مقدمة

نظام التأمين بمعناه الحديث ما هو إلا نتيجة تطور طويل لأنظمة ظهرت على مر العصور لتحقيق الغاية التي يقصد تحقيقها من وراء التأمين في العصر الحاضر، وهي الحصول على الأمان في مواجهة مخاطر الحياة فقد أوجدت الرغبة في تحقيق هذه الأنظمة منبثقة عن فكرة المقامرة، ثم أخذت هذه الأنظمة تتطور مبتعدة عن هذه الفكرة في اتجاه فكرة التعاون حتى انتهت إلى نظام التأمين في صورته الحديثة.

وقد كان أول مجال ظهرت فيه الرغبة في الحصول على الأمان هو مجال المخاطر البحرية على اثر انتشار التجارة البحرية في البلاد الواقعة حول البحر الأبيض المتوسط.

أما في مجال المخاطر البرية فلم يعرف التأمين بالمعنى الدقيق إلا في وقت متأخر وكان أول أنواع التأمين البري ظهورا هو التأمين ضد الحريق، وقد ظهر هذا النوع من التأمين في البداية بصدد مخاطر الحريق في انجلترا، على اثر حريق لندن الشهير سنة 1666 ميلادية الذي استمر أربعة أيام ودمر أكثر من 13 ألف منزل في 400 شارع، فقد كان للخسائر الكبيرة التي نجمت عن هذا الحريق أثرها في التفكير في تكوين جمعيات تعاونية للتأمين ضد الحريق، ثم في إنشاء شركات متخصصة للقيام بهذا التأمين، وقد انتقلت هذه الصورة بعد ذلك من انجلترا إلى غيرها من الدول.

وقد ظهر التأمين من المسؤولية في القرن التاسع عشر على اثر انتشار استعمال الآلات وتقدم وسائل المواصلات وما أدت إليه من ازدياد المخاطر وكثرة دعاوى المسؤولية المدنية عن الإصابات التي تحدث للغير، وعلى هذا النحو عرف التأمين من المسؤولية عن الحوادث التي تقع للعمال في الصناعة والتأمين من المسؤولية عن حوادث السيارات.

ومع تطور الأنظمة الاقتصادية والاجتماعية ظهرت مجالات جديدة للتامين، كالتأمين ضد السرقة والتأمين ضد الكوارث الطبيعية وغير ذلك من صور التأمين التي لم تكن

معروفة من قبل، بل إن شركات التأمين صارت تقبل في الوقت الحاضر تغطية كثير من المخاطر التي لم يكن من المتصور أن تكون موضوعا للتامين من قبل.

وقد كان التأمين في الجزائر يخضع قبل الاستقلال لقانون التأمين الفرنسي الصادر في 13 جويلية سنة 1930، و ظلت شركات التأمين بعد الاستقلال تخضع عقد التأمين لقانون التأمين الفرنسي و كانت تنص على ذلك صراحة في وثائق التأمين.

غير أن النصوص التي أوردها المشرع الجزائري في القانون المدني لم تكن تتناول سوى الأحكام و القواعد الكلية دون الأحكام الجزئية والقواعد التفصيلية التي ترك المشرع الجزائري أمر تنظيمها للقوانين الخاصة، وفضلا عن ذلك فإن قانون التأمين الجديد ينظم في الفصل الرابع من الباب الأول منه العديد من أنواع التأمين، كالتامين من الحريق ومن المسؤولية المدنية، والتأمين من السرقة.

ولما كان العقار قاعدة أساسية في الحياة الاجتماعية والاقتصادية لذا يحوز هذا المجال اهتماما كبيرا من أجل للمحافظة عليه وترقيته سواء كانت الملكية عامة أو خاصة، ويتضح هذا جليا من خلال مجموعة من القوانين التي تنظم الملكية العقارية، نظرا لوجود وضعيات تتميز بالتضارب وعدم التجانس والاستقرار.

ونظرا للتطور والتقدم الاقتصادي والتكنولوجي أدى إلى تنوع الأخطار التي يتعرض لها الإنسان سواء في شخصه أو في ماله فهو يحتاج ويسعى دوما إلى أن يعيش حياة مستقرة يتوفر فيها الأمان والاطمئنان، ومن أجل تحقيق ذلك يجب عليه أخذ الاحتياطات والتي في غيابها ستؤثر عليه المخاطر سلبا ومن بين هذه الاحتياطات نجد التأمين.

إذ أن العملية التأمينية تسعى إلى قيام المؤمن بتحمل الأخطار التي يتعرض لها المؤمن له في ممتلكاته العقارية مقابل تقاضي أجر محدد عن هذه العملية ولم يعد التأمين مقتصر على المواكب والأشخاص فقط، بل امتد ليشمل محاور عديدة ومن بينها التأمين على الممتلكات العقارية من الأخطار التي يمكن أن تقع عليها.

إذ يعتبر تأمين هذه الممتلكات العقارية من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني، وقد حل في كثير من التشريعات محل الرهن العقاري الذي أخذ بالانحسار منذ أن بدأ العمل بنظام التأمين. ويمتاز التأمين على العقارات بأنه يوفق بين مصالح المدين الدائن والغير، بحيث يبقى العقار المحمل بالتأمين في يد المدين(المؤمن له)، فلا يحرمه من الانتفاع به في الحدود التي لا تنقص من الضمان، وتجنبه الأضرار التي قد تلحق بالعقار.

وهكذا يتبين أن التأمين العقاري يضمن التوفيق بين المصالح المتعارضة ويساهم بذلك في تنشيط الحركة الائتمانية، وبالتالي في توسيع رقعة الاستثمار ورفع العجلة الاقتصادية ولا أدل على ذلك عن انتشار العمل به بعد تقرير نظامه.

منطلقا مما سبق تظهر لنا **الأهمية** البالغة التي يكتسيها موضوع تأمين العقارات نظرا للتقدم و التطور الذي شهده، و ذلك بتوفير حماية للفرد والمجتمع وردع الخوف الذي قد يصيبهم من جراء تهدم أو تحطم البنايات آو تعرضها إلى الحريق أو السرقة أو الكوارث الطبيعية، أيضا تأمين الممتلكات العقارية من الأخطار المتعددة التي قد تصيبها لتخلف خسائر مادية وبشرية.

أما فيما يخص **دوافع** اختيارنا لهذا الموضوع، هناك دوافع ذاتية و أخرى موضوعية. الذاتية تتمثل في رغبتنا الشديدة لمعرفة ما إذا كان التأمين على العقارات قد حقق الهدف المنشود مع إبراز مدى أهمية وجود هذا النوع من التأمين في حياة الفرد، أما عن الدوافع الموضوعية فتتمثل في حداثة الموضوع و التطور الذي شهده قطاع التأمين و قلة الثقافة لهذا النوع من التأمين، أيضا قلة الدراسات الأكاديمية المتخصصة في هذا الموضوع، و باعتبارنا طلبة قانون عقاري التجأنا إلى البحث في هذا الموضوع المهم و الدور الذي يلعبه في حماية الثروة العقارية و فك الغموض الذي يعتري هذا النوع من العقود و إثراء الرصيد المعرفي.

أما عن **الإشكالية** التي يطرحها الموضوع هي: إلى أي مدى يمكن للتامين توفير حماية للثروة العقارية؟

و للإحاطة بمختلف جوانب الموضوع يمكن طرح التساؤلات التالية:

-ما هو عقد التأمين و ما هي خصائصه و أركانه؟

-كيف عالج المشرع الجزائري موضوع التأمين بوجه عام؟

-ما هي أنواع الأخطار المتعددة التي تهدد أمن و سلامة الممتلكات العقارية؟

-كيف يمكن التعويض عنها؟

-و متى ينقضي عقد التأمين على الأخطار الواقعة على الأملاك العقارية؟

فيما يخص **المنهج المتبع** في هذه الدراسة فقد اعتمدنا المنهج التحليلي و المنهج الوصفي. باعتبار أن المنهج التحليلي يتلائم كثيرا مع الدراسات القانونية و ذلك من خلال شرح و تحليل النصوص القانونية المتعلقة بذلك، أما بالنسبة للمنهج الوصفي فهو منهج التفسير العلمي و قد وصفنا من خلاله التأمين و خصائصه و أركانه، مرورا إلى التأمين كوسيلة للاحتياط من الأخطار التي تهدد الأملاك العقارية.

حيث تكمن **الأهداف** التي جعلتنا نهتم إلى حد بعيد بدراسة هذا الموضوع هي التعرف على موضوع تأمين العقارات و الأخطار المضمونة لهذا النوع من العقود و آلية التعويض عليها، ذلك مع بيان الدور الهام الذي يلعبه التأمين في المحافظة على الممتلكات العقارية.

أما عن **الدراسات السابقة** فلم نجد آية دراسات تخص موضوع التأمين من الأخطار الواقعة على الممتلكات العقارية، فقد ذكر بوجه عام المفاهيم التي سبق ذكرها كجزئيات في عدة مراجع نذكر منها مرجع للأستاذ الدكتور معراج جديدي، و مرجع للدكتور إبراهيم أبو النجا اللذان تناولا دراسة موسعة في قانون التأمين الجزائري.

مرورا إلى **الصعوبات** التي واجهتنا أثناء إعداد هذه المذكرة، نذكر منها قلة المراجع المتخصصة بذلك بشكل أساسي فكل المراجع الموجودة في المكتبات الجامعية قامت بدراسة التأمين كعقد بصورة مفصلة الأمر الذي جعلنا نلجأ إلى الزيارات الميدانية الكثيفة لشركات

التأمين وإعادة التأمين، بتزويدنا بنماذج عن العقود التأمينية الواردة على العقارات، و صعوبة الحصول على المعلومة القانونية و هذا ما جعلنا نعتمد بالدرجة الأولى و بشكل كبير على النصوص القانونية و المراسيم التنظيمية.

حيث ارتأينا نحن لمعالجة الإشكالية سالفة الذكر، تقسيم موضوع الدراسة إلى فصلين، الأول منه يحدد ماهية التامين على الأخطار الواقعة على الممتلكات العقارية، سنبين من خلاله مفهوم عقد التامين كمبحث أول، ثم سنتعرض في المبحث الثاني إلى أركان عقد التامين. كما خصصنا الفصل الثاني للتامين كوسيلة للاحتياط من الأخطار الواقعة على الممتلكات العقارية، وهذا يتطلب تحديد التامين على الأخطار الواردة على العقارات في المبحث الأول، و انقضاء عقد التامين على الممتلكات العقارية في المبحث الثاني.