار من العقود الملزمة لجانبين لذلك فهو يرتب التزامات على كلا من طرفي العقد لذلك سندرس في هذا المطلب فرعين بعنوان: التزامات المؤمن في عقد التأمين الوارد على العقار (الفرع الأول)، والتزامات المؤمن له في عقد التأمين الوارد على العقار (الفرع الثاني).

¹ المادة 58 من الأمر 75-58، السالف الذكر.

الفرع الأول: التزامات المؤمن في عقد التأمين الوارد على العقار

المؤمن في عقد التأمين الوارد على العقار ملزم بدفع التعويضات أو مبلغ التأمين عند تحقق الخطر المؤمن منه، وذلك بحسب المادة 12 من قانون التأمين الجزائري. " يلتزم المؤمن:

1-تعويض الخسائر والأضرار.

أ. الناتجة عن الحالات الطارئة.

ب. الناتجة عن خطأ غير متعمد من المؤمن له.

ج. التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنيا عنهم طبقاً للمواد 134، 135، 136 من القانون المدني كيفما كان نوعية الخطأ المرتكب وخطورته.

د. التي تسببها أشياء أو حيوانات يكون المؤمن له مسؤولاً مدنيا عنها بموجب المواد 138، 139، 140 قانون مدني.

2-تقديم الخدمة المحددة في العقد حسب الحالة عند تحقق الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد ولا يلزم بما يفوق ذلك "1.

أولاً: تعويض الخسائر والأضرار:

يلتزم المؤمن في حالة تحقق الخطر المؤمن منه بدفع مبلغ التأمين إلى مستحقيه² وهو الالتزام الأساسي الملقى على عاتق المؤمن وهو أهم شرط من شروط سير نظام التأمين من الخسائر والأضرار الناتجة عن الحالات الطارئة مثل الكوارث الطبيعية حيث يمر بثلاث مراحل:

¹ المادة 12 من الأمر 95-07 السالف الذكر.

² معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 80.

1. إعلان حالة الكارثة الطبيعية.

2. تقييم الأضرار عن طريق الخبرة.

3. دفع التعويضات.

وذلك بموجب البند (03) من المادة (02) من المرسوم تنفيذ رقم 04-270 المحدد للبنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية المبين لكيفيات إعلان حالة الكوارث الطبيعية، كذلك البند (06) من المادة (02) من نفس المرسوم المحددة لكيفية دفع التعويضات.

أما بالنسبة للتأمينات التي يلتزم المؤمن بتغطية الأخطار الناتجة عن ارتكاب المؤمن له ضررا للغير وهو التأمين من المسؤولية فالمؤمن ملزم بدفع التعويض في الآجال المحددة بنص المادة 13 من قانون التأمينات الجزائي وإذا كان الضرر لا يمكن تحديده إلا بمساعدة خبير فيجب على المؤمن إجراء الخبرة في مدة 7 أيام من تاريخ استلام التصريح بالحادثة وهنا يجب على المؤمن دفع مبلغ التأمين سواء كان مصدرها الحالات الطارئة والناتجة عن الخطأ الغير متعمد أو التي يمكن أن يتسبب في وقوعها أشخاص يقعون تحت مسؤوليته بنص المواد 134، 135، 136 من القانون المدني.

تم هذه التعويضات في العموم بطرق ودية حيث يدفع مبلغ التعويض طبقا لأحكام القانون والخبرة إن استلزم الأمر وقد تثير المطالبة بمبلغ التأمين وتحديده خلافات بين طرفي عقد التأمين العقاري وقد تؤدي بالبعض إلى اللجوء إلى جهات أخرى للفصل في النزاع.¹ وهناك طريقتان للتسوية:

1- التسوية الودية: وهي وصول طرفي العقد إلى حل ودي يدفع من خلاله المؤمن مبلغ التأمين أو التعويض وإذا لم يستجب المؤمن كأن يرفع دعوى

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائي، المرجع السابق، ص 83.

الضمان، فإذا ما أثبت المؤمن له حقه من التعويض عن الضرر فإنه يأخذ من المؤمن مبلغ التأمين أو التعويض عن طريق التسوية الودية.

2-التسوية القضائية: في الغالب لا تتم التسوية إلا عن طريق القضاء ويرجع ذلك إلى أن المؤمن يتفادى أن يترك المؤمن له يواجه الدعوى القضائية وحده فيدافع عن مصلحته في دفع المسؤولية حيث يشترط المؤمن كثيرا في وثيقة التأمين احتفاظه وحده بالحق في مباشرة الدعوى.

ثانيا: احترام الشروط والمدة المحددة في عقد التأمين الوارد على العقار:

يجب على المؤمن أن يلتزم بتقديم خدمة معينة محددة في عقد التأمين الوارد على العقار وهي دفع مبلغ التأمين أو التعويض في حالة تحقق الخطر المؤمن منه وهو الأساس من عقد التأمين العقاري وهذا ما أكدته الأمر 07-95، في المادة 12، في لفقرة 02 منه بأن " يلتزم المؤمن بتقديم الخدمة المحددة في العقد حسب الحالة عند تحقق الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد ولا يلتزم المؤمن بما يفوق ذلك"¹.

أي أن المؤمن يلتزم بموجب نص المادة المذكورة سالفا بدفع مبلغ التعويض أو الأعباء التي يتعرض لها المؤمن له دون أن يلتزم بما يفوق ذلك من أعباء أو تعويضات أي أنه لا يتجاوز ما صرح به مع المؤمن له في عقد التأمين العقاري من تعويضات وفي حالة إخلال المؤمن بهذا الالتزام وعدم دفع التعويضات في الآجال المحددة مسبقا يجوز للمؤمن له أن يطالب زيادة عن التعويض المستحق بتعويض الأضرار اللاحقة به جراء هذا التأخير وذلك عملا بنص المادة (05) فقرة (01) الأمر 12-03 والتي تنص على أنه " يتعين على شركات التأمين

¹ المادة 12 الفقرة 02 من الأمر 07-95 السالف الذكر.

المعتمدة أن تمنح الأشخاص المذكورين في المادة الأولى أعلاه التغطية من آثار الكوارث الطبيعية المنصوص عليها في نفس المادة " حيث نستنتج من نص المادة أن المؤمن (شركات التأمين) ملزمة بمنح التعويض للمؤمن له بمجرد وقوع الخطر منه¹.

الفرع الثاني: التزامات المؤمن له في عقد التأمين الوارد على العقار

أولاً: الالتزام بدفع القسط

من أهم التزامات المؤمن له وهو دفع القسط المترتب عليه للمؤمن وذلك بنص المادة 02-15 من الأمر 07-95 على أنه يلتزم المؤمن له بدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها حيث يعرف القسط بأنه المقابل المالي الذي يدفعه المؤمن للمؤمن لتغطية الخطر المؤمن منه².

ويعرف أيضاً بأنه المقابل المالي للخطر الذي يلتزم المؤمن بتغطيته بموجب عقد التأمين.

يسمى هذا المقابل (قسماً) إذا كان المؤمن شركة تأمين ذات أسهم ويسمى (اشتراكاً) إذا كان المؤمن شركة تأمين ذات شكل تعاضدي.

1- كيفية دفع القسط في عقد التأمين الوارد على العقار: يقوم المؤمن له

بإيفاء القسط نقداً عملاً بنص المادة 619 القانون المدني الجزائري في عبارته " أو أي دفعة مالية أخرى " ويجوز أن يتم الوفاء بواسطة سند تجاري كالشيك مثلاً

¹ المادة 15 الفقرة 01 من الأمر 03-12 السالف الذكر.

² المادة 02-15 من الأمر 07-95 السالف الذكر.

ولكن لا يعتبر الوفاء قد تم إلا إذا تسلم المؤمن القيمة الثابتة في السند ويتسلمها نقدا¹.

2- زمن دفع القسط في عقد التأمين الوارد على العقار: الأصل أن يدفع

القسط فور إبرام عقد التأمين الوارد على العقار سواء من الكوارث الطبيعية أو التي تطل العقار من ناحية أخرى بصفة سنوية ومقدما إلا أن المادة 15 من الأمر 95-07 نصت استثناءً على أن المؤمن له ملزم بدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتفق عليها مع المؤمن وهذا ما جعلنا نستنتج أن تحديد زمن الوفاء بالقسط يعود لاتفاق طرفي العقد² حيث يمكن تصور حالتين للقسط.

القسط الدوري: أين يدفع المؤمن له الأقساط دوريا بداية كل سنة كلما حان أجل الاستحقاق المنصوص عليه في عقد التأمين العقاري.

القسط الوحيد: يدفع المؤمن له الأقساط دفعة واحدة عند اكتتاب عقد التأمين العقاري، قصد التحرر من التزامه والحصول على الضمان.

3- مكان دفع قسط في عقد التأمين الوارد على العقار: لم ينص المشرع

الجزائري بوجود دفع القسط في مكان معين وذلك طبقا للقواعد العامة التي تقول بأن " الدين مطلوب وليس محمول " أي أن المؤمن كونه مدينا بالوفاء هو من يسعى إلى موطن المؤمن له لتحصيل القسط إذا كان القسط يتعلق بعقار سكني أو مهني أو في مكان مركز المؤسسة إذا كان العقار مخصص للاستعمال التجاري أو الصناعي إلا أن هذه القاعدة ليست من النظام العام ويجوز للمتعاقدين الاتفاق على أي مكان آخر لتحصيل القسط، حيث جرت العادة على أن يكون مكان الوفاء هو مقر المؤمن³.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص135.

² المرجع نفسه، ص136.

³ إبراهيم أبو النجا، المرجع السابق، ص210.

4-تقدير القسط في عقد التأمين الوارد على العقار: نصت المادة 231

من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات على إحداث جهاز متخصص في مجال التعريفات لدى الوزير وتبين المادة التي تليها العناصر التي تحدد على أساسها تعريفه خطر وهي: نوعية الخطر ودرجة احتمال وقوعه ونفقات الاكتتاب ونفقات تسيير الخطر وأي عنصر تقني آخر يتعلق بالتعريفه الخاصة بكل عملية من عمليات التأمين.

فيجب على المؤمن أن يراعي في تحديد القسط الذي يلتزم المؤمن له بدفعه جميع هذه العناصر،¹ سواء تعلق الأمر بالتأمينات الإلزامية أو غير الإلزامية فإن المؤمن له يدفع ما يسمى (القسط الجرد) أو (القسط التجاري) حسب المادة 80 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات (القسط الصافي) المطابق لتكلفة الخطر مضافا إليه نفقات تسيير الواقعة على عاتق المؤمن والقسط الصافي أو القسط الفني الذي تبدأ شركة التأمين أولا في تحديده يمثل القيمة الحالية للالتزامات المؤمن يوم التعاقد، وهو تكلفة الخطر أي نوعه ودرجة احتمال وقوعه و بإضافة النفقات نحصل على قسط الجرد أو ما يسمى (القسط التجاري) وهي النفقات الواقعة على عاتق المؤمن وتشمل نفقات الاكتتاب ونفقات إبرام عقد التأمين، كذلك تسيير نفقات الخطر و متابعته ومعرفة تغييره نقصا أو زيادة.

أيضا تشتمل كل النفقات التي يضطر المؤمن إلى تغطيتها كأجور العمال والمصروفات الإدارية ومصروفات الإنارة والمياه وإيجار المباني ونفقات الإعلان وغيرها.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق ص137.

5- آثار عدم الوفاء بالتزام بدفع القسط: هناك جزاء يترتب على الإخلال بالالتزام بدفع القسط وذلك كما نصت عليه المادة 16 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات وهو نوعان: وقف الضمان والفسخ، لكن قبل الوصول إلى هذه المرحلة يجب على المؤمن القيام بإجراءات إلزامية نتطرق لها ثم إلى الجزاء المترتب على الإخلال في دفع القسط¹.

كثيرا ما تلجأ شركات التأمين إلى إدراج هذا الشرط (الاتفاق على الفسخ التلقائي) في عقودها الخاصة بالأنواع المختلفة من التأمين ومقتضى ذلك يصبح العقد مفسوخا بمجرد عدم وفاء المؤمن له بالقسط حيث أن هناك شرط ملزم فبمجرد حلول ميعاد دفع القسط ولم يتم تسديده ينتهي العقد ويترتب على ذلك سقوط حق المؤمن له في التعويض إذا تحقق الخطر المؤمن منه بعد حلول ميعاد دفع القسط.

يكون طلب التأمين في شكل استمارة يقدم من خلالها المؤمن له كل البيانات المتعلقة بالخطر وظروفه حتى ولو لم تتضمنها الأسئلة الموجهة إليه شفاهيا أو كتابيا فتعمد كتمان العيوب الخفية أو إخفاء معلومات عن المؤمن يكون في حكم البيانات الكاذبة أو الناقصة وقد يلجأ المؤمن إلى وقف العقد بمجرد عدم وفاء المؤمن له بالقسط في الموعد دون الحاجة إلى إعدار مسبق.

فالإعدار شرط ضروري لوقف الضمان وتتمثل أهميته في أمرين يثبت على وجه قاطع تقصير المؤمن له في دفع القسط ينبه المؤمن له إلى خطورة عدم دفع القسط الذي يؤدي به إلى وقف ضمان المؤمن.

وللإعدار ضرورة بالغة، فلو لم يكن كذلك فيحق لشركة التأمين أن تعتبر عدم الوفاء بالقسط في الميعاد المحدد تقصيرا من المؤمن له وبالتالي يحوز لها

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، مرجع سابق، ص 1121.

وقف الضمان، مما يمثل خطراً على المؤمن له ويجب لمواجهتها إعداره بوجوب دفع القسط وهو أمر بالغ الخطورة إذ ينجر عليه حرمان المؤمن له من مبلغ التأمين، وفي حاله تحقق الخطر المؤمن منه وهي مدة يجب تغطيتها تبدأ من حلول ميعاد الاستحقاق إلى حين قيام المؤمن له بدفع الأقساط.

وقد نص المشرع الجزائري في قانون التأمينات. على تنظيم خاص للجزاء عن تخلف المؤمن له عن الوفاء بالقسط¹ وذلك بنص المادة 16 من قانون التأمين. على أنه " يجب على المؤمن له الوفاء بالقسط خلال 15 يوماً على الأكثر من تاريخ الاستحقاق وفي حالة عدم الدفع يرسل المؤمن للمؤمن له إعدار بواسطة رسالة مضمونة الوصول بأن يدفع القسط المطلوب خلال 30 يوماً وعند انقضاء هذا الأجل يجوز للمؤمن وقف التأمين تلقائياً دون إعلان آخر ولا يعود سريان العقد إلا بعد دفع القسط المطلوب كما يكون للمؤمن الحق في فسخ العقد بعد 10 أيام من وقف الضمان² وفي حالة الفسخ يبقى المؤمن له مطالبا بدفع القسط المطابق لفترة الضمان.

ثانياً: الالتزام بالتصريح بالبيانات المتعلقة بالخطر

حتى يتمكن المؤمن من التقدير الصحيح للأخطار التي يأخذها على عاتقه وجب على المؤمن له إعلامه بكل الظروف المتعلقة بالخطر، كما يلتزم بإخبار المؤمن بكل الظروف التي تغير من الخطر بعد إبرام العقد والتي يكون

¹ براهيم محمد عطا الله، التأمين الوجهة القانونية والشريعة، ط 01، دار النشر والتوزيع، مصر، 2010، ص 205.

² المادة 16 من الأمر 95-07 السالف الذكر.

لها تأثير على هذا الخطر بزيادة أو نقصان. ودرجة حدوثه أو درجة جسامته وهذا ما يؤدي إلى تقاوم الخطر¹.

وذلك بنص المادة 15 من قانون التأمينات السالفة الذكر والتي تشير إلى التصريح عبر الاكتتاب في العقد بجميع البيانات وكيفية دفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتكفلة عليها إضافة إلى التصريح الدقيق بتغيير الخطر أو اتفائه إذا كان خارج عن إرادة المؤمن له.

أما في حالة التصريح الكاذب فيميز المشرع الجزائري بين حالتين نذكرهما كما يلي:

1- حالة حسن النية: يجوز أن يطالب المؤمن برفع القسط بما يتناسب مع قسط الخطر الحقيقي وإذا لم يقبل المؤمن له يجوز للمؤمن فسخ العقد ويعيد المؤمن الأقساط الباقية في عقد التأمين الأول.

2- حالة سوء النية: يترتب عن التصريح الكاذب والعمدي للمعلومات امرين نذكرهما كما يلي:

جاز إبطال العقد وإبقاء القسط المدفوع من المدة المتبقية حقا مكتسبا للمؤمن وحرمان المؤمن له من مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر.

استرداد المبالغ التي يكون المؤمن قد تحصل عليها وقبضها في شكل تعويض مع إلزامه بدفع التعويضات عن الضرر اللاحق بالمؤمن.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص75.

خلاصة الفصل الأول

حاولنا في هذا الفصل إبراز الطبيعة القانونية لعقد التأمين الوارد على العقار كمبحث أول حيث تطرقنا فيه إلى مفهوم عقد التأمين بتعريفه فقهيًا واصطلاحيًا وبيننا خصائصه بأنه من عقود الإذعان والعقود الرضائية وعقود المعاوضة والعقود الاحتمالية.

انتقلنا في دراستنا إلى معرفة أسس قيام عقد التأمين العقاري بداية بتحقق الخطر المؤمن منه وشروط تحقق الخطر ثم معرفة القسط الواجب دفعه من المؤمن له في مقابل تحمل المؤمن مسؤولية التعويض عند تحقق الخطر.

كذلك درسنا مبلغ التأمين وهو المسؤولية الأساسية للمؤمن وهو المبلغ الذي يدفعه نظير تحقق الخطر في مقابل الأقساط التي كان يدفعها المؤمن له قبلاً.

أما المبحث الثاني بعنوان أركان وآثار عقد التأمين الوارد على العقار والتي تناولنا فيه كل واحدة على حدة في الدراسة.

تطرقنا بداية إلى أركان عقد التأمين العقاري وهي نفس أركان العقود عموماً (الرضا، المحل، السبب) تعرفنا إلى أطراف العقد، شروط صحة الرضا وكيفيته.

ثم انتقلنا لدراسة آثار عقد التأمين العقاري أين حددنا التزامات المؤمن بتعويض الخسائر والأضرار وهو أساس عقد التأمين مع الالتزام باحتلام المدة المحددة لإتمام العقد.

وأخيراً التزامات المؤمن له والتي تبدأ بدفع الأقساط والالتزام بزمن ومكان دفعها مع تقدير قيمة القسط المترتب عليه وآثار عدم الوفاء بالقسط.

الفصل الثاني

الآليات القانونية لانعقاد عقد

التأمين الوارد على العقار

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

لقد لعب المشرع الجزائري دورا كبيرا في جبر الأضرار الواردة على العقارات، والتي أضرت بالأفراد من الناحية المادية والمعنوية من خلال عقد التأمين العقاري.

والذي نظمته المشرع الجزائري في مجموعة نصوص قانونية إلزامية، ضبط من خلالها العلاقة الواقعة بين اطراف العقد وتحديد مسؤولية كل طرف منها بدقة، خاصة التأمينات العقارية لما لها من أهمية كبيرة، حيث بيّن الآليات الودية لحل نزاعات التأمين العقاري، وذلك بسعي المؤمن للحل الاتفاقي مع المؤمن له حفاظا على سمعته، وذلك بجبر الضرر الواقع عليه عن طريق تقديم تعويض مالي مناسب في الخسائر البسيطة، وفي حالة الخسائر الجسيمة الواقعة من الحرائق أو الكوارث الطبيعية وغيرها فقد الزم المشرع الجزائري تدخل الخبراء الذين يقيمون حجم الخسائر بدقة، والتي يترتب على خبرتهم مبلغ التأمين.

كما وضع المشرع الجزائري أيضا الآليات القانونية التي يلجأ فيها أطراف عقد التأمين إلى القضاء لحل النزاعات، كما حدد الاختصاص القضائي بنوعيه (الاختصاص النوعي والاختصاص المحلي)، كذلك انقضاء عقد التأمين العقاري والذي بينه المشرع الجزائري بانتهاء مدة العقد، وهو الشكل البسيط لانقضاء عقد التأمين العقاري، أو بالفسخ أو التقادم وهما آليتان قانونيتان للتخلل من الرابطة العقدية عن طريق القضاء.

مما سبق ذكره فقد وضع عنوان الفصل الثاني كما يلي: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار والذي قسم بدوره إلى مبحثين:

المبحث الأول: التأمين على الأخطار العقارية وكيفية التعويض عنها

المبحث الثاني: المنازعات الواردة على عقد التأمين العقاري

المبحث الأول: التأمين على الأخطار العقارية وكيفية التعويض عنها

سندرس في هذا المبحث التأمين على الأخطار العقارية وكيفية التعويض عليها، من خلال دراسة التأمينات المتعددة الأخطار، من خطر الحريق وكيفية التعويض عليه، كذلك التأمين على خطر المياه وانكسار الزجاج، والمسؤولية المدنية، وصولاً إلى التأمين على الكوارث الطبيعية الواقعة على العقارات، ودراسة طبيعتها القانونية ومدى إحاطة المشرع الجزائري بهذه الأخطار، وإمكانية وكيفية التعويض عليها.

المطلب الأول: التأمين على الأخطار العقارية

التأمين عن الأخطار العقارية هو حماية للمؤمن له من الأضرار المادية التي تصيب الممتلكات بصفة مباشرة في حالة تحقق مخاطر متعددة نذكرها بالترتيب كما يلي:

الفرع الأول: التأمين المتعدد الأخطار

هي التأمينات الواردة على العقارات في حال تحقق الأخطار المتعددة، أخطار الحريق وأضرار المياه وخطر تكسير الزجاج وصولاً إلى المسؤولية المدنية.

أولاً-التأمين من خطر الحريق: نص المشرع الجزائري على التأمين من خطر الحريق في المواد 44 إلى 48 من الأمر المتعلق بالتأمينات والتي نستخلص من أحكامها ما يلي:

يجوز لمالك العقار أو حائزه أن يكتتب تأميناً من الحريق يضمن له فيه جميع الأضرار التي تتسبب فيها النيران¹ ولكن يشترط لكي تحل شركة التأمين محل الحائز في التعويض أن تتحول هذه النيران إلى حريق حقيقي كما أن شركة التأمين لا تتضمن الأضرار التي يتسبب فيها تأثير الحرارة فقط ولا الأضرار الناجمة عن الاتصال المباشر بالنيران إذا لم يكن هناك حريق حقيقي والتأمين من الحريق خاضع لنفس إجراءات إكتاب التأمين السالفة الذكر.

1-تعريف الحريق: هو التلف ن والهلاك والضرر الذي يسببه الاشتعال والاحتراق أو مجرد الالتهاب²، وهو كل اشتعال فعلى وظاهرة يصحبها لهب وحرارة ودخان وينشأ لا إراديا وينتج عنه خسارة مالية للأصول موضوع الحريق.

2-تعريفا عقد التأمين عن الحريق: عقد يتم بمقتضاه تعويض الضرر المادي الذي يصيب العقارات المؤمن عليها من طرف شركة التأمين على ألا يتجاوز هذا الالتزام مبلغ التأمين وقد أعطى المشرع الجزائري أهمية خاصة لهذا العقد في قانون التأمينات تحت عنوان التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة وبموجبه أصبحت شركات التأمين تعوض جميع الأضرار اللاحقة بالعقارات التي تسببها النيران بصورة مباشرة أو غير مباشرة كالانفجار³.

3-التغطيات: يوفر هذا التأمين حماية لتعويض الأضرار المادية بالعقارات من خطر الحريق بشرط اشتعال النار فيها وخطر الصواعق والانفجار الناتج عن الغاز الطبيعي أو الموقد الغازي أو النفطى المستعمل للأغراض المنزلية في المساكن الخاصة، وكذلك خطر الاشتعال الذاتي⁴.

¹ عثمان علام شاهد إلياس، تأمين خطر الحريق في الجزائر، دراسة تحليلية، (2000-2015)، ص 200.

² البشير الزهرة، التأمين البري، ط الثانية، نشر وتوزيع مؤسسات عبد الكريم بن عبد الله، تونس، ص 205.

³ المرجع نفسه، ص 206.

⁴ عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 67.

4- دور العميل عند وقوع حادث حريق: يترتب على المؤمن له عند وقوع

حريق العقار ما يلي.

- إبلاغ شركة التأمين فوراً بتاريخ وقوع الحادث وأسبابه خلال 7 أيام.
- تقديم بيان تفصيلي عن كافة الخسائر التي نشأت عن الحادث.
- تقديم بياناً بقيمة الأشياء أو العقار وقت وقوع الحادث.
- تقديم المستندات والفواتير.

5- واجب المؤمن عند وقوع الخطر:

يحق للشركة دخول المباني والعقارات التي وقع فيها الحريق وتفحص الأشياء التي تحقق لها خطر الحريق والإشراف على هذه الأماكن والتعويض يكون نقداً أو استبدال التلف أو الشيء المفقود أو إصلاح الشيء التالف¹.

ثانياً: التأمين من أضرار المياه

يضمن المؤمن للمؤمن له جميع الأضرار التي تطال العقارات والناجمة عن خطر تسرب المياه فيها.

ثالثاً: التأمين من خطر كسر الزجاج:

يلتزم المؤمن بموجب هذا العقد في تغطية جميع أنواع الزجاج مما يصيبه من انكسار بفعل غير متعمد من المؤمن له أو بفعل مستخدميه أو بفعل سوء أو نتيجة لهبوط العمارات أو لقفه بأشياء خارجية أو نتيجة مشاجرة حيث تتعهد الشركة إما بإبدال الأشياء المكسورة بأشياء مثلها أو بدفع قيمتها نقداً ولا تلتزم

¹ عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 97.

الشركة إلا بأعمال المرايا والزجاج وحدها بل بجميع الأعمال الأخرى ولا يشمل التأمين الكتابة والزخرفة¹.

رابعاً التأمين من المسؤولية المدنية

حدد المشرع الجزائري نوعين من المسؤولية المدنية العقارية في شقها التصديري وهي المسؤولية عن الحريق، المسؤولية عن تهدم البناء أين عالجهما كما يلي؟

1-المسؤولية عن الحريق: بنص المادة 140 فقرة 1 من القانون المدني بقولها " من كان حائزاً بأي وجه لعقار أو جزء منه أو منقولات حدث فيها حريق لا يكون مسؤولاً النحو الغير من عن الأضرار التي يسببها الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطأ أو خطأ من هو مسؤول عنهم"² ولتحقيق المسؤولية المدنية لابد من توفر شرطين هما وجود حائل للعقار وقوع ضرر بسبب نشوف حريق.

2-المسؤولية من تهدم البناء: حددها المشرع بنص المادة 140 في الفقرة 2 من القانون المدني بقوله "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر ولو كان انهداماً جزئياً ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو البناء أو عيب فيه"³.

ولقيام المسؤولية عن هدم البناء يجب توفر ركنين هما أن يكون للبناء مالك وأن يلحق هدم البناء ضرر بالغير.

¹ عز الدين فلاح، المرجع السابق، ص 97.

² المادة 140 الفقرة 1 من القانون المدني الجزائري.

³ المادة 140 الفقرة 2 من القانون نفسه.

الفرع الثاني: التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

لقد أُلزم المشرع الجزائري ملكي العقارات على اكتتاب عقد التأمين عن الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية وكذلك الحريق وذلك بموجب الأمر 95-07 المؤرخ في 25-02-1995 المعدل والمتمم بالقانون 04-06 المؤرخ في 20-02-2006.

أولاً: مفهوم التأمين ضد الكوارث الطبيعية:

هو التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية تتسبب في تحديد من الإصابات والخسائر المادية الكبيرة. وقد أحدثت السلطات الجزائرية نظام حديث لضمان آثار الكوارث الطبيعية وذلك بسبب تكرار الكوارث الطبيعية في السنوات الأخيرة حيث صدر الأمر 26-08-2003 حول موضوع التأمين ضد الكوارث الطبيعية حيث يتضمن هذا القانون الأخطار التالية (الزلازل والفيضانات والغرق العواصف الرياح القوية انجراف التربة)¹.

ثانياً: الأشخاص المعنيون بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية

كل مالك (شخص طبيعي أو معنوي. غير الدولة) لملك عقاري واقع في الجزائر.

كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بنشاط صناعي أو تجاري.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 117.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

شركة التأمين المعتمدة المطلوبة بتقديم ضمانات للأشخاص الخاضعين للتأمين الإجباري ضد الكوارث الطبيعية وذلك بنص المادة 01 من الأمر 03-12 المؤرخ في 26-08-2003 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا ما يلي " يتعين على مالك لمالك لعقار مبنى. يقع في الجزائر شخص طبيعي أو معنوي ما عدا الدولة أن يكتتب عقد التأمين على الأضرار يضمن هذا الملك. من آثار الكوارث الطبيعية، يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط طبيعي أو تجاري أن يكتتب عقد التأمين على الأضرار يضمن المنشأة الصناعية أو التجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية يتعين على الدولة المعفاة من إلزامية التأمين المذكورة أعلاه أن تأخذ على عاتقها تجاه الأملاك التابعة لها أو التي تشرف على حراستها واجبات المؤمن"¹.

ثالثا: الضمانات والبنود المدرجة في عقد التأمين على الكوارث الطبيعية

هناك مجموعة من الضمانات والبنود الإجبارية الواجبة الذكر في التأمين عن الكوارث الطبيعية نذكرها كما يلي.

البند 01: موضوع الضمان يضمن هذا التأمين للمؤمن له التعويض المالي الخسائر المادية المباشرة والتي تلحق من مجموعته الأملاك في عقد التأمين على الحياة الطبيعية.

البند 02: امتداد الضمان يعطي الضمان تكلفة الخسائر المادية المباشرة التي يطرحها بالأملاك المؤمن عليها حسب القيمة المحددة في العقد وفي حدود

¹ الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26-08-2003، السالف الذكر.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

80% من الأموال المؤمن عليها فيما يخص الأملاك العقارية المبنية بنص المادة 07 الفقرة 01 من الأمر 04-269 الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 55.

البند 03: سريان مفعول الضمان: لا يسرى الضمان إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

البند 04: الإعفاء: يحتفظ المؤمن له على حسابه بجزء من التعويض الواجب دفعه على حصة الخطر الخاضعة للإعفاء 2% مع حد أدنى يساوي 30000,00 دينار جزائري فيما يخص الأملاك العقارية المادة 7 من أمر وزارة المالية مؤرخ في 31 أكتوبر 2004 يضبط كيفية تحديث التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

البند 05: التزامات المؤمن له: يجب تبليغ المؤمن بكل حادثة ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى 30 يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية (إلا في الحالات الطارئة أو القوة القاهرة).

في حالة إبرام المؤمن له عدة تأمينات تسمح بتعويض الأضرار المادية الناجمة عن كارثة طبيعية فإنه يجب على المؤمن له في حالة وقوع الحادثة وفي حدود الأجال المنصوص عليها تبليغ المؤمن بوجود هذا التأمينات.

يجب على المؤمن له قبل إبرام العقد ملاً استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها له.

البند 06: التزامات المؤمن: يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في اجل ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار¹.

البند 07: الخبرة المضادة في حاله الاحتجاج على نتائج الخبرة يجوز للمؤمن له في أجل لا يتعدى 15 يوماً أن يطالب بخبرة مضادة (التكاليف على عاتقه).

_ في حاله عدم رضا أحد الطرفين بتقرير إعادة الخبرة فإنه يمكنهم اللجوء إلى تعيين خبير ثالث سواء بالتراضي أو باللجوء إلى المحكمة المختصة.

رابعاً: إجراءات اكتتاب عقد التأمين عن الكوارث الطبيعية

لإبرام عقد التأمين عن الكوارث الطبيعية يجب على مالك العقار التقدم للوكالة وملاء المطبوعة بكل المعلومات المتعلقة بالعقار سواء كانت للسكن أو لغرض صناعي أو تجاري ويتم تحديد مبلغ التأمين على الشكل التالي.

1_ بالنسبة للأماكن العقارية: يجب ألا تقل رؤوس الأموال المؤمن عليها عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع المطابق الذي تحدده المادة 6 من القرار المؤرخ في 21-10-2004 تحدد معايير التسعيرة وتوضح كيفية تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على تأمين أثار

¹ المرسوم التنفيذي رقم 04-270 المؤرخ في 29-08-2004، يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من أثار الكوارث الطبيعية.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

التأمينات على الكوارث الطبيعية (المادة 06 الفقرة 1 من المرسوم التنفيذي رقم 269-04 الجريدة الرسمية الجزائرية رقم 55)¹.

2_إحتساب قسط التأمين: بموجب المادة الأولى (01) من المرسوم التنفيذي رقم 269/04 المؤرخ في 29-08-2004 يضبط كميّات تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية ج ر ج ج. عدد 55 صادر في 01-09-2004، يتم حساب قسط التأمين المستحق حسب قيمة قسط التأمين على رأس المال المؤمن عليه فقيمة قسط التأمين المطبقة على مبلغ التأمين تختلف على حسب منطقة زلزالية مطابقة لقواعد مقاومة الزلازل.

- التعرض لخطر الفيضانات وسوائل الوحل.
- العواصف والرياح الشديدة.

الفرع الثالث: التأمين العشري

أولاً: تعريف التأمين العشري:

يعتبر النظام العشري ضماناً خاصاً على عملية البناء وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري بموجب المادة 554 من القانون المدني بقولها " يضمن المهندس المعماري والمقام المتضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مباني أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئ عن عيب في الأرض ويشمل الضمان المنصوص عليها في الفقرة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 269-04، ج.ر.ج. عدد 55، المؤرخة في 29-8-2004، يضبط كميّات تحديد التعريفات وإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته، تبدأ مدة السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً¹.

نستشف من هذه المادة أن التأمين العشري يضمن للمقاول والمهندس المعماري ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم للبناء حتى ولو كان هذا التهدم ناتج عن عيب في الأرض².

ثانياً: نطاق الضمان العشري لمشيدي البناء (المهندس، المقاول)

كما لاحظنا أن التأمين العشري هو ضمان عشر سنوات عن أعمال المقاول والمهندس على البناءات التي تتهدم وتكون من إنشائهما فإن نطاق الضمان العشري لمشيدي البناء (المهندس، المقاول) تبدأ هذه السنوات العشر من وقت تسلم العمل نهائياً لا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين.

ومن خلال نص المادة 554 نستخلص أن المهندس المعماري والمقاول لديهم التزام يتمثل في بقاء البناء الذي شيده سليماً لمدة حددها القانون بعشر سنوات بعد التسليم نهائياً³، ونجد أن المشرع الجزائري قد جعل هذا النظام لمصلحة رب العمل بحيث عند تحقق النتيجة المرجوة أي الإخلال بهذا الالتزام

¹ المادة 554 من القانون المدني الجزائري.

² زيار أمال، دور مجتمعات إعادة التأمين في تغطية الأخطار الكبرى، دراسة حالة المجمع الجزائري لإعادة التأمين، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاديات التأمين، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2013، ص 127.

³ أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمرقي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة، عدد تجريبي، 2013، ص 205.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

يفترض مسؤولية المهندس المعماري والمقاول ويمكن لهاذين الأخيرين دفع هذه المسؤولية بوجود سبب أجنبي.

1- إما بسبب تدخل إرادي من قبل رب العمل: يكون الخطأ من طرف رب العمل ما يترتب عليه خلل في أعمال البناء وعيب في البناء أين تنتقل المسؤولية على عاتقه باعتباره السبب في الضرر وعلى المشيد عبء إثبات ذلك وذلك لا يرفع المسؤولية عن المقاول لأن من واجبه الامتناع عن كل عمل يخالف أصول الفن المعماري وحتى لو أمر المالك أو صاحب العمل به وذلك بنص المادة 152 من القانون المدني الجزائري.

2- إما بتدخل غير إرادي: وذلك بحدوث السبب الأجنبي وعلى المقاول أن يقوم بإثبات ذلك من حيث إمكانية توقعه ودفعه وقت إقامة البناء¹.

ثالثا: طبيعة الضمان العشري

تقوم مسؤولية المقاول والمهندس المعماري بموجب عقد المقاولة وذلك بنص المادة 549 من القانون المدني الجزائري بقولها "المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر"² نستخلص من نص المادة أن المسؤولية هنا مسؤولية عقدية يلتزم المقاول من خلال هذا العقد بتأمين المخاطر التي يتعرض لها خلال فترة الضمان وهما التزامان منفصلين عن بعضهما وهما (الالتزام بإقامة البناء و الالتزام بالضمان) وهذا بنص 556 من القانون المدني الجزائري بقولها " يكون

¹ مسعود مروش، نطاق تطبيق أحكام تطبيق النظام العشري في ظل القانون الجزائري والقانون الفرنسي دراسة مقارنة، مكتبة الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013، ص 47.

² قانون رقم 05-07، المؤرخ في 13-08-2007، المتضمن القانون المدني، ص 107.

باطلا كل شرط يقصد به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه¹.

ومن خلال نص المادة نجد أن المشرع أقر بأن إلزامية التأمين مسؤولية مدنية للمقاول والمهندس وأن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية.

رابعاً: النطاق الزمني للضمان العشري:

لقد تطرق المشرع الجزائري للنطاق الزمني للضمان العشري في القانون المدني في نص المادة 554 أنه " يضمن المهندس المعماري والمقاول المتضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيدها من مباني وما أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان تهدم ناشئ عن عيب في الأرض.

وتبدأ مدة العشر سنوات من وقت تسلم العمل نهائياً² من خلال نص المادة نجد أن المشرع حدد النطاق الزمني للضمان العشري بعد 10 سنوات تبدأ من وقت تسلم العمل وذلك بعد معاينة رب العمل للمبنى وأنه سليم وحتى يقوم الضمان يكفي أن يتحقق العيب خلال مدة الضمان ويتقادم هذا الزمان بمرور ثلاث سنوات من اكتشاف العيب وذلك بنص المادة 557 من القانون المدني الجزائري بنصها على ما يلي " تتقادم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب"³.

¹ المادة 556 من الأمر 75-58 السالف الذكر.

² المادة 554 من الأمر نفسه.

³ المادة 557 من الأمر نفسه.

المطلب الثاني: كيفية التعويض عن المخاطر العقارية:

تتم عملية التعويض عن المخاطر العقارية عبر مراحل نذكرها كما يلي:

الفرع الأول: التبليغ عن الضرر:

بعد وقوع الخطر المؤمن منه تكون شركة التأمين ملزمة بدفع مبلغ التأمين أو التعويض وهو الدافع الأساسي للتعاقد ولتحقيق هذا المبدأ يلتزم المؤمن له أن يقوم بإبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه وقد ورد ذلك في المادة 15 من قانون التأمينات "يلزم المؤمن له.... يبلغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد الاطلاع عليه في أجل لا يتجاوز سبعة أيام إلا في الحالات الطارئة أو القوة القاهرة"¹.

وعليه يجب على المؤمن له تقديم كل المعلومات الصحيحة عن الحادثة كما يلتزم بتزويد المؤمن بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها في أجل سبعة أيام من تاريخ وقوع الحادث ذلك في مجال التأمينات من خطر الحريق وخطر المسؤولية المدنية لكن بالنسبة للتأمينات الكوارث الطبيعية فقد خصص المشرع مهلة لا تتجاوز 30 يوماً من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكوارث الطبيعية وقد جاء ذلك في البند 05 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04-270 بقوله "يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى 30 يوماً بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية إلا في الحالات الطارئة أو القوة القاهرة"².

¹ المادة 15، من الأمر 95-07، المؤرخ في 25-01-1995 المتعلق بالتأمينات، عدد 13، صادرة بتاريخ 08-03-1995.

² البند 05 من المادة 02 من المرسوم التنفيذي 04-270، السالف الذكر.

الفرع الثاني: تقييم الضرر

يتم تحديد قيمة الأضرار من طرف الخبراء المؤهلين في حدود اختصاص كل خبير منهم ويتم انتدابهم بالتراضي بين طرفي العقد، وإما من قبل شركة التأمين كما تحدد مهامهم وآجل تقصي التقارير في أجل ثلاثة (30) أشهر.

المبدئ العام أن المضرور لا يحصل على مبلغ يفوق قيمة الخسارة ومبلغ التعويض يعتمد على المبلغ المضمون من رؤوس الأموال مؤمن عليها (العقار) وذلك وفق:

- قيمة الشيء المؤمن عليه (العقار) وقت وقوع الحادث.
- قيمة الضرر الخسارة الناتجة عن وقوع الحادث.

ومن هذا ينبغي ألا يتلقى المؤمن له من المؤمن مبلغ 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 أخرى.

لكن في عقد التأمين على أخطار الكوارث الطبيعية في التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة في حدود 80% من العقارات المبنية المؤمن عليها وإما المنشآت الصناعية والتجارية في مقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يتجاوز 50% من الأموال المؤمن عليها وهي قيمة إعادة البناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت¹.

إما التعويض العشري فإنه يتم تعويض ملك المشروع حسب نص المادة 183 من قانون التأمينات الجزائري وفي حدود إنجاز أشغال الإصلاح بسبب الأضرار التي لحقت البناء والتي يحددها الخبير و يجب على المؤمن أن يعين

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 130 131.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

خبيرا لهذا الغرض خلال سبعة (07) أيام ابتداء من تاريخ معاينة الأضرار في حالة اتفاق الطرفين أما في حالة اختلافهما على مبلغ التأمين فيلتزم المؤمن بدفع ثلاث أرباع هذا المبلغ الذي حدده الخبير في نفس الآجال ثلاثة (03) أشهر للمستفيد في انتظار فصل المحكمة في النزاع وتحديد المبلغ النهائي لهذا التعويض¹، أما في التأمين ضد الكوارث الطبيعية فإن التعويض يخضع لإجراءات كذلك وهي

_ تأخذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار تبليغ المؤمن الذي يعين خبيرا لتقييم الخسائر.

يجب أن يسلم الخبير المعين تقرير الخسائر في أجل أقصاه ثلاثة (03) أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية بنص المادة 12 فقرة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 03-12.

_ يجب أن يسدد المؤمن تعويضات في أجل لا يتعدى ثلاثة (03) أشهر ابتداء من إيداع تقرير الخبير أي (06) أشهر بداية من تاريخ نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية.

الفرع الثالث: تسوية الملف

تقوم مصلحة الحيوانات في شركة التأمين بدراسة ملف التأمين على ضوء المستندات والتقارير الخاصة بالمعاينة من طرف الخبير والخميس وفقا لشروط عقد التأمين وتحديد قيمة الخسائر وعليه تقوم مصلحة الحوادث بعرض مبلغ التعويض الذي حدده الخبير بموجب تقارير المعاينة والمعين من طرف المؤمن له، وفي حالة عدم الاتفاق يمكن للمؤمن له أن يطلب من المصلحة المختصة

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 223.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

أن يتم القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر متعاقد مع الشركة شريطة أن يكون المؤمن له. حائز على فواتير وأدلة تدعم طلب الخبر الثانية وبناء على اتفاق المؤمن والمؤمن له على مبلغ التعويض يتم تسديد مبلغ التعويض ويوقع براءة الذمة باستلام المبلغ¹.

أولاً: دراسة ملف التأمين

في بداية دراسة ملف التأمين على العقار تحسب أولاً قيمة العقار نقدا مهما كان هذا العقار (منزل، أرض، شركة....) ثم تحسب مساحة العقار بالمتر المربع إضافة إلى عدد العمال إذا كان العقار استثماري، قيمة الزجاج الموجود في العقار، قيمة المحتويات داخل العقار ننظر إلى بداية تاريخ التأمين ونهايته ثم وثيقة التأمين إذا كانت ضد جميع الأخطار أو نميز أخطار عن أخرى في عقد التأمين وبناء على هذه المعطيات نستطيع حساب قسط التأمين في العقارات².

-**ضمان الحريق:** ننظر إلى درجة الخطر ورأس مال العقار، يكون القسط

كما يلي

القسط = قيمة الشيء المؤمن عليها × نسبة الضمان.

-**ضمان أضرار المياه في العقارات:** تأخذ الضمان من قيمة رأس مال

العقار وتأخذ قيمة القسط.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص224.

² أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص1423.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

-ضمان السرقة في العقارات: على حساب درجة الخطر ورأس مال العقار يكون القسط كما يلي:

القسط = قيمة الشيء المؤمن عليها × نسبة الضمان.

-الضمان انكسار الزجاج: على حسب درجة الخطر وقيمة الزجاج يكون القسط كما يلي:

القسط = قيمه الشيء المؤمن عليه × نسبة الضمان.

-الضمان المسؤولية المدنية: نأخذ قيمة القسط من الجدول الخاص بالمسؤولية بمعنى عدد العمال¹.

ثانيا: كيفية التعويض عند حدوث حادث

1-التصريح بالحادث: يقوم المؤمن له بالتصريح بالضرر الذي يصيبه في حالة تحقق الخطر المؤمن منه، حيث يتحصل على وثيقة المعاينة الودية لسرد الحادث الذي وقع أو كيفية وقوعه من طرف شركة التأمين والتي تتضمن على البيانات التالية.

أ-تاريخ ومكان الحادث.

ب-تخصيص خانة لتحديد الخسائر بالإضافة إلى خانة مخصصة الرسم المتعلق بالحادثة.

ج-سرد ظروف الحادثة (حيث يدلي بالوقائع كتابيا).²

¹ أحمد عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1424.

² معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق ص 58.

2-مراقبة الضمان وفتح الملف: يقوم الموظف بعد استلام وثيقة المعاينة الودية. من محضر الحماية المدنية من مصلحة الحوادث ليقوم بمراقبة. فترة سريان العقد ومراجعة الضمان ويقوم بتصفح البحث في قاعدة البيانات باستعمال رقم العقد الخاص من مؤمن له، ثم يقوم بفتح ملف للحادثة تتضمن ما يلي:

_ رقم الملف

_ رقم العقد

_ تاريخ الحادث

_ الضمانات الممنوحة

_ تاريخ سريان العقد

_ قيمة الأقساط المدفوعة

_ بيانات المؤمن له

_ اسم شركة التأمين.¹

3-المتابعة: إرسال المؤمن له للخبير المتعاقد مع شركة التأمين الوثائق اللازمة للإتمام عملية المعاينة الميدانية لمكان الحادث وذلك من خلال التقاط الصور وتقييم الأضرار الناجمة عن الأخطار من أجل تحقيق قيمة الخسائر وإنجاز تقرير بذلك.

4-تعويض (المخالصة): بعد تحديد الخبير لقيمة الخسائر الناتجة عن الحادثة تقوم شركة التأمين بحساب قيمة الخسائر حيث يسجل الموظف المكلف بالمصالح مبلغ التعويض وطريقة حساب التعويض على وثيقة الإشعار بالدفع والتي تتضمن ما يلي:

_ اسم المؤمن له.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص.235

_ رقم الملف.

_ أساس تحديد قيمة التعويض¹.

وفي الأخير تتوج العملية بحصول المؤمن له على صك مالي بقيمة التعويض.

5- **غلق الملف:** بعد استقادة المؤمن له من التعويض يقوم موظف مصلحة الحوادث بالتسوية النهائية للملف ويحفظ في الأرشيف.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 236.

المبحث الثاني: المنازعات الواردة على عقد التأمين العقاري

يحدث في كثير من الأحيان أن يلجأ أحد طرفي عقد التأمين العقاري إلى القضاء للنظر في المنازعات التي قد تنشأ بينهما في حالة عدم تراضي أطراف العقد بسبب قيمة التعويض، لذلك فقد فصل المشرع الجزائري في هذا الأمر بتحديد جهة اختصاص المنازعات الواردة على عقد التأمين الوارد على العقار وهذا ما سندرسه في (المطلب الأول)، ثم انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: تحديد جهة اختصاص المنازعات العقارية

في أغلب حالات منازعات التأمين تسوى بالطرق الودية حيث يتفق طرفي العقد على مبلغ من المال تدفعه شركة التأمين للمؤمن له كتعويض على الضرر الذي أصابه وينتهي بتوقيع الطرفين على إيصال المخالصة وهذا ما يعرف بالمنازعة البسيطة أما في المنازعة المعقدة فيلجأ فيها طرفي العقد إلى الاستعانة بالخبراء لتقدير قيمة الضرر وأسباب تحققه لأن طبيعة الخطر تستوجب ذلك لكن هناك حالات لا يرضى فيها أطراف العقد بالحل الودي فيلجؤون إلى القضاء لحها¹ وهذا ما يأخذنا إلى التعرف على الجهات القضائية المختصة بالنظر في هذه الدعاوى نوعياً و محلياً.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 81.

الفرع الأول: الاختصاص النوعي في دعاوى عقد التأمين العقاري

لم يرد نص قانوني صريح يحدد الاختصاص النوعي لدعاوى التأمين العقارية إنما تتبع القواعد العامة لتحديد الجهات المختصة في النظر في المنازعات الناشئة عن عقد التأمين العقاري ويتحدد الاختصاص النوعي على أساس الطبيعة القانونية للعقد أو على أساس طبيعة الفعل المتسبب في الضرر فتخضع العقود بحسب الطبيعة القانونية للقضاء العادي، ما للفرع المدني للمحكمة، والغرفة المدنية للمجلس القضائي إذا كان ذا طبيعة مدنية، وإما للفرع التجاري بالمحكمة والغرفة التجارية بالمجلس القضائي إذا كان العقد ذات طبيعة تجارية.

فاذا اتخذت شركة التأمين شكل شركة ذات أسهم كانت شركة تجارية أما إذا كانت بشكل شركة تعاقدية فتكون شركة مدنية وعقد التأمين بالنسبة لها عقد مدني أما بالنسبة لمكتب التأمين وهو الطرف الثاني في العقد (شخص طبيعي أو معنوي) يكون مدنيا فيكون العقد مدني وإما يكون تاجرا فيكون العقد تجاريا وفي حالة كان عقد التأمين مدنيا كانت المحكمة المدنية هي المختصة في فض النزاع وإذا كان العقد تجاريا كانت المحكمة التجارية هي المختصة في النظر في الدعوى.

أما إذا كان أحد طرفي العقد مدنيا والطرف الآخر تجاريا فتحدد جهة الاختصاص بحسب المدعى عليه وتطبق نفس الأحكام إذا كان المدعي والمدعى عليه مستفيدا من عقد التأمين ونفس الأحكام إذا كان المدعي هو المضرور كما هو الحال في التأمين من المسؤولية¹.

¹ معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمينات الجزائري، المرجع السابق، ص 83، 84.

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي

لقد نظم المشرع الجزائري الاختصاص المحلي في دعوى التأمين في المواد 801_802 من قانون الإجراءات المدنية والذي لم يتضمن قواعد خاصة بدعاوى التأمين حيث أنه جرى العمل على أن ترفع هذه الدعوى وفقا لما حددته المادة 801 الفقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية ليعود الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدين وإما وفقا لأحكام الفقرة 05 من نفس المادة إذا اعتبرنا أن الدعوى تتعلق بشركة، والتأمين في الجزائر تمارسه شركة تجارية تابعة للدولة¹ إلى غاية صدور الأمر المتعلق بالتأمينات في المادة 26 منه و التي حددت الاختصاص المحلي في التأمينات ووصفت الأحكام الخاصة به وأوردت عليه استثناءات نذكرها كما يلي:

أولاً: المبدأ العام: اختصاص محكمة موطن المؤمن له

بالاعتماد على هذا المبدأ نجد أنه في حالة نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة يتابع المدعي عليه سواء كان (المؤمن أو المؤمن له) من المحكمة الكائنة في مقر سكن المؤمن له، وذلك أيا كان التأمين المكتتب وذلك بنص المادة 26 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات، حيث يطالب المؤمن له بالمستحقات المترتبة على عاتق المؤمن في التعويض عن الأخطار الواردة على العقارات في المحكمة التابع إلى مقر سكن مؤمن له، وكذلك الأمر بالنسبة لمطالبة المؤمن للمؤمن له بدفع الأقساط².

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 185.

² معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمينات الجزائري، المرجع السابق، ص 84.

ثانياً: الاستثناءات

أوردت المادة 26 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات استثناءات على مبدأ اختصاص المحكمة الكائنة في مقر سكن المؤمن له متعلقة بالعقارات وهي:

_ إذا كان الشيء المؤمن عليه عقاراً فإن المحكمة المختصة هي المحكمة التابعة لموقع الشيء المؤمن عليه وهذا مبدأ عام في العقارات.

المطلب الثاني: انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار

هناك أكثر من طريقة ينقضي بها عقد التأمين الوارد على العقار وكذلك بانتهاء مدة العقد وهو الشكل المتعارف عليه عموماً وكذلك قبل انتهاء هذه المدة بالفسخ أو التقادم وهذا ما سنراه فيما يلي:

الفرع الأول: انقضاء عقد التأمين بانتهاء مدته

بنص المادة 10 من الفقرة 01 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات على أنه "يحدد الطرفان المتعاقدان مدة العقد وتخضع شروط الفسخ للأحكام المتعلقة بكل صنف من أصناف التأمين" ويشترط في عقد التأمين مدة العقد¹.

ويمكن أن يتفق الطرفان على تاريخ سريان عقد التأمين من يوم إبرامه أو اليوم الموالي له مع ذكر الشهر والسنة أو بعد مرور مدة معينة².

أو يمكن لطرفي العقد تعليق سريانه على تحقيق شرط واقف كدفع القسط مثلاً وقد نصت المادة 10 السالفة الذكر استثناء على الأصل حيث أعطى الحق لطرفي العقد التي تفوق مدته ثلاث (03) سنوات أن يطالب بفسخ العقد كل

¹ المادة 10، من الفقرة 01، من الأمر 95-07 السالف الذكر.

² عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 173.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

ثلاث (03) سنوات عن طريق إشعار مسبق بثلاثة (03) أشهر وقد قيد المشرع هذا الإجراء بمجموعة من الشروط نذكرها كما يلي:

- يجب أن تزيد مدة التأمين على ثلاثة (03) سنوات لا تقل عنها ولا تساويها لأنه إن قلت عن هذه المدة لا يمكن للمتعاقدين استعمال حقهما في الفسخ وقد أعطى المشرع هذا الحق لأنه قد يرى أحد طرفي العقد أن لا مصلحة له في إبقاء العقد لمدة أطول.
 - يجب أن يكون التأمين تأميناً عن الأضرار لأن المادة 10 من الأمر 95-07 استثنت صراحة التأمين على الأشخاص.
 - يجب أن يخطر أحد طرفي العقد الطرف الآخر في الرغبة بفسخ العقد بالرغم من أن المشرع لم يبين شكل هذا الإخطار، لذلك يمكن كتابة الإخطار أو قوله شفاهياً وعلى طالب الفسخ إثبات الإخطار.
 - يجب أن يكون الإخطار مسبقاً بمدة ثلاثة (03) أشهر على الأقل بعد انقضاء المدة المقررة لممارسة حق الفسخ والمقدرة بثلاثة (03) سنوات وإذا لم يتم الإخطار في الأجل القانوني نتج عن ذلك استمرار العقد لثلاثة (03) سنوات، ويستمر بعدها إلى أن يطلب أحد الطرفين الفسخ أو تنتهي المدة المحددة في العقد.
- ونلاحظ أن الفسخ الثلاثي الذي أقره المشرع الجزائري يختلف عن فسخه العقد كجزء وإخلال أحد المتعاقدين بالتزاماته ويختلف عن الحق في الفسخ الذي خوله القانون للمؤمن ومن انتقلت إليه ملكية الشيء المؤمن عليه ويبدئ الاختلاف في أن لهذا الفسخ الثلاثي شروط خاصة ويتم إعماله بكيفية معينة.¹

¹ احمد شرف الدين، المرجع السابق، ص137.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

- إمكانية تجديد عقد التأمين بعد انتهاء مدته.

إذا استعمل طرفا عقد التأمين الوارد على العقار أحدهما في فسخ العقد فإن العقد ينقضي قبل انتهاء مدته، كذلك يمكن أن يتفق الطرفان على امتداد المدة العقد إلى تاريخ لاحق ويستمر التأمين إلى المدة المتفق عليها مع بقاء حق طلب الفسخ بعد كل ثلاث (03) سنوات للطرفين ويستمر التأمين في هذه الحالة بنفس الشروط المتفق عليها عند إبرام العقد ويمكن لطرفي العقد الاتفاق على تجديده في حال كان عقد التأمين قابل للتجديد لمدة أخرى بعد نهاية المدة الأصلية ويتم ذلك وفق شروط معينة نذكرها.

- أن يكون العقد من عقود التأمين على الأضرار.

- أن تنقضي مدة العقد المتفق عليها بمقتضى وثيقة التأمين.

- أن تكون مدة تجديد العقد مساوية لمدة العقد الأصلية.

- أن يقبل المؤمن له هذا التجديد ولا يعارض فيه بالأشكال التي يحددها القانون هنا وعندما تتوفر هذه الشروط يتجدد العقد تلقائياً لمدة تعادل مدة العقد الأصلية دون الحاجة إلى إبرام عقد جديد¹.

ومن الجهة الأخرى يمكن عدم اتفاق الطرفان على امتداد المدة المتفق عليها في العقد أو تجديده حيث يعتبر العقد قد تجدد ضمناً إذا أمكن استنتاج ذلك من الظروف كأن يستمر المؤمن له في دفع القسط بعد انقضاء المدة الأصلية ويقبل المؤمن استلام هذه الأقساط دون أن يعترض عليها.

والمشرع الجزائري لم ينص على هذا صراحة سواء في القانون المدني أو القانون المتعلق بالتأمينات ولكن لا يوجد نص يمنع ذلك، فإذا تصورنا تجديداً

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص78.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

ضمناً العقد فإنه لا يستمر بالمدة المحددة في العقد الأصلي ما دام ما لم يقع الاتفاق على ذلك صراحة، بل يستمر لمدة غير محددة مع استمرار حق الطرفين في فسخ العقد بعد ثلاث سنوات.

الفرع الثاني انقضاء عقد التأمين بالفسخ

ينقضي عقد التأمين الوارد على العقار بالفسخ من جهة المؤمن أو من جهة المؤمن له أو من جهة النصوص القانونية.

إذ من خلال دراستنا لالتزامات طرفي عقد التأمين وجزاء الإخلال بها سواء من المؤمن أو من المؤمن لهم وجدنا مجموعة من الأسباب التي من شأنها أن تكون سبب في فسخ العقد وهي:

- الفسخ من جهة المؤمن بسبب عدم دفع المؤمن له القسط المستحق.
- الفسخ من جهة المؤمن بسبب عدم أداء المؤمن له لفارق القسط عند تقادم الخطر.¹
- الفسخ من جهة المؤمن بسبب تصريح المؤمن له ببيانات غير صحيحة أو إخفاء وإغفال بيانات معينة ومهمة.
- الفسخ من جهة المؤمن من جهة جماعة الدائنين بسبب إفلاس المؤمن أو المؤمن له.
- الفسخ لانتقال ملكية الشيء المؤمن عليه بالميراث أو التصرف.

¹ عبد الرزاق بن خروف، المرجع السابق، ص 175.

الفصل الثاني: الآليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار

هنا تجدر الإشارة إلى أن عقد التأمين الواقع على العقار ينقضي كذلك بقوة القانون إذا هلك الشيء محل التأمين وليس فقط بإرادة طرفي العقد.

الفرع الثالث انقضاء عقد التأمين بالتقادم

بموجب المادة 27 من الأمر 07/95 المتعلق بالتأمينات نجد أنه يجب أن نفرق بين التقادم في عقد التأمين الوارد على العقار عن التقادم الذي لا ينشأ في عقد التأمين العقاري لأن لكل منهما مدة التقادم الخاصة به فالدعوى الناشئة عن عقد التأمين نجد مصدرها في عقد التأمين حيث وتستند إلى الحقوق التي قررها العقد إما أن تكون للمؤمن ضد المؤمن له أو العكس حيث تتعلق في مجملها بأطراف العقد فدعوى المؤمن هي دعوى المطالبة بالأقساط و دعوى بطلان العقد و دعوى الفسخ و دعوى استرداد ما كان تحصل عليه المؤمن له من تعويض غير مستحق.

أما دعوى المؤمن له هي دعوى المطالبة بمبلغ التأمين ودعوى الأبطال ودعوى الفسخ وذلك للأسباب التي يقرها القانون.¹

أما الدعاوى الناشئة عن غير عقد التأمين العقاري فنجد مصدرها في القانون حيث تستند إلى الحق الذي قرره القانون وأهم هذه الدعاوى دعوى المسؤولية التي يرفعها المتضرر على المسؤول الذي أمن من مسؤوليته والدعوى المباشرة التي يرفعها المتضرر على المأمّن حتى يتقاضى منه مبلغ التأمين، ودعوى المؤمن له على من تسبب في أحداث الخطر المؤمن منه كدعوى والحلول التي يحل بها المؤمن محل المؤمن له في الرجوع إلى من تسبب في الخطر ودعوى الدائن المرتهن أو صاحب حق الامتياز ضد المؤمن للمطالبة بمبلغ التأمين.

¹ معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري، المرجع السابق، ص 81

خلاصة الفصل الثاني:

تطرقنا في المبحث الأول لدراسة تأمين المخاطر العقارية وكيفية التعويض عنها بمعرفة المخاطر العقارية تباعا من التأمين على خطر الحريق وخطر المياه وانكسار الزجاج والمسؤولية المدنية على الأخطار العقارية وصولا إلى الكوارث الطبيعية ومدى تأثيرها على العقارات وكيفية التعويض عليها.

إضافة إلى التزامات طرفي العقد في التأمين ضد الكوارث الطبيعية، ثم دراسة التأمين العشري بتعريفه وبيان مسؤولية (المقاول والمهندي المعماري) عن المباني التي شيدها وتضررت بفعل أحدهما أو كلاهما.

ومعرفة كيفية التعويض عن المخاطر العقارية بالتبليغ عن الضرر في البداية ثم تقييم الضرر وتسوية الملف ودراسته وغلق الملف باستفادة المؤمن له من مبلغ التأمين سواء بالطرق الودية أو القضائية، أما المبحث الثاني وهو المنازعات الواردة على عقد التأمين الوارد على العقار، والتي يجب فيها تحديد جهة اختصاص المنازعات العقارية من معرفة الاختصاص النوعي والمحلي في دعاوى التأمين العقاري وصولا إلى كيفية انقضاء عقد التأمين العقاري، إما بانتهاء مدة العقد وهو الشكل البسيط لانعقاد العقود أو بالفسخ بتراضي الطرفين أو عن طريق اللجوء للقضاء أو الانقضاء عن طريق التقادم.

الخاتمة

الخاتمة

نظرا لما تكتسبه الملكية العقارية في الجزائر من أهمية في المجال الاقتصادي والاجتماعي والاستثماري فقد سعى المشرع الجزائري إلى حماية هذه العقارات دستوريا من خلال مجموعة القوانين التي تكفل حماية العقارات من الأخطار المحتملة الحدوث، والتي قد تضر بالأموال والأشخاص على حد سواء، ذلك بالتأمين على هذه العقارات بعقد التأمين العقاري الذي يكفل حق كلا طرفي العقد (المؤمن، المؤمن له) من الأخطار الواردة على العقارات من الكوارث الطبيعية وخطر الحريق والمسؤولية العشرية... الخ.

حيث يتحمل المؤمن هذه الأخطار بتعويض المؤمن له بموجب عقد التأمين العقاري، في مقابل دفع المؤمن له للأقساط نظير تكفل المؤمن بهذه الأخطار.

وقد لجأ المشرع الجزائري لحفظ حقوق الطرفين من خلال عقد التأمين العقاري، والذي يضبط العلاقة بين أطراف العقد حتى لا يتجرأ أي طرف على الآخر، وكيفية معالجة التجاوزات التي تطرأ على العقد وتبيين الآثار المترتبة على الإخلال بهذا الالتزام والتي قد تصل فيه العقوبة إلى فسخ العقد من طرف المؤمن باعتباره الطرف الأقوى في العقد.

وكذلك لاحظنا من خلال هذه الدراسة التزامات طرفي العقد أين يلتزم المؤمن له بدفع الأقساط في مقابل مبلغ التعويض في حالة تحقق الخطر، وهو أهم التزام يقع على عاتقه، كما تطرقنا أيضا إلى كيفية دفع قسط التأمين والطرق القانونية لاستفادة المؤمن له من مبلغ التأمين الوارد على الأخطار العقارية من طرف المؤمن، وكيفية تقدير مبلغ التأمين وجزاء عدم الالتزام بدفع مبلغ التأمين المستحق.

في نهاية الدراسة تطرقنا إلى كفاءات وحالات انقضاء عقد التأمين، بانقضاء المدة المحددة للعقد، وهو الأصل العام في العقود عموما، أو بانقضائه

قبل نهاية المدة المحددة للعقد، إذ يكون عادة بإرادة منفردة أو بتراضي الطرفين أو ينقضي بالفسخ من أحد طرفي العقد أو بنص القانون، ويكون الفسخ لعدم التزام أحد طرفي العقد بالتزاماته، إما بدفع القسط من المؤمن له أو بدفع التعويض من طرف المؤمن.

♣ نتائج الدراسة

وعلى ضوء ما درسنا نستخلص ما يلي:

- عقد التأمين الوارد على العقار هو الوسيلة الأنجح للمحافظة على الممتلكات العقارية.

- يمكن للمؤمن له إبرام عقد تأمين عقاري على أي خطر قد يصيب العقار محل العقد.

- في حال كان المقاول، المهندس المعماري قد تسببا في هلاك العقار عمدا فقد ألزمهما المشرع بالتعويض عن الضرر الناجم عن أحدهما.

- عقد التأمين الوارد على العقار هو وسيلة لتخفيف الضرر على المؤمن له من جراء الأخطار المتوقعة مستقبلا.

- خصص المشرع الجزائري الكوارث الطبيعية التي أدت إلى هلاك بعض أو كل العقار المؤمن عليه بقانون خاص.

♣ التوصيات والمقترحات

ومن ثم وتكريسا للنتائج المتحصل عليها ومن أجل إبراز الآليات القانونية لعقد التأمين العقاري توصلنا إلى المقترحات التالية:

1- توفير المراجع الكافية حول الموضوع في المكتبات الجامعية لتمكين الطالب من استغلال المعلومة بسهولة.

- 2- ضرورة توفير الإطار القانوني المنظم لهذا النوع من التأمين حتى يحقق أهدافه بصورة كاملة تضمن حقوق الأطراف، أي أفراد قانون خاص بالتأمين على العقارات بالتحديد.
- 3- ضرورة كسب ثقة المؤمن لهم من طرف شركات التأمين من خلال تسهيل التسوية لمفقات التأمين وإجابة طلبات التعويض.
- 4- منح امتيازات وتخفيضات على عقود التأمين لتحفيز المكتتبين.
- 5- منح الاعتمادات للشركات الخاصة للتأمين لكسر احتكار سوق التأمين من طرف الدولة.
- ضرورة نشر الوعي بالتأمين لأفراد المجتمع من خلال الحملات الإشهارية، الندوات، برامج التلفزة ... الخ.

قائمة المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

I - النصوص التشريعية

1. القانون المدني الجزائري رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007،
الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية، العدد 31.
3. الأمر 12/03 المؤرخ في 26/08/2003، يتعلق بإلزامية التأمين عن
الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 52 المؤرخ
في 27/08/2003.
4. الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 26-08-2003، المتعلق بإلزامية
التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.
2. الأمر 07/95 المؤرخ في 25/01/1995، المتعلق بالتأمينات الجريدة
الرسمية الجزائرية، عدد 13، المؤرخ في 08/03/1995 معدل ومتمم بموجب
القانون رقم 04/06 المؤرخ في 20/02/2006 الجريدة الرسمية الجزائرية
عدد 15 المؤرخ في 12/03/2006.

II - النصوص التنظيمية

1. المرسوم التنفيذي رقم 268/04 المؤرخ في 29/08/2004 يقتضي
تشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بإلزامية التأمين على آثار الكوارث الطبيعية
ويحدد كيفية إعلان حالة الكارثة الطبيعية، الجريدة الرسمية الجزائرية عدد 55
المؤرخ في 01/09/2004.
2. المرسوم التنفيذي رقم 04-270 المؤرخ في 29-08-2004، يحدد
البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.

3. المرسوم التنفيذي رقم 04-269، ج ر 55، المؤرخة في 29-8-2004، يضبط كفايات تحديد التعريفات وإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

ثانيا: المؤلفات

1. إبراهيم أبو النجا، التأمين الجزائري، الجزء 1، الطبعة 03، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1991.
2. أحمد شرف الدين، أحكام عقود التأمين، دار الكتاب الحديث، بدون مكان نشر، الطبعة 03.
3. احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، الجزء 07، المجلد 02، منشورات الحلبي الحقوقية الطبعة 03، بيروت لبنان، 2000.
4. براهيم محمد عطا الله، التأمين الوجهة القانونية والشريعة، الطبعة 01، دار النشر والتوزيع، مصر، 2010.
5. البشير الزهرة، التأمين البري، الطبعة الثانية، نشر وتوزيع مؤسسات عبد الكريم بن عبد الله، تونس.
6. حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، الطبعة 01، دار الخلدونية، الجزائر، 2012.
7. راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1980.
8. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري الجزء 01، الطبعة 01، مطبعة خيرة، الجزائر، 1992.
9. عثمان علام شاهد إلياس، تأمين خطر الحريق في الجزائر، دراسة تحليلية، 2000-2015.

10. عزالدين فلاح، التأمين مبادئه وأنواعه، دار أسامة للنشر والتوزيع، طبعة 1، عمان الاردن، 2008.
11. مختار محمود الهانسي، مقدمة في مبادئ التأمين، الدار الجامعية، 1990.
12. مسعود مروش، نطاق تطبيق أحكام تطبيق النظام العشري في ظل القانون الجزائري والقانون الفرنسي دراسة مقارنة، مكتبة الحقوق، جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2013.
13. معراج جديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، طبعة 2، 2007.
14. معراج جديدي، مدخل لدراسة نظام التأمين الجزائري الطبعة 1، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 2003.
15. نبيل مختار، موسوعة التأمين، ترجمة إبراهيم محمد مهدي، دار المريخ للنشر، الرياض، المملكة العربية السعودية، 2006.

ثالثا: المذكرات والرسائل الجامعية

1. زيار أمال، دور مجتمعات إعادة التأمين في تغطية الأخطار الكبرى، دراسة حالة المجمع الجزائري لإعادة التأمين، أطروحة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاقتصادية تخصص اقتصاديات التأمين، جامعة فرحات عباس، سطيف 1، 2013.
2. قرياس حسين، النظام القانوني لعقد التأمين على الأشياء ضد الحريق، دراسة مقارنة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، مكتبة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.

رابعا: المجلات

1/ المجلات:

1. أم الخير بوقرة، المسؤولية العشرية للمركبي، مجلة الحقوق والحريات، بسكرة،
عدد تجريبي، 2013.

2/ المطبوعات الجامعية

1. منصوري مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع
الجزائري، محاضرات في قانون التأمين، عدد14، كلية الحقوق يحي فارس،
المدية، 2016.

1:مقدمة

الفصل الأول الإطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على العقار

7 المبحث الأول : الطبيعة القانونية لعقد التأمين الوارد على العقار

7 المطلب الأول : مفهوم عقد التأمين الوارد على العقار

7 الفرع الأول: تعريف عقد التأمين الوارد على العقار

8_أولاً: التعريف الفقهي :

9ثانياً : التعريف القانوني

12 الفرع الثاني : خصائص عقد التأمين الوارد على العقار

13أولاً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث انعقاده

13ثانياً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث المضمون

15ثالثاً: خصائص عقد التأمين العقاري من حيث التنفيذ

15المطلب الثاني. أسس قيام عقد التأمين الوارد على العقار

15 الفرع الأول: الخطر:

15أولاً: تعريف الخطر:

16ثانياً: شروط الخطر

20 الفرع الثاني: القسط:

22 الفرع الثالث: مبلغ التأمين (التعويض)

24 المبحث الثاني: أركان وآثار عقد التأمين الوارد على العقار:

24المطلب الأول: أركان عقد التأمين الوارد على العقار:

24 الفرع الأول : الرضا (التراضي في عقد التأمين):

30 الفرع الثاني: المحل:

31 الفرع الثالث: السبب:

32المطلب الثاني: آثار عقد التأمين الوارد على العقار:

33 الفرع الأول: التزامات المؤمن في عقد التأمين الوارد على العقار

33أولاً: تعويض الخسائر و الأضرار:

ثانياً: احترام الشروط والمدة المحددة في عقد التأمين الوارد على العقار:

35

36 الفرع الثاني: التزامات المؤمن له في عقد التأمين الوارد على العقار

36أولاً: الالتزام بدفع القسط :

40ثانياً: الالتزام بالتصريح بالبيانات المتعلقة بالخطر:

42 خلاصة الفصل الأول

الفصل الثاني : الأليات القانونية لانعقاد عقد التأمين الوارد على العقار.

43

المبحث الأول: التأمين على الأخطار العقارية وكيفية التعويض عنها 44

المطلب الأول : التأمين على الأخطار العقارية..... 44

الفرع الأول : التأمين المتعدد الأخطار:..... 44

أولا- التأمين من خطر الحريق :..... 44

ثانيا: التأمين من أضرار المياه :..... 46

ثالثا:التأمين من خطر كسر الزجاج:..... 46

رابعا التأمين من المسؤولية المدنية :..... 47

الفرع الثاني: التأمين ضد الكوارث الطبيعية..... 48

أولا: مفهوم التأمين ضد الكوارث الطبيعية :..... 48

ثانيا الأشخاص المعنويون بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية:..... 48

ثالثا: الضمانات والبنود المدرجة في عقد التأمين على الكوارث الطبيعية

..... 49

رابعا : إجراءات اكتتاب عقد التأمين عن الكوارث الطبيعية..... 51

الفرع الثالث التأمين العشري:..... 52

أولا: تعريف التأمين العشري:..... 52

ثانيا: نطاق الضمان العشري لمشيدي البناء (المهندس، المقاول)..... 53

ثالثا: طبيعة الضمان العشري:..... 54

رابعا: النطاق الزمني للضمان العشري:..... 55

المطلب الثاني: كيفية التعويض عن المخاطر العقارية:..... 56

الفرع الاول: التبليغ عن الضرر:..... 56

الفرع الثاني: تقييم الضرر:..... 57

الفرع الثالث: تسوية الملف:..... 58

أولا: دراسة ملف التأمين:..... 59

ثانيا: كيفية التعويض عند حدوث حادث..... 60

المبحث الثاني: المنازعات الواردة على عقد التأمين العقاري:..... 63

المطلب الاول: تحديد جهة اختصاص المنازعات العقارية:..... 63

الفرع الأول: الاختصاص النوعي في دعاوى عقد التأمين العقاري:..... 64

الفرع الثاني: الاختصاص المحلي:..... 65

أولا:المبدأ العام: اختصاص محكمة موطن المؤمن له..... 65

ثانيا: الاستثناءات:..... 66

المطلب الثاني: انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار:..... 66

- 66..... الفرع الاول : انقضاء عقد التأمين بانتهاء مدته
69..... الفرع الثاني انقضاء عقد التأمين بالفسخ
70..... الفرع الثالث انقضاء عقد التأمين بالتقادم

71 خلاصة الفصل الثاني:

69 الخاتمة

72 قائمة المصادر والمراجع

ملخص:

من خلال دراسة عقد التأمين الوارد على العقار عرفنا أنها آلية قانونية تعطي لطرفي العقد العقاري مجموعة من الحقوق وكذلك ترتب عليهم التزامات يجب على كل طرف منهم القيام بواجبه في العقد حتى يتحصل على المقابل، هذا من خلال تعريف عقد التأمين العقاري وكذلك معرفة المخاطر الواجب التأمين عليها في عقد التأمين العقاري وطبيعة تأمين كل خطر منها وكيفية تعويضها.

ومن الدراسة أيضا عرفنا أن الالتزام الأساسي للمؤمن (شركة التأمين) هو تعويض المؤمن له في حالة تحقق الخطر في مقابل دفع المؤمن له للأقساط المترتبة عليه، أين تتم هذه العملية عبر خطوات سنها المشرع الجزائري مسبقا والذي بين فيها أركان عقد التأمين والشروط الواجب توفرها في العقد حتى يكون صحيحا.

إضافة إلى الآليات القانونية لتحصيل المبالغ المتفق عليها من الطرفين وكذلك كيفية فض النزاعات الواردة على عقد التأمين العقاري وتحديد جهة اختصاص المنازعات الواردة على العقارات. وصولا إلى كيفية انقضاء عقد التأمين وطرق انقضائها.

Summary:

By studying the insurance contract contained in the real estate, we have come to know that it is a legal mechanism that gives the parties to the real estate contract a set of rights, as well as entails and obligations on them so that each one of the sides serve his duty towards the contract in order to get paid. This is by defining the real estate insurance contract and acknowledging the nature of insuring each risk and how to compensate for it.

From the study we also learned that the basic obligation of the insurer (insurance company) is to compensate the insured in the event of a risk realization in exchange for the insured paying the incurred premiums until it is done.

In addition ,the legal mechanisms for collecting the amounts agreed upon by the two parties, as well as how to resolve disputes arising from the real estate insurance contract, and determining the jurisdiction of the disputes regarding real estate.

Down to how the insurance contract expires and ways to expire.