

## جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

المرجع: .....

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم : القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر

# التأمين على العقارات في القانون الجزائري

ميدان الحقوق و العلوم السياسية

التخصص: القانون القضائي

تحت إشراف الأستاذ :

- مشرفي عبد القادر

الشعبة: الحقوق

من إعداد الطالبة :

- حدة صارة

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا

برابح هدى

الأستاذة

مشرفا مقرر

مشرفي عبد القادر

الأستاذ

مناقشا.

بلعمري وسيلة أمال

الأستاذة.

السنة الجامعية: 2021/2020

نوقشت يوم: 2021/07./13

# الإهداء

أهدي هذا العمل إلى أعز ما يملك الإنسان في هذه الدنيا إلى ثمرة نجاحي إلى من أوصى بهما  
الله سبحانه وتعالى :  
" وبالوالدين إحسانا "

إلى الشمعة التي تحترق من أجل أن تضئ أيامي إلى من ذاقت مرارة الحياة وحلوها، إلى قررة  
عيني وسبب نجاحي وتوفيقي في دراستي إلى

" خديجة "

أطال الله في عمرها

إلى الذي أحسن تربيتي وتعليمي وكان مصدر عوني ونور قلبي وجلاء حزني ورمز عطائي  
ووجهني نحو الصلاح والفلاح إلى

" أبي " علي "

أطال الله في عمرها

إلى أخواتي وجميع أفراد عائلتي خاصة زوجي العزيز بخدة إبراهيم إلى أستاذي "  
مشرفي عبد القادر " وجميع الأساتذة الأجلاء الذين أضاءوا طريقي بالعلم

وإلى كل أصدقاء الدراسة و العمل ومن كانوا برفقتي أثناء إنجاز هذا البحث إلي كل هؤلاء  
وغيرهم ممن تجاوزهم قلبي ولن يتجاوزهم قلبي أهدي ثمرة جهدي المتواضع

# شكر وتقدير

- الحمد لله على توفيقه وإحسانه، والحمد لله على فضله وإنعامه، والحمد لله على جوده وإكرامه، الحمد لله حمدا يوافي نعمه ويكافئ مزيده

أشكر الله عز وجل الذي أمدني بعونه ووهبني من فضله ومكنني من إنجاز هذا العمل ولا يسعني إلا أن أتقدم بشكري الجزيل إلى كل من ساهم في تكويني وأخص بالذكر أستاذي الفاضل " مشرفي عبد القادر "

الذي تكرم بإشرافه على هذه المذكرة ولم يبخل علي بنصائحه الموجهة لخدمتي

فكان لي نعم الموجه والمرشد

كما لا يفوتني ان أشكر أعضاء لجنة المناقشة المحترمين الذين تشرفت لمعرفتهم وتقبيهم لمجهوداتي

كما أشكر كل من قدم لي يد العون والمساعدة ماديا أو معنويا من قريب أو بعيد

إلى كل هؤلاء أتوجه بعظيم الامتنان وجزيل الشكر المشفع بأصدق الدعوات .

مقدمة

## مقدمة

إن التطور والتقدم الاقتصادي والتكنولوجي أدى إلى تنوع الأخطار التي يتعرض لها الإنسان سواء في شخصية أو في ماله فيه يحتاج و يسعى دوما إلى أي يعيش حياة مستقرة يتوفر فيها الأمان والاطمئنان, حياة متطورة في شتى المجالات ومن أجل تحقيق ذلك يجب عليه أخذ الاحتياطات والتي في غيابها ستؤثر عليه المخاطر سلبا ومن بينه هذه الاحتياطات نجد التأمين. إذا أن العملية التأمينية تسعى إلى قيام المؤمن بتحمل الأخطار التي يتعرض لها المؤمن لو في ممتلكاته مقابل تقاضي أجر محدد هذه العملية, ولم يعد التأمين مقتصر على المراكب والأشخاص فقط, بل إمتد ليشمل محاور عديدة ومن بينها التأمين عمى العقارات. إن يعتبر التأمين العقار 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 العقاري بأنه يوفق بين مصالح المدين والدائن والغير. بحيث يبقى العقار المحمل بالتأمين في يد المدين ( المؤمن له ), فلا يحرمه من الانتفاع به في الحدود التي لا تنقص من ضمان, وتجنبه الأضرار التي قد تحلق بالعقار. وهكذا يتبين أن التأمين العقاري يضمن التوفيق بين المصالح المتعارضة ويساهم بذلك في تنشيط الحركة الإقتصادية, وبالتالي في توسيع رقعة الاستثمار, ورفع العجلة الاقتصادية, ولا أدل على ذلك من انتشار العمل به بعد تقرير نظامه.

تأسسا على ما تقدم نطرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى يمكن أن يكون للتأمين دور في حماية الثروة العقارية؟

وللإحاطة بمختلف جوانب الموضوع يمكن طرح التساؤلات التالية:

- ما هو عقد التأمين عموما, وعقد التأمين على العقارات خصوصا؟

- ما هي المخاطر التي يتعرض لها العقار؟ ما مدى تغطيتها؟

ومن خلال التساؤلات المطروحة تم اقتراح الفرضيات التالية:

- التأمين راحة لمشركيه وتخلص من الخوف مما قد يصيبهم من أخطار.
- جميع الأخطار التي يتعرض لها العقار يمكن التأمين عليها.
- التأمين له دور في الحفاظ على ممتلكات الأفراد وحمايتها.

### أهداف وأهمية الدراسة:

تكمن أهداف الدراسة في التعرف على موضوع التأمين على العقارات والأخطار المضمونة لهذا النوع من العقود وآلية التعويض عليها، والدور الذي يلعبه التأمين في المحافظة على الممتلكات.

نسمي من خلال دراسة هذا الموضوع إلى تحقيق الأهداف التالية:

- التعرف على موضوع التأمين على العقارات والأخطار المضمونة لهذا النوع من العقود.
- آلية التعويض عليها.
- الدور الذي يلعبه التأمين في المحافظة على الممتلكات.
- إبراز مدى أهمية وجود هذا نوع من التأمين في حياة الفرد.
- محاولة التأكد ما إذا كان التأمين على العقارات قد حقق الهدف المنشود.

### أسباب اختيار الموضوع:

من أهم الأسباب التي جعلتني أهتم إلى حد بعيد إلى اختيار هذا الموضوع:

- حداثة الموضوع.
- التطور الذي يشهده قطاع التأمين.
- قمة الثقافة لهذا النوع من التأمين.
- أما الأسباب الذاتية التي من وراء اختيار هذا الموضوع هي الرغبة الملحة في البحث في موضوع التأمين على العقارات كما كانت الرغبة في التعرف على هذا النوع من التأمينات دافعا ذاتيا لخوض غمار هذه الدراسة.

## المنهج المتبع للدراسة:

لدراسة الموضوع بشكل جيد اتخذت المنهج الوصفي والتحليلي , حيث استخدمت المنهج الوصفي لإبراز خصائص ومميزات هذا النوع من التأمينات التي يتميز بها على سائر التأمينات الأخرى ( البحرية , الجوية , تأمين السيارات).

أما المنهج التحليلي لتحليل وفهم بعض النصوص القانونية المتعمقة لهذا النوع من التأمينات وهو تأمين العقارات في التشريع الجزائري.

## خطة البحث:

للإجابة عن الإشكال الرئيسي المطروح والأسئلة الفرعية المرتبطة به وفي سبيل الإحاطة بموضوع الدراسة من كل جوانبه عمدة على تقسيمه إلى فصلين,تناولت في الفصل الأول : ماهية التأمين العقاري والذي قسمته إلى ثلاث مباحث, فأول مفاهيم أساسية حول التأمين, أما الثاني مفاهيم حول التأمين العقارات أما الثالث عناصر التأمين (العقاري).

أما في الفصل الثاني:فنتطرق فيه إلى النظام التشريعي للتأمين على العقارات ينقسم بدوره إلى ثلاث مباحث,فخصصت الأول إلى عقد التأمين العقاري أما الثاني التأمين على الأخطار الواردة على العقارات,أما المبحث الثالث كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

وقد أنهيت موضوع بخاتمة تتضمن أهم النتائج والتوصيات المتوصل إليها من خلال

الدراسة.

# الفصل الأول

## ماهية التأمين العقاري



**تمهيد**

يعتبر التأمين من الخدمات التي تقدم حماية للأفراد والمؤسسات من أخطار قد تصيبهم وعادة مات نشاء هذه الأخطار من عوامل مختلفة، لا يمكن التنبؤ بها أو بوقت وقوعها فلا قدرة للإنسان على منع تحققها وان تحققت قد لا يكون للإنسان القدرة على تحمل نتائجها إلا إن كان مؤمن عليها. في هذا سأحاول في هذا الفصل التطرق إلى مدخل عام للتأمين العقاري

**المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول التأمين.**

يعتبر التأمين أحد فروع الاقتصاد التطبيقي حيث انه يقوم على مبدأ تعظيم المنافع للفرد والمجتمع ويقوم على مبدأ الأعداد الكبيرة أي وجود عدد كبير من المؤمنين يسهم نفس الخطر وهذا مبني على وجود علاقة قانونية بين المؤمن والمؤمن له التي تكمن في عقد التأمين كما يعتبر التأمين في مفهومه البسيط إعطاء الأمان من أجل مواجهة الخطر المحتمل وقوعه في المستقبل و ذلك حتى يعطي الثقة اللازمة للمستثمر من أجل اختراق عالمه المجهول وهي بيئة الاستثمار يعد التأمين احد فروع الاقتصاد التطبيقي حيث انه يقوم على مبدأ الأعداد الكبيرة أي وجود عدد كبير من المؤمنين يسهم نفس الخطر وهذا مبني على وجود علاقة قانونية بين المؤمن و المؤمن له التي تكمن في عقد التأمين<sup>1</sup>.

**المطلب الأول: ماهية التأمين.****الفرع الاول : نشأة التأمين.**

لقد واجه الإنسان في حياته منذ ظهوره على وجه الأرض عدة أخطار التي قد تصيبه في عرضه أو ماله أو شخصه وهذا ما دفع به إلى البحث عن الأمان والحماية من هذه الأخطار وذلك من خلال ابتكار عدة أساليب لمواجهةها من بينها التأمين، حيث عرف الرمان نوعا ابتدائيا من التأمين ما يسمى بالقرض البحري ويتلخص مفهومه "في كون شخص ميسور يقدم لمالك السفينة أو التاجر ما يحتاجه من مال شرط استرداده و حصوله على فائدة مرتفعة

<sup>1</sup> - ابراهيم علي ابراهيم عبد ربه التامين ورياضياته، كلية التجارة، الإسكندرية، مصر، 2002، ص11.

عند وصول السفينة وما تحمله سالمة إلى أماكنها" وفي بداية القرن السادس عشر صدرت مجموعة من القوانين المتعلقة بالتأمين من طرف المشرع الفرنسي في كتاب يتضمن قواعد القانون البحري وتبعت فرنسا بعض الدول الأوروبية كإيطاليا ، هولندا ، إسبانيا وإنجلترا إلى أن حققت تطورا ملحوظا في القرن السابع عشر واستمر عقد القرض البحري حتى العصور الوسطى وقد ساعد على ذلك ازدهار التجارة والتبادل الدولي وقد تطورت بعد ذلك إلى صورة التي يوجد عليها التأمين البحري الآن وذلك بصدر القانون التأمين البحري في إنجلترا سنة 1720 وبعدها انتشرت عدة شركات في البلدان الأوروبية الأخرى وظهر التأمين ضد الحريق الذي ظهر في إنجلترا عام 1666 م بعد حريق لندن الشهير الذي دمر 85 بالمائة من مباني المدينة أي حوالي (1300 منزل و150 كنيسة حيث أضيف التأمين على الحريق إلى التأمين العادي وفي نفس الوقت إنشاء عدة شركات تأمين في فرنسا وبقية دول أوروبا وازدهر منذ أواخر القرن الثامن عشر إبان الثورة الصناعية وأدى ذلك إلى ظهور عدة أنواع للتأمين منها تأمين المسؤولية وتأمين على الحوادث العمل وتأمينات على الحياة التي انتشرت في منتصف القرن التاسع عشر ومع بداية القرن العشرين وتطور عصر التكنولوجيات الحديثة ظهرت أنواع أخرى منها التأمين ضد موت المواشي، ضد تلف المزروعات، ضد الطائرات، ومن مخاطر الطاقة الذرية والإشعاعات النووية والكربونية .. الخ<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: التأمين أنواعه وأهميته ومبادئه

#### أولاً: مفهوم التأمين وعناصره

لقد اختلفت التعاريف الخاصة بالتأمين وتعددت فهناك تعاريف قانونية وتعريف اصطلاحية وأخرى فنية ومن هنا يمكننا التطرق إلى البعض منها فيما يلي : لغتا: كلمة مشتقة من الأمن والأمان وهو من الوسائل و الأساليب التي من شأنها أن تضيق بالنسبة للفرد حدود الخسائر الناتجة عن المخاطر التي يؤمن ضدها إلى أدنى نسبة ممكنة

<sup>1</sup> - سامي حكم عقيقي، التأمين الدولي ، الدار اللبنانية المصرية، مصر، 1986 ص 51

اما اصطلاحا: نظام اجتماعي اقتصادي يهدف إلى تكوين احتياطي لمواجهة الخسائر الغير مؤكدة الحدوث التي يتعرض لها رأس المال عن طريق نقل عبء الخطر من عدة أشخاص الى شخص واحد او عدة أشخاص أي انه نظام يصمم لتخفيض ظاهرة عدم التأكد للخسائر المالية عن طريق نقل عبء الخطر<sup>1</sup>.

اما قانونيا: فعرفته المادة 619 من القانون المدني أنه عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي الى المؤمن له او المستفيد الذي يشترطه التأمين لصالحه مبلغا من المال أو أي إيراد أو أي تعويض مادي آخر أو أي دفعة في حالة وقوع الحادث او تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن للمؤمن له<sup>2</sup>.

### ثانيا: انواع التأمين:

يمكننا تقسيم أنواع التأمين بالاعتماد على الغرض منه وطريقة التعاقد بين الطرفين ونظرا لكثرة أنواعه سوف نتطرق إلى البعض منها فقط وتعرضها فيما يلي: : التقسيم من الناحية النظرية: يهدف هذا التقسيم إلى الاعتماد على عدة معايير لإجراء التقسيم أهمها:

- عنصر التعاقد
- الغرض من التأمين؛
- إمكانية تحديد الخسارة؛
- طريقة التعويض؛
- التعويض المناسب

ومن هذه المعايير نتوصل إلى نوعين من التأمين الأول من الناحية القانونية والثاني من الناحية الفنية 1 التقسيم بالاعتماد على عنصر التعاقد: يكون التأمين هنا إما اختباري أو إجباري

<sup>1</sup> - راشد راشد، التأمينات البرية الخاصة في ضوء التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر، 1992، ص9

<sup>2</sup> - على المشاقبة ومحمد العدوان، إدارة الشحن والتأمين، دار الصفاء للنشر والتوزيع، ط1، عمان، 2003، ص73

1 . 1. التأمين الاختياري. ويشمل التأمينات التي يتعاقد عليها الفرد أو المؤسسة بمحض إرادتهم ولحاجتهم لهذه التغطية التأمينية مثل تأمين الحوادث، تأمين الحريق، تأمين السيارات.. الخ

1 . 2. التأمين الإجباري، ويشمل التأمينات التي تلزم الدولة بتوفيرها للأفراد أو المؤسسات و تجبرهم على التعاقد مثل تأمين المسؤولية المدنية للسيارات و يكون عنصر الإلزام أساسيا في التعاقد<sup>1</sup>.

2- التقسيم بالاعتماد على الغرض من التأمين : وهذا على أساس الطرق المختلفة لإجراء عملية التأمين و يمكن تقسيم التأمين إلى ثلاثة أنواع رئيسية وهي :

### 1 - 2 التأمين الخاص:

تعني أن الشخص يكون حرا في التأمين أو عدمه مثل التأمين على الحياة 22 التأمين التجاري: يهدف إلى تحقيق الربح حيث يتم حساب القسط التأميني الذي يغطي الخطر للمؤمن له و نسبة من المصروفات الإدارية .

3 - 2 التأمين التعاوني والغرض هنا من التأمين هو التعاون من أجل تغطية الخسائر بأقل تكلفة ممكنة وحماية الطبقة الضعيفة وهذا النوع لا يهدف إلى تحقيق الأرباح و عادة ما يكون هذا التأمين إجباريا تقوم بتنفيذه هيئات حكومية .

3. بالاعتماد على طريقة تحديد الخسارة و كيفية التعويض يتم التقسيم هنا إلى تأمينات النقدية وتأمينات الخسارة

1 - 3 تأمينات الخسائر : وتشمل كافة التأمينات التي يسهل فيها تحديد قيمة الخسارة الفعلية الناتجة على تحقق الخطر المؤمن ضده و تطبق على تأمينات الممتلكات بأنواعها أين يتناسب التعويض مع الخسارة الفعلية بحد أقصاه مبلغ التأمين المحدد في وثيقة التأمين

<sup>1</sup> - فايز أحمد عبد الرحمان، التأمين في الإسلام، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2006، ص22

2 - 3 التأمينات النقدية وتشمل كافة التأمينات التي يصعب تحديد قيمة الخسارة فيها و ذلك لوجود عنصر معنوي فيها ولذلك يتفق مسبقا على مبلغ التعويض المستحق الدفع عند تحقق الخطر.

4. بالاعتماد على موضوع التأمين : وهنا يتخذ موضوع التأمين كأساس للتقسيم وتتحدد ثلاثة انقسام أساسية وهي تأمينات الأشخاص، تأمينات الممتلكات ،تأمينات المسؤولية المدنية

1 - 4 تأمينات الأشخاص: فيها يكون الشخص نفسه موضوع التأمين ومن أهمها تأمين ضد المرض، تأمين ضد البطالة ، تأمين ضد الشيخوخة ، تأمين ضد الوفاة ، تأمين ضد الحوادث الشخصية .. الخ.

2 - 4 تأمينات الممتلكات: تكون فيها ممتلكات الشخص موضوع التأمين ومنها تأمين ضد تلف المنتجات ، تأمين السيارات ، تأمين ضد الحريق .. الخ.

3 - 4 تأمين المسؤولية المدنية: هي التي تخص الغير أي مسؤولية الشخص تجاه الغير مثل تأمين أصحاب العمل لعمالهم والمهنة الحرة .. الخ<sup>1</sup>.

: التقسيم من الناحية العلمية يستعمل المشرع الجزائري كلمة تأمينات في صيغة الجمع بدلا من كلمة التأمين و المقصود بها التأمينات التجارية وهي مجالها القطاع الاقتصادي و تتولى ممارساتها شركات تجارية تتخذ شكل شركة ذات أسهم وشكل شركة ذات مساهمة أو شكل تعاضدي و تنقسم إلى تأمينات بحرية ، تأمينات جوية ، تأمينات برية و تنقسم هذه الأخيرة إلى قسمين :

1- تأمينات الغير تعويضية ( assurance de personne )- التي لا تتعلق بمال المؤمن له بل بشخصه ، فيؤمن الشخص على نفسه من الأخطار التي تهدده في جسمه او في حياته او صحته ... الخ

<sup>1</sup>- فاطمة مروة يونس، فنون التجارية، دار النهضة العربية بيروت، الأردن، 1994، ص65

وهي التأمين على الحياة و يتفرع إلى عدة فروع منها التأمين على المرض ،تأمين على الإصابات ، فإذا تحقق الخطر المؤمن ضده تقوم شركة التأمين بدفع المبلغ المتفق عليه.

2- تأمينات الأضرار أو التأمينات التعويضية ( assurance de dommage ) التي تتعلق بمال المؤمن له فتضمن الشركة الأخطار التي تهدد المؤمن له في ماله فإذا تحققت دفع له تعويض عن الأضرار التي نتجت عن هذه الأخطار و تنقسم إلى تأمينات الأشياء و تأمينات المسؤولية

أ. **التأمين على الأشياء:** يعمل على حماية المؤمن له من الأضرار المادية التي قد تصيبه في ماله أو عقاره بسبب تحقق مخاطر متعددة، و يندرج تحت هذا التأمين:

. التأمين ضد الحريق؛ . التأمين ضد السرقة . التأمين ضد أضرار المياه؛ . التأمين ضد البرد بالنسبة للفلاحة

ب- التأمين على المسؤولية يهدف إلى تغطية خسائر مادية التي يترتب عن مسؤولية المؤمن له بسبب الأضرار التي ألحقت بالغير، و الذي يكون فيها مسنولا قانون و يطلق على تأمينات المسؤولية "تأمينات الدين" أو تأمينات الخصوم، و لذلك تتدخل ثلاث عناصر (أشخاص المؤمن، المؤمن له المسؤول والمتضرر وهذا الأخير لا يكون طرفا في العقد و الذي يمارس حقا مباشرا على المؤمن في تعويضه عن الضرر. يسعى التأمين على المسؤولية إلى تحقيق الحماية الاجتماعية بفضل الضمان الذي يمنحه المؤمن، فيمكن للمؤمن له إعادة رؤوس أمواله دون أن يتحمل الخسائر التي وقعت بسبب مسؤوليته وفي نفس الوقت تعويض الضحية عن كل الخسائر التي ألحقت به :

**ثالثا: أهمية التأمين:**

إن الهدف الأساسي من التأمين هو توفير التغطية التأمينية للأفراد والمؤسسات من نتائج الأخطار المختلفة التي يواجهونها و بذلك فهو يساهم في توفير الاستقرار للمشاريع الاقتصادية

3. يساهم التأمين من خلال جمع رؤوس الأموال الكبيرة في النمو الاقتصادي وتحسين المعيشة والاوزاع

**الاجتماعية رابعا:**

- مبادئ التأمين: يقوم عقد التأمين على مجموعة من المبادئ أهمها مبدأ حسن النية: يلتزم المتعاقدين بإدلاء بجميع البيانات التي عقد التأمين فيكون التصريح من طرف المؤمن لكل ما لديه من معلومات و الشروح التي تخص عملية التأمين، أما المؤمن يجب أن يبين بوضوح شروط العقد و الاستثناءات، و عليه فحسن النية المتبادلة بين الطرفين هو جوهر العملية التأمينية و إخلال بهذا المبدأ يستلزم مباشرة بطلاق العقد

**مبدأ المصلحة التأمينية:** يشترط في هذا المبدأ أن تقوم المصلحة التأمينية للمؤمن له ولمؤمن و ذلك باستبعاد عنصر المغامرة من عملية التأمين، فيكون العنصر المؤمن واضح قابل للتضرر، وهذا ما يعكس الحفاظ على المصلحة المتبادلة بين طرفي العقد

- مبدأ التعريض يستلزم هذا الأخير أن يوفي المؤمن بالتزاماته إزاء المؤمن له في حالة وفق الخطر المؤمن له، و يتمثل ذلك في دفع مبلغ التعويض و يطبق على هذا المبدأ في كافة عقود التأمين بخلاف عقد تأمين الأشخاص

- مبدأ المشاركة حسب هذا المبدأ يقوم المؤمن له بإبرام عقد التأمين أو عقود التأمين تخص موضوع تأمين واحد و لنفس الفترة لدى عدة شركات تأمين، بحيث تشترك هذه الأخيرة عند تحقق الخطر المؤمن ضده في دفع التعويض المستحق للمؤمن له وفقا لنسبة تأمينه أو بما يعادل القسط المحصل عليه

**المطلب الثاني: مفاهيم حول العقارات**

العقار ثروة لا تزول، وجد منذ أن خلق الله الانسان وغرس فيه غريزة حب المال والتملك.

**الفرع الأول: ماهية العقار**

**تعريف العقار:** قطعة أرض معينة من سطح الأرض ( أي مساحة جغرافية) واقعة ضمن خط مقفل بما عليها من البيانات أو الأغراس المعتبرة جزءا متما لها والجاري عليه العمل حق الملكية<sup>1</sup>.

الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف<sup>2</sup>.

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فيه عقار ، وكل ما عدا ذلك من شيء فيه منقول<sup>3</sup> ".  
ونظر لصفة الثبات جعلت المشرع الجزائري يميز بين المنقول والعقار في قانون الإجراءات المدنية في باب الاختصاص القضائي، فأرجع ولاية النظر في القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، لتمييزه بموقع قار وثابت وهذا ما نصت عليه المادة (1/40) في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعمقة بالعقارات والدعاوى المتعمقة بالأشغال العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - الشدراوي جورج، الوجيز ف التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان 2005ص35

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، سنة 2009، ص5

<sup>3</sup> - قانون رقم 07/ 05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدن، دار بلقيس، ص132.

<sup>4</sup> - قانون رقم 90 مؤرخ في 01 ديسمبر سنة 1990 تُضمن الأملاك الوطنية جو 52 مؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ في 20 يوليو سنة 2008، دار بلقيس، ص16



## الفرع الثاني: أنواع العقارات

للعقارات ثلاث أنواع:

## 1 - عقارات بطبيعتها.

2-عقارات حسب الموضوع.

3-عقارات بالتخصيص.

1-1 **لعقارات بطبيعتها**: هي كل الأشياء المادية التي يكون ليا بالنظر إلى كيانها موقع ثابت

غير متنقل ، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجو الاستقرار من مباني ونباتات.

- هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينضم إليها<sup>1</sup>.

أ- **الأرض**: لا فرق في الأرض أن تكون قد أعدت لمزارعة أو للبناء تعتبر من العقارات

بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقرار.

ب - **المباني**: هي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة عليه سواء على

سطح الأرض أو تحتيا، كمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة

طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزا ثابتا ومستقرا فيها.

ت - **النباتات المتأصلة في الأرض**: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقارا بطبيعته مادام

متصلب به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة ، إلى الأشجار الكبيرة فجميع النباتات المتصلة

بالأرض تعتبر عقارا بطبيعتها<sup>2</sup>

ويشترط في النباتات المعتبرة عقارا أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض

اتصالاً يحول دون إمكان نقلها

<sup>1</sup> - علوي عمار ،العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الرابعة سنة 2006 ،دار هومة ،الجزائر ص118

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص6-7

## 2- العقارات بحسب موضوعيا:

جاء تعريفا في المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقولها "يعتبر مالا عقارياً كل حق عيني على العقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعلق بحق عيني على العقار<sup>1</sup> ."

فحسب هذه المادة يتبين أن الحقوق العينية الأصلية، وهي لا تستند في وجودها إلى حقوق أخرى، كحق الملكية، حق الانتفاع حق الارتفاق، وحق الاستعمال، حق السكني والحقوق التبعية، وهي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء، كالرهن وحقوق التخصيص وحقوق الإمتياز تعتبر عقاراً<sup>2</sup> .

## 3- العقارات بالتخصيص:

## أ-تعريفها:

- هي منقولات منحت على سبيل المجاز صفة العقار لأنها معدة خصيصاً لخدمة عقار أو لاستغلاله أو مخصصة له.

- هي أموال منقولة بطبيعتها، يوضعها صاحبها في عقار يملكه ويخصصها لخدمته أو استغلاله وقد اعتبرها المشرع عقارات نظراً لصمتها الوثيقة بالعقار الملحقة به، فيه بهذا الاعتبار عقارات حكومية محضة<sup>3</sup> .

وقد عرفتها المادة (2/683) من القانون المدني الجزائري ينصها "غير أن المنقول الذي يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقاراً بالتخصيص<sup>4</sup> ."

<sup>1</sup> - قانون رقم 05/ 07 المؤرخ ف 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، دار بلقيس، ص 132

<sup>2</sup> - باديس سعاد، عمران صالح، انتقال الملكية الملكية في المنقول والعقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية، جامعة ورقلة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 53

<sup>3</sup> - حمداني حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، ط 1، منشورات الحلب الحقوقية، 2005، ص 276

<sup>4</sup> - قانون رقم 05/ 07 المؤرخ ف 13 ما يو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، دار بلقيس، ص 132 .

ومن أمثلة الأشياء المنقولة التي منحت صفة العقار:

- أجيحة ولوازم الفندق تزوين المسرح ولوازم أخرى مهمة خصيصاً للتجارة.
- الأشياء المستمرة النبات في مكانيا كالتمثال الراسخ في الأرض.
- الآلات وقطع الغيار والجرارت.....إلخ.

وقد وردت هذه الفكرة كحيلة قانونية بغية تعميم، وشمول أحكام القارات على المنقولات التي أعدت لخدمتها واستغلالها، وذلك تأمين الاستمرار بخدمة ولدراء العرقلة وتعطيل منفعة العقار واستغلاله، بما ينجم عنها من أحكام عند بقائها على طبيعتها<sup>1</sup>.

#### ب- شروط صيرورة المنقول عقاراً بالتخصيص:

يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقاراً بالتخصيص وهي:

- 1- أن يكون لدينا منقول بطبيعته وعقاراً بطبيعته.
- 2- أن يكون مالك العقار هو مالك المنقولات في الوقت نفسه.
- 3- أن ترصد هذه المنقولات لخدمة العقار.
- 4- توفر رغبة مالك العقار في أن يخلق رابط بين المنقول والعقار<sup>2</sup>.

#### الفرع الثالث: تصنيف العقارات

المقصود بتصنيف العقارات أو النظام العقاري للأمالك العقارية في مفهوم قانون التوجيه العقاري هو تصنيفها على اختلاف أنواعها بتصنيفها على اختلاف أنواعها بتصنيفات قانونية تتمثل على وجه الخصوص، في ما نصت عليه المادة 23 من قانون التوجيه العقاري فيما يلي: "تنصف الأملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الأصناف القانونية الآتية:

#### - الأملاك الوطنية<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - باديس سعاد، عمران صالح، مرجع سابق، ص 54

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق ص 8

<sup>3</sup> - قانون رقم 90/25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن توجيه العقاري جر 49 مؤرخة في 18/11/1990 معدل بالأمر 95/26، ص 158.

-الأمالك الخاصة.

-الأمالك الوقفية .

1-الأمالك الوطنية :هي الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة والجماعات المحلية<sup>1</sup> .

ويحكمها القانون رقم(30/90) المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن قانون الأملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كفيات ذلك وكذا المرسوم التنفيذي رقم (455/91) المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية<sup>2</sup>.

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

-الأمالك العمومية والخاصة للدولة.

-الأمالك العمومية والخاصة للولاية.

-الأمالك العمومية والخاصة للبلدية.

وتنقسم الأملاك الوطنية إلى صنفين:

-الأمالك الوطنية الخاصة.

-الأمالك الوطنية العامة.

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

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

- وكذلك الأملاك المهياة خصيصاً لأداء خدمة عمومية(النباتات العمومية،المدارس،الشناويات المحاكم).....

<sup>1</sup> - باديس سعاد، عمران صالح، مرجع سابق،ص55

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق،ص9

**ب-الأموال الوطنية الخاصة:**

وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وبما أن هذه الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تملكي ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون الخاص، غير أنه لا يستطيع التطبيق الكلي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية<sup>1</sup>.

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

والتي يمكن حصرها فيما يلي:

-الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأمين.

-والأملاك التي تؤول إلى الدولة بإعتبارها شاغرة والأملاك التي ليس لها وارث.

-الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء القيام بوظائفها كنزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وهذه الوسائل "القانون الخاص" ويتعلق الأمر بالمعاملات التي تقوم بها الدولة كالشراء

والهبة والوصية<sup>2</sup>.

**2-الأموال الخاصة:**

هي حق التمتع والتصرف في المجال العقاري أو الحقوق العينية، وذلك باستعمال هذه

الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها وهذه الملكية يضمنها ويحكمها القانون، فقد عرفت المادة 27

و 28 من قانون العقاري بذلك.

ويحكمها القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه حسب طبيعة الأشكال. مثل قانون

التوجيه العقاري رقم (25/90) المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، نفس المرجع السابق، ص11

<sup>2</sup> - باريس سعاد، عمران صالح، مرجع سابق، ص56

(26/95) والمرسوم التشريعي رقم(03/93) المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>.

#### أ- الملكية التامة:

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

#### ب - الملكية المجزأة :

قوام الملكية هو الحقوق الثلاث(الاستعمال، الاستغلال، التصرف) التي خولها القانون لمالك بالذات لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة الغير، فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع، فيبقى لو عندئذ ملكية الرقابة.<sup>2</sup>

#### ت - الملكية الشائعة:

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم ،يقال للملك أنو شائع ويقال لكل واحد منهم مالك على الشيوع، أو مشاع أو سريك في الملك. الملك الشائع هو الملك الذي تكون فيه الملكية مشتركة بين شخصين أو أكثر ويكون لكل منهم حصة مقدرة فيه، ولكنها غير مفرزة عن الحصص الأخرى.<sup>3</sup>

وقد خول المشرع الجزائري في المادة 718 من القانون المدني للمالك على الشيوع" لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ،ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء<sup>4</sup> ."

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص11

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، نفس مرجع سابق، ص14

<sup>3</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، مرجع سابق، ص362

<sup>4</sup> - قانون رقم 07/ 05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدن ص/ 139

## ث - الملكية المشتركة:

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

والعبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للإستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند المالك ما يخالف ذلك.

ونجد كذلك من أحكام القانون المدني يشترط أن يثبت هذه الملكية عقد رسمي خاضع لقواعد الإشهار والتسجيل، وعلى كل حائز على العقار أو شاغل لو أن يكون لديه سند قانوني يبين فيه هذه الحيازة أو الشغل<sup>1</sup>.

## 3- الأملاك الوقفية:

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

وكذلك المادة 4 : "الوقف عقد إلتزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ،مرجع سابق،ص14

<sup>2</sup> - قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أفريل 1991 يتعلق بالأوقاف جر 21 مؤرخة في 08/05/1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07 /01 والقانون رقم 10/02 ص 283

وأما أراضي الوقف الأهلي فهي التي يحتفظ بها الحبس بحق الانتفاع بها بحيث لا تصرف على الغرض الذي حبست من أجله أساس إلا بعد انقراض العقب أو انقطاع تسلسل صاحب الأرض المحبسة حسب ما هو منصوص عليه في وثيقة الحبس وحسب هذا وقد استمرت الأراضي الموقوفة في الانتشار طيلة الفترة العثمانية حتى أصبحت من مطمع القرن 18 تستحوذ على مساحات شاسعة لا يماثلها من حيث الأهمية والاتساع سوى الملكيات المتاحة أو ملكيات الدولة.

ففي الجزائر أصبح مدخول الأراضي الموقوفة في الربع الأول من القرن 18 نصف مدخول كل الأراضي الزراعية ويلاحظ أنه خلال هذه الفترة تميزت الملكية العقارية في الجزائر باستقرار والتنظيم الناتج عن تطبيق أحكام الشريعة الإسلامية لأن الحكام الأتراك في الجزائر لم يدخلوا تغييرات جذرية على أوضاع الملكيات بل عملوا جاهدين على إخضاعها للمطالب المخزنية إذا اقتصر تنظيم للأرضي على مراجعة النظام الجبائي وتطويره.



## المبحث الثاني :عناصر و أركان التأمين العقاري

يشمل عقود التأمين عدة عناصر و أركان التأمين العقاري

### المطلب الأول:عناصر التأمين العقاري

تشمل عقود التأمين مهما اختلف نوعيا ومنها تأمين العقاري على ثلاث عناصر

أساسية: الخطر،القسط،مبلغ التأمين إذا تشكل في مجملها جوهر ذلك العقد.

### الفرع الأول :الخطر

#### تعريف الخطر

إن مفهوم الخطر في قانون التأمين يختلف عن مفهومه العام،فإذا كان مفهوم الخطر بمعناه العام يتمثل فيما يهدد الإنسان من وقوع أحداث ضارة فإن الخطر بمعناه في التأمين قد لا يقتصر على ذلك،بل يحقق في الكثير من المناسبات و لبعض الأطراف أحداث سارة تنتفي فيها فكرة الضرر،كالتأمين من الحياة لبلوغ سن معينة،و هناك تأمين الأولاد حيث يتقاضى المؤمن له فيه مبلغ التأمين كلما يرزق ولدا،و هناك التأمين لحالة البقاء حيث يتقاضى فيه المؤمن له مبلغ التأمين إذا عاش إلى تاريخ معين،كل هذه الأحداث تعتبر حوادث سعيدة و مع ذلك يجوز التأمين منها.

إذن الخطر المؤمن منه قد يكون عبارة عن حادث محزن كالحريق و السرقة و المرض و الوفاة،و قد يكون سعيدا كالزواج و الولادة و بقاء المؤمن له على قيد الحياة.

و قد عرف الفقيه"بلانيول" الخطر بأنه حصول الحادث الذي يوجب تحققه أن يوفي المؤمن بما التزم به وهو الحادث الاحتياطي الذي لا يرجع تحقيقه إلى محض إرادة أحد الطرفين وخاصة المؤمن له<sup>1</sup> .

### 1-أوصاف الخطر:

-الأخطار القابلة للتأمين والأخطار الغير قابلة للتأمين.

<sup>1</sup> - راشد راشد،التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، 1980 ،ديوان المطبوعات الجامعية ،ص13-14.

-الأخطار الثابتة والأخطار المتغيرة.

-الأخطار المتجانسة والأخطار المترفة.

-الأخطار المعينة والغير معينة.

## 2- شروط الخطر:

- أن يكون الخطر حادث مستقبلي.

- أن يكون الحادث محتمل الوقوع.

- أن يكون الحادث مستقل عن إرادة الطرفين.

- أن يكون محل الخطر مشروعاً<sup>1</sup>.

## أنواع الخطر

يمكن أن نقسم أنواع الخطر إلى تقسيمين مختلفين هما:

1- إما أن يكون الخطر ثابتاً أو متغيراً

2- إما أن يكون الخطر معيناً أو غير معين

1- الخطأ الثابت و الخطأ المتغير:

إن الأخطار ليست على درجة واحدة من حيث احتمال وقوعها، فقد تكون درجة احتمال

وقوعها ثابتة، وقد تكون متغيرة

- فيكون الخطر ثابتاً، إذا كانت احتمالات تحققه مدة التأمين واحدة لا تتغير في وقت عن

وقت آخر. من فالتأمين من الحريق تأمين من خطر ثابت، حيث أن الحريق أمر يحتمل وقوعه

بدرجة واحدة، ولا يمنع من ذلك أن الحرائق تكثر في فصل الصيف و تقل في فصل الشتاء، ما

دامت احتمالات تحققها ثابتة في جميع فصول الصيف و في جميع فصول الشتاء

لكن ثبات الخطر هو أمر نسبي، فليس هناك خطر ثابت ثباتاً مطلقاً، لا تتغير احتمالات توقعه

أصلاً، وهذا لا يمنع من أن يكون الخطر ثابتاً ثباتاً نسبياً، وبذلك فإن أغلب الأخطار المؤمن

<sup>1</sup> - جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعة، ط2007، ص2، ص50

منها هي أخطار ثابتة مثل التأمين من السرقة، و التأمين من تلف المزروعات، و التأمين من المسؤولية عن حوادث السيارات، حيث أن كل هذه الأخطار يمكن اعتبارها ثابتة ثابتا نسبيا.

- و يكون الخطر متغيرا، إذا كانت الاحتمالات تحققه في مدة التأمين تختلف صعودا أو نزولا. و يظهر ذلك في التأمين من الحياة فإذا قام الشخص بالتأمين على حياته لحالة الوفاة، بحيث يتقاضى ورثته لمبلغ التأمين عند موته فهو هنا يكون معرضا لخطر الموت طول حياته، غير أن هذا الخطر يتغير، فكلما تقدم في السن كلما كان خطر الموت أكبر. فالخطر في هذه الحالة في تصاعد مستمر، بمعنى أن التغير هو تغير تصاعدي.

أما التغير التنازلي، فيكون إذا أمن الشخص على حياته لحالة البقاء، بحيث يتقاضى مبلغا معيناً (مبلغ التأمين) إذا بقي حيا إلى مدة معينة في هذه الحالة الشخص يؤمن نفسه من خطر و هو بلوغ سن معينة (و هو في الواقع حادث سعيد، و لكن يسمى خطر بالمعنى التأميني، كما رأينا في الدروس السابقة). في هذه الحالة كلما اقترب المؤمن له من نهاية المدة المعينة، تزداد سنه، و يضعف احتمال بقائه حيا، بمعنى أن الخطر يتناقص يوما بعد يوم، و هنا يكون الخطر متغيرا تنزليا

## 2- الخطر المعين و الخطر غير المعين:

الخطر المعين هو ذلك الذي يقع احتمال فيه على محل معين وقت إبرام العقد، مثل التأمين على محل تجاري من الحريق، الأمين على سيارة من السرقة، التأمين على حياة شخص معين.

أما الخطر غير المعين هو ذلك الذي يقع الاحتمال فيه على محل غير معين وقت إبرام العقد، غير أنه يتعين عند تحقق الخطر، فمن أمن من مسؤوليته عن حوادث السيارات، يكون قد أمن من خطر غير معين حيث أنه لم يؤمن من المسؤولية عن حادث بالذات حتى يكون الخطر معينا معروفا وقت التأمين، بل أنه أمن من المسؤولية عن أي حادث يقع في المستقبل، فالخطر غير معروف و لا معين وقت التأمين، و إنما يعرف و يعين عند وقوعه

**الفرع الثاني: القسط**

هو ثمن التأمين، أي المبلغ المرتب على المؤمن لو تجاه المؤمن في مقابل تكلفه بالخطر، وتحدد القسط بشكل عام عن طريق الاتفاق<sup>1</sup> وهو ذلك المبلغ من المال الذي يلتزم المؤمن له بدفعة للمؤمن مقابل تغطية المخاطر المؤمن منها. (أي الأخطار التي تلحق بالعقار موضوع التأمين وخاصة التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية وتأمين الحريق).

**- عناصر القسط:****أ - قسط الصافي :**

هو المبلغ الذي يلزم المؤمن لو بدفعه للمؤمن سواء دفعة واحدة أو دفعات متتالية، حيث يكون مثلا في التأمين العشري حسب المشروع ومتى تسلم نهائيا العمل حتى مضي 10 سنوات<sup>2</sup>

**ب - قسط الأعباء :**

المصاريف العامة التي تتحملها شركة التأمين والتي يتم تحصيلها من كل قسط بنسبة معينة وثابتة.

الضرائب والرسوم التي يحصلها المؤمن لفائدة خزينة الدولة TVA، وهي تختلف حسب نوع العقار موضوع التأمين والخطر الذي تغطيه وثيقة التأمين الأرباح والتي يضيفها المؤمن إلى القسط الصافي، أي عمولات وهي كذلك تختلف حسب نوع العقار موضوع التأمين والخطر الذي تغطيه وثيقة التأمين.

**الفرع الثالث: مبلغ التأمين ( أداء المؤمن، تعيد المؤمن)**

هو الالتزام الذي يرتبه عقد التأمين على عاتق المؤمن تجاه المؤمن له.

ويصنف عقد التأمين من بين العقود التبادلية، حيث يكون تعيد المؤمن مقابل التزام

المؤمن له.

<sup>1</sup> - راشد راشد، مرجع سابق، ص14

<sup>2</sup> - جديدي معراج، محاضرات ف قانون التأمين الجزائري، المرجع سابق، ص51-54.

وهو ذلك المبلغ الذي تتعهد شركات التأمين بدفعه للمؤمن له حين تحقق الحادث ويتم تحديد هذا المبلغ وفق معايير معينة (نوع الخطر الذي يغطي التأمين العقاري، مدته، جسامة).)

### المطلب الثاني: أركان عقد التأمين العقاري

نعقد عقد التأمين بتوافر أركانه شأنه في ذلك شأن سائر العقود. و أركان العقد هي الرضا و السبب و المحل لذلك فإن عقد التأمين ينعقد بالرضا بين طرفيه و هما المؤمن و المؤمن له، و أن ينصب هذا لرضا على محل هو الخطر المؤمن منه، و أن يكون له سبب هو المصلحة في التأمين، هذه هي الأركان اللازم توافرها لانعقاد عقد التأمين

#### الفرع الأول: الرضا

يعد الرضا في نظر بعض فقهاء الركن الأساسي للعقد، وهو يفيد تلاقي إرادة المؤمن له من جهة وإرادة المؤمن من جهة ثانية بطريقة الإيجاب والقبول من أجل إبرام عقد التأمين على عقارها من المخاطر التي يتعرض لها هذا الأخير ، ويتحدد بمقتضاه التزامات كل من المؤمن والمؤمن له.

#### 1- أطراف الرضا:

**المؤمن :** ويجوز ليا أن تتيب عنيا الأشخاص مؤهلين لإبرام العقد وعادة ما يكون لها ما يسمى بالوكلاء ذوي الاختصاص العام والمندوبين المفوضين، فتخول هؤلاء صلاحية التعاقد مع المؤمن لهم مباشرة وفي حدود الشروط العامة المألوفة في عقود التأمين دون الالتزام بالشروط الخاصة التي تبقى من اختصاص الشركة.

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

## 2- صحة الرضا:

لكي يكون الرضا صحيحا ينبغي أن يتوفر للأطراف أهمية التعاقد من جهة وأن يكون إرادتهما خالية من جميع عيوب الرضا.

## الفرع الثاني: المحل

المحل هو الخطر الذي يخشى المؤمن لو من وقوعه في المستقبل والخطر يختلف في التأمين العقارات من تأمين ضد الكوارث الطبيعية أو الحريق أو تأمين المسؤولية المهنية للمهندس والمقاول<sup>1</sup>.

الخطر هو الدافع لإبرام العقد وبالتالي فمحلّه تغطية أو ضمان خطر معين يتجسد في حدوث واقعة مستقبلية نظير قسط يلزم به المؤمن له، فإذا تحقق الخطر المؤمن يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين، في حين أن محل الإلتزام المؤمن له يتجسد في أدع الأقساط والمحل يجب أن يكون غير مخالف للنظام والآداب العامة حسب ما نصت على المادة 93 من قانون المدني: "إذا كان محل الإلتزام مستحيلا في ذاته أو مخالف للنظام والآداب العامة كان باطلا بطلان مطلق"، ولا ينبغي في جميع الحالات أن يتسبب الخطر إلى نشاط مخالف للنظام العام، كما أن هناك شروط يجب توفرها في الخطر كي يعتد به كمحل لعقد التأمين.

- استقلالية الخطر عن إرادة الطرفين.

- أن يكون الخطر ممكنا (تهدم بناء، حريق).....

- أن يكون الخطر معيناً (تأمين مسؤولية المهندس، المقاول، تأمين الكوارث الطبيعية<sup>2</sup>)

<sup>1</sup> - جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 60-61.

<sup>2</sup> - حفصة عمامة، هشام صالح، إشكالية التأمينات العقارية وقلة النصوص القانونية دراسة حالة، رسالة دراسات جامعية تطبيقية، جامعة تكوّن متواصل ورقلة 2009، 2008، ص 28-30.

## الفرع الثالث: السبب

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

وفي مجال التأمين عقاري يكون السبب في العقد هو المصلحة، أي المصلحة المراد التأمين عليها من وقوع المخاطر وذلك هو السبب المباشر الذي يدفع بالمتعاقد إلى إبرام العقد. ومصلحة المؤمن لو تكمن في المحافظة على الشيء أو الشخص المراد التأمين عليهما من المخاطر وقد تكون ذات قيمة معنوية<sup>1</sup>.

ويجب أن يتوفر في السبب كون المصلحة مشروعة فنصت المادة 621 من القانون المدني الجزائري " تكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطأ معين"<sup>2</sup>

وهذا ما أكدته المادة 26 من قانون التأمين الجزائري: " لكل شخص مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو عدم وقوع خطر أن يؤمنه."

<sup>1</sup> - جديدي معراج، محاضرات ف قانون التأمينات الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 63 - 94.

<sup>2</sup> - قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، ص / 123

# الفصل الثاني

## النظام التشريعي للتأمين العقاري



**تمهيد:**

إن تأمين العقاري يعتبر تأمين من تلك الأخطار التي يتعرض لها الأفراد المجتمع من قيام منشآت وللحفاظ عليها , ويغطي التأمين العقاري تعويضات التي تلحق بهذه الممتلكات. ولدراسة هذا النوع من التأمين بشكل واضحة يحاول في هذا الفصل التطرق إلى النظام التشريعي لتأمين العقاري من خلال ثلاث مباحث في:

-المبحث الأول :عقد التأمين العقاري.

- المبحث الثاني :التأمين عمى الأخطار الواردة عمى العقارات.

- المبحث الثالث :كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

**المبحث الأول :عقد التأمين العقاري**

**المطلب الأول :تعريف وخصائص عقد التأمين العقاري**

**الفرع الأول : تعريف وخصائصه**

**1- تعريف :**

التزام بتغطية أخطار قد تلحق بالعقار أو منشأة بمقتضاه المؤمن يؤدي إلى المؤمن له مبلغا من المال أو ايراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث كارثة طبيعية أو تهدم بناء أو تحقق الخطر المبين في العقد التأمين العقاري، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له لمؤمن .

**2-خصائص عقد التأمين العقاري:****أ)عقد رضائي :**

والذي يقصد به ذلك العقد الذي يكفي لانعقاده تراضي الطرفين ،أي هو العقد الذي يكون فيه إيجاب وقبول<sup>1</sup>.

وطبيعة عقود التأمين أنيا شديدة التعقيد وطويلة الاجل ويمكن أن تتعدى لمغير (المستفيد ) وذلك فإن عقد التأمين العقاري يجب أف يكون مثبتا ووثيقة التأمين هي الوسيلة

<sup>1</sup> - د - جدي معراج، مدخل لدراسة عقد التأمين مرجع سابق،ص36

لإثبات هذا العقد كما يشترط وبشكل خاص أف يكون موثقاً، موقعا من قبل الطرفين كما أف العقد التأمين العقاري يتم تعليق إتمامه بدفع القسط إذ لا يكفي مجرد التوقيع<sup>1</sup>.

### ب) عقد ملزم للجانبين:

**العقد الملزم:** هو الذي ينشأ عنه التزامات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين ينشئ هذا العقد التزامات متبادلة بين الطرفين حيث يمتاز المؤمن له بدفع أقساط التأمين حسب الاتفاق الزمني المتفق عليه في حين يمتاز المؤمن بأن يؤدي المؤمن له أو المستفيد مبلغا من المال في حالة وقوع الخطر المؤمن منه المبين في العقد التأمين العقاري.

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

وجوهر العقد التأمين العقاري يكمن في التقابل القائم ما بين التزامين وهذا ما نصت عليها لمادة 55 من القانون المدني الجزائري: (يكون العقد ملزما للطرفين متى تبادل المتعاقدين التزام بعضهما البعض).

### ج) عقد احتمالي :

هو العقد الذي لا يستطيع أي من طرفين تحديد المنفعة التي سيحصل عليها عند التعاقد حيث لا يمكن تحديدها عند وقوع الخطر<sup>2</sup>.

وبشكل عام هو ذلك العقد الذي لا يستطيع فيه كل من المتعاقدين أن يحدد وقت التعاقد المقدار الذي اخذ والمقدار الذي أعطي وه ذا على خلاف العقود المحددة التي يتمكن فيها المتعاقدان من تحديد ما عليهما وما لهما ،ولو ادى ذلك إلى عد تعادلهما ،وإذا كان

<sup>1</sup> - د- عيد احمد أبو بكر، وليد إسماعيل السيفو، مرجع سابق، ص123  
<sup>2</sup> - د- عيد احمد ابو ابكر ، د ، وليد اسماعيل السيفو ، المرجع السابق ، ص 124-125.

الشيء المعادل محتويا على خط ربح أو خسارة لكل واحد من الطرفين عمى حسب حادث غير محقق وهذا هو الوجه الاحتمالي في عقد التأمين<sup>1</sup> .

#### هـ) عقد معارضة :

يقصد به أن يأخذ كل من طرفين لما أعطاه فالمؤمن يأخذ القسط والمؤمن له يأخذ مبلغ التأمين اذا تحقق الخطر العقاري ،ولكف إذا لم يتحقق الخطر ما المقابل الذي يأخذه المؤمن لو مقابل القسط الذي يدفعه؟

يرى الفقه ء هنا أف مبلغ التأمين ليس هو المقابل الذي يحصل عليه المؤمن له، فيه قد يدفع وقد لا يدفع إذا أن ذلك مرتبط بتحقيق الخطر العقاري المؤمن ضده، ولكن تحمل المؤمن لتبعية الخطر العقاري هو المقابل ، إذا أنو ثابت في كل الاحوال كما أن الأمان والطمأنينة التي يحصل عليها المؤمن له خلال مدة التأمين العقاري هي المقابل وليس مبلغ التأمين.

#### و) عقد إذعان :

هو العقد الذي يكون فيه طرف قوي يملئ شروط على الطرف الآخر<sup>2</sup> . أو هو ذلك العقد الذي يقبل فيه أحد الاطراف بالشروط التي يعرضها عليه الطرف الآخر دون إمكانية مناقشتها.

ومن هنا يتضح أن يكون دور المؤمن له يقتصر على قبول الشروط التي تستقبل شركات التأمين بإعدادها مسبقا في شكل نماذج مختلفة حسب نوع وطبيعة كل عملية. ومن اجل ذلك حرص المشرع عمى وضع قواعد خاصة وأخرى عامة لتوفير الحماية الضرورية لطرف الضعيف المؤمن له -كما ورد في نص أحكا المادة 112 و 110 من القانون المدني<sup>3</sup> .

<sup>1</sup> -د- جديدي معراج ، مدخل لدراسة عقد التأمين ، مرجع السابق ، 34-36.

<sup>2</sup> -د- عيد احمد ابو بكر ، د ، وليد اسماعيل السيفو ، المرجع السابق ،ص 125-126.

<sup>3</sup> -د- جديدي معراج ، مدخل لدراسة عقد التأمين ، مرجع السابق 36-38.

## (و) عقد مستمر:

يكون عقد التأمين العقاري مستمر عندما يمتد تنفيذ التزاماته على فترات متعددة أو دورية وفي هذا الشأن نلاحظ وأن تنفيذ التزامات عقد التأمين العقاري لا تتم دفعة واحدة. فالتزامات المؤمن له بدفع القسط قد تستمر من بداية سريان أو نفاذ العقد إلى غاية وقوع الخطر أو إلى غاية إنهاء مدة التأمين العقاري، ويكون المؤمن ملزم بتنفيذ العقد التأمين العقاري بصورة مستمرة طول مدة سريان هذا العقد، بحيث يبقى ضامنا لتغطية المخاطر العقارية مادام العقد لم ينته بشكل أو بآخر، وعليه فإن عقد التأمين العقاري يتصف بهذه الصور ويعتبر بالتالي من العقود المستمرة في التنفيذ.

## الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد التأمين العقاري

## أولا : شرط الكتابة

يشترط المشرع أف يستوفي عقد التأمين العقاري بعض الشكليات حتى يمكن أن ينتج آثاره القانونية وتختلف الشكليات من تقنين لآخر، ومن أهم الشروط الشكلية الكتابة التي يتطلبها المشرع لاعتبارات مختلفة، وقد يشترط المشرع الكتابة ويترك أمر تحديد صياغتها وملمة تحريرها لاتفاق الاطراف ، وقد يشترط المشرع الكتابة بأن تحرر في شكل رسمي من قبل موظف عمومي مؤهل للقيام بهذا العمل وتسمى هذه المحررات " محررات رسمية " وقد تكون الكتابة مطلوبة لإثبات العقد فقط وبالتالي يكون العقد تأمين عقاري صحيحاً ويمكن إثباته بشتى وسائل الإثبات الأخرى.

فالمشرع الجزائري يشترط لإبرام عقد التأمين العقاري أن يكون مكتوب ولم يحدد أن تكون الكتابة في شكل محرر عرفي أو في شكل محرر رسمي ، ولم يحدد كذلك الوسيلة والصياغة واللغة التي يكتب بها هذا العقد وإنما ترك أمر ذلك إلى اتفاق الاطراف العقد، وقد جرى العمل في هذا المجال على أن تفرغ عقود التأمين العقارية في نماذج معدة مسبقا ومطبوعات من قبل شركات التأمين ومتضمنة الشروط العامة المألوفة لكل نوع من أنواع التأمين، وعند التعاقد يضاف إلى ذلك في بعض أنواع التأمين (العقاري، الأشخاص) شروط

أخرى خاصة تتعلق بالمؤمن له, وقد يتم تدوين كل ذلك إما بالآلة الراقنة أو بأي وسيلة أخرى<sup>1</sup>.

### ثانيا :الشروط الإجبارية

بالإضافة الى ذلك ( كتابة) اشترط المشرع الجزائري بأن يتضمن عقد التأمين العقاري إجباريا زيادة على توقيع الاطراف المتعاقدة البيانات التالية:

- اسم كل من الطرفين المتعاقدين وعنوانيها.

-الشيء المؤمن عليه أو الشخص المؤمن له.

- نوع الأخطار المضمونة.

-تاريخ ابرام عقد التأمين العقاري.

-تاريخ سريان عقد التأمين العقاري ومدته.

-مبلغ الضمان.

-مبلغ القسط.

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

وأوجب المشرع من جهة أخرى بأن تكتب عقود التأمين بحروف واضحة وأن تكون

العبارات المتعمقة بأحوال البطلان والسقوط مكتوبة بحروف ظاهرة وإلا اعتبرت باطلة.

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

عقد التأمين فيمكن القول بأن هذه الشروط مطلوبة لإثبات العقد وليست لانعقاده,ويمكن إثبات

عقد التأمين العقاري بالكتابة والتي تكوف جميع الوسائل الأخرى غير العقد,ويكفي لذلك تبادل

<sup>1</sup> - د- جديدي معراج ، مدخل لدراسة عقد التأمين ، مرجع السابق ،ص 65.

الرسائل بين الأطراف أو تسليم المؤمن له لمذكرة التغطية المؤقتة أو أي وسيلة مكتوبة تكون كافية لإثبات هذا العقد<sup>1</sup>.

### ثالثا: شروط العقار المؤمن

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه, وأن يكون معينا ومملوك للمؤمن له وتتعرض فيما يلي لهذه الشروط تباعاً.

#### أ- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء:

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

#### ب- أن يكون العقار معينا:

ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشترط تعيين العقار الجاري عليه التأمين, يحق مصلحة للمؤمن والمؤمن له حيث ينفي الجهالة, يعني عن هذا الحكم إذا أن التأمين على ما يمكن أن يمتلكه المؤمن له في المستقبل من عقار هو تأمين على شيء غير معين وبالتالي فيه باطل بطلانا مطلقاً.

#### ج- أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له:

يشترط لصحة التأمين أن يكون المؤمن له مالكا للعقار المؤمن عليه, فالتأمين على العقار هو نوع من التصرف فيه ولا يملك التصرف بالعقار إلا من كان مالكا له, ويوجد بعض الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 718 : " لكل شريك في الشيوخ الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يميز لحفظ الشيء ولكف ذلك بغير موافقة باقي الشركاء".

<sup>1</sup> - د جديدي معراج , محاضرات في قانون التأمين الجزائري, نفس المرجع سابق, ص66-67.

## الفرع الثالث: إلتزامات طرفي العقد

يعتبر عقد التأمين العقاري من العقود الملزمة للجانبين ,حيث ينشئ التزمات على كل منهما.

## 1-التزامات المؤمن له:

أ-الالتزام بدفع القسط: تقع على المؤمن له إبتداء من تاريخ إكتتاب العقد التزم بدفع القسط إلى المؤمن مقابل الضمانات التي تمنح له من تاريخ إبرم العقد إلى تاريخ إنتهائه.

إما في حالة عد وفاء المؤمن له بالقسط تلجأ شركة التأمين إما إلى إدراج شرط الإتفاق على الفسخ التلقائي وبالتالي يصبح العقد مفسوخا, حيث أن هذا الشرط يمثل خطر بالغ الأهمية على المؤمن لو حيث بمقتضاه ينتهي العقد بمجرد حمله ميعاد دفع القسط , ويترتب على ذلك سقوط حقوق المؤمن منه بعد حلول ميعاد دفع القسط أو قد تلجأ الشركة إلى وقف سريان العقد بمجرد عدم الوفاء بالقسط في الموعد المحدد ودون حاجة إلى إعدار مسبق.

## ب -التصريح بالبيانات المتعمقة بالخطر:

يترتب على المؤمن له كشرط أساسي أن يعلم المؤمن وقت إبرام العقد على كل الظروف المتعلقة بالخطر حتى يتمكن المؤمن من التقدير الصحيح للأخطار التي سيأخذها على عاتقه , كما يجب عليه الإلتزام بالإعلام المؤمن على كل الظروف التي تغير من الخطر بعد إبرام العقد والتي يكون لها تأثير على هذا الخطر بزيادة درجة إحتمال وقوعه ودرجة شدة جسامته وهذا ما يؤدي إلى تفاق الخطر<sup>1</sup>.

إذا تنص المادة 15: من قانون التأمين الجزائري على: "يمتاز المؤمن له"

1-التصريح عبد الاكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لديه ضمن استمارة أسئلة

تسمح للمؤمف بتقدير الأخطار التي يتكفل بها.

2-يدفع القسط أو الاشتراك في الفترات المتكفل عليها.

<sup>1</sup> - د- جديدي معراج , محاضرات في قانون التأمين الجزائري,نفس المرجع سابق,ص75-76.

3- بالتصريح الدقيق بتغيير الخطر أو إتفاقه إذا كان خارجا عن إرادة المؤمن له خلال سبعة (7) أيام إبتداء من تاريخ إطلاعه عليه إلا في حالة الطارئة أو القوة القاهرة.....أما في حالة التصريح المخالف للحقيقة فيميز المشرع الجزائري حالتين:

أ -حالة حسن النية :

وهنا يجوز للمؤمن المطالبة بزيادة القسط بما يناسب مع القسط الخطر الحقيقي , وإذا لم يقبل المؤمن له بذل جاز للمؤمن فسخ العقد ويعيد المؤمن له الأقساط المدفوعة عن المدة الباقية التي لا يسري فيها العقد.

ب -حالة سوء النية :يترتب عن الإدلاء بالبيانات الكاذبة أو الكتمان العمدي عن المعلومات التي يكون لها تأثير على تقدير المخاطر المؤمن منها:

- جاز إبطال العقد وبقاء القسط المدفوع عن المدة الباقية حقا مكتسبا للمؤمن وحرمان المؤمن له من مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر.

- استرداد المبالغ التي يكون المؤمن له قد قبضها في شكل تعويض مع إلزامه بدفع تعويضات عن الضرر اللاحق بالمؤمن.

## 2-إلتزامات المؤمن:

يمتاز المؤمن بدفع التعويض أو مبلغ التأمين وذلك عند تحقق الخطر المؤمن منه وهذا حسب ما ورد في نص المادة 12 :من قانون التأمين الجزائري:"يمتاز المؤمن".

(أ)تعويض الخسائر والأضرار:

\*النتيجة عن الحالات الطارئة.

\*النتيجة عن خطأ غير متعمد من المؤمن له.

\*التي يحدثها أشخاص يكوه المؤمن له مسؤولا مدنيا عنها بموجب المواد من 138 إلى 140 من القانون المدني.

ب) تقديم الخدمة المحددة في العقد, حسب الحالة عند تحقيق الخطر المضمون أو عند حلول أجل العقد ولا يمتاز المؤمن بها يفوق ذلك".



ويتم دفع التعويض كقاعدة عامة للمؤمن له أو لخلفه العام أو لخلفه الخاص، ويمكن استثناء أن يدفع التعويض إلى الضحية أو إلى ذوي الحق مباشرة من طرف الشركة وذلك في عقد التأمين من المسؤولية حيث أن المؤمن ضامن للمؤمن لو عن كل التبعات المالية المترتبة على مسؤوليته المدنية تجاه الغير ويدفع للمرتين وصاحب حق الامتياز في عقود التأمين على الاشياء.

إذا لم تتم تسوية هذه التعويضات بالطرف الودية فغالبا ما تشير المطالبة بمبلغ التأمين وتحديد خلافات بين الأطراف الدين لي مصلحة في التأمين بوجه عام قد يؤدي بالبعض منهم إلى اللجوء إلى جهات أخرى للفصل في النزاع.<sup>1</sup>

#### - التسوية الودية:

إذا ما انتهى المؤمن لو مع المؤمن إلى تسوية الودية واستجاب المؤمن يكون تعويض عن الضرر الذي لحق المؤمن له ودياً وإها إذا يستجيب المؤمن كان يدفع دعوى الضمان، فإذا ما أثبت المؤمن له حقه قبل المؤمن فإنه يتقاضى منه مبلغ التأمين أو التعويض عن طريق التسوية الودية.

#### - التسوية القضائية:

في الغالب لا تتم تسوية إلا عن طريق القضاء ويرجع ذلك أن المؤمن يتفادى أن يترك المؤمن له يواجه الدعوى قضائياً وحده يدافع عن مصلحته في دفع المسؤولية ويشترط كثيرا المؤمن في وثيقة التأمين احتفاظه وحده بالحق في مباشرة دعوى ( خاصة المسؤولية المدنية).

<sup>1</sup> - د- جديدي معراج , محاضرات في قانون التأمين الجزائري, نفس المرجع سابق, ص80-83.

**المطلب الثاني:التأمين على الأخطار الواردة على العقارات****الفرع الأول :التأمين المتعدد الأخطار****1-التأمين من خطر الحريق:****أ-تعريف الحريق:**

هو التلف والهلاك والضرر الذي يسببه الإحترق والإشتعال أو مجرد الإلتهاب<sup>1</sup> هو كل اشتعال فعلي وظاهر يصحبه لهب وحرارة ودخان وينشأ لا إرادياً وينتج عنه خسارة مالية للأصل موضوع الحريق.<sup>2</sup>

**ب-تعريف عقد التأمين من الحريق:**

هو عقد بمقتضاه تمتز شركة التأمين بتعويض الضرر المادي الذي يصيب الأموال (عقاره) المؤمن عليها وعلى ألا يتجاوز هذا الإلتزام في أي حال من الأحوال مبلغ التأمين. وقد أفرد المشرع الجزائري قسماً خاصاً في قانون التأمين الجديد تحت عنوان " التأمين من خطر الحريق والأخطار اللاحقة " وبمقتضاها أصبحت شركات التأمين تعوض عن جميع الأضرار اللاحقة بالعقار التي تسبب فيها النيران سواء ناتجة عن الحريق مباشرة، أو بصورة غير مباشرة كالإنفجارات احتكار النواقل

**ج-التغطيات:**

ويوفر هذا النوع من التأمين حماية لتعويض الخسائر والأضرار المادية التي تلحق بالممتلكات والناجمة من خطر الحريق بشرط اشتعال النار فيها، وخطر الصواعق وخطر الانفجار الناتج عن الغاز الطبيعي أو الموقد الغازي أو النفطي المستعمل للأغراض المنزلية في المساكن الخاصة، وكذلك خطر الإشتعال الذاتي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - البشير الزهرة، التأمين البري، ط2، نشر والتوزيع مؤسسات عبد الكرم بن عبد الله تونس، ص205

<sup>2</sup> - عبد أحمد أبو بكر، السيفو وليد إسماعيل إدارة الخطر والتأمين دار إليازوري، العملية لنشر والتوزيع الأردن، طبعة العربية، 2009، ص202

<sup>3</sup> - فلاح عز الدين، التأمين مبادئه وأنواعه، ط1، دار أسامة، الأردن، 2008، ص 57-59.

**د - دور العميل عند وقوع حادث الحريق:**

- عائ المؤمنأ له عند حدوث خسارة بسبب وقوع حريق العقار:
- \* إبلأغ شركة التأمين فوراً بتأريخ وقوع الحادث وأسباب ظروف الحادث خلال 7 أيام.
- \* تقديم بيان تفصيلي عن كافة الخسائر الأضرار التي نشأت عن الحادث.
- \* تقديم بيان بقيمة الأشياء أو العقار وقت وقوع الحادث.
- \* تقديم المستندات كالفواتير .

**و - واجبات المؤمن عند وقوع الخطر:**

- يحق للشركة بموجب هذا الشرط دخول المباني التي وقع فيها الحريق وأن تفحص الأشياء التي تحقق لها خطر الحريق والإشراف على هذه الأماكن والتعويض يكون نقداً أو الإصلاح للشئ أو استبدال التلف أو المفقود.<sup>1</sup>
- 2- أضرار المياه:

- يضمن المؤمن للمؤمن له جميع الأضرار المادية التي تحدث للأشياء المنقولة والثابتة والناجمة عف خطر تسرب المياه<sup>2</sup>
- 3- التأمين من خطر كسر الزجاج:

- تغطي هذه الوثيقة جميع أنواع الزجاج ضد ما يصيبه من نكسر بفعل غير متعمد من المؤمن لهو أو بفعل مستخدميه أو أجزئه أو بفعل أو سواء فيه الغير أو نتيجة لهبوط العمارات أو لقفزه بأشياء خارجية أو نتيجة لمشاجرة، تتعهد الشركة إما بإبدال الأشياء المكسورة بمثلها وأما بدفع قيمتها نقداً ولا تمتز الشركة إلا بأعمال المرايا والزجاج وحدها بإستثناء جميع الأعمال الأخرى ،ولا يشم التأمين الكتابة والزخرفة وجميع أنواع الصدق<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - عيد أحمد ابوبكر، السيفووليد إسماعيل، مرجع سابق، ص. 215

<sup>2</sup> - فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عيد، سعاد بن طرية، دور مؤسسات التأمين على العقارات، رسالة ليسانس في العلوم الاقتصادية والتسير والتجارة، جامعة ورقلة 2008، 2009 .

<sup>3</sup> - فلاح عز الدين، مرجع سابق، ص 97- 98 .

## 4-التأمين من المسؤولية المدنية:

## أ- تعريف:

وهي تلك الأخطار التي يتعرض لها أفراد المجتمع نتيجة قيام المنشآت المختلفة بنشاطاتها المختلفة وثيقة المسؤولية المدنية والتي تقو شركات التأمين بإصدارها للمنشآت على إختلاف أنواعها،وتغطي هذه الوثيقة التعويضات التي يتوجب على المنشأة دفعها لمغير عندما تترتب عليها مسؤولية قانونية من جراء تعرض الغير نتيجة قيا المنشأة بنشاطها المعتادة للأضرار التي تلحق بممتلكات الغير،أو الأضرار الجسدية التي تلحق بالغير،كما تغطي الوثيقة مصاييف الدعاوى القانونية التي تتكدها المنشأة المؤمن لها في سبيل الدفاع عن الدعاوى التي تقد ضدها بشأن المسؤولية التي تترتب عليها<sup>1</sup>.

## \*حساب قسط تأمين المسؤولية المدنية للمنشآت:

- مساحة المنشأة.

- تاريخ إنشاء (البناء) المنشأة.

- عقد نهائي في التأمين العشري.

- منطقة الجغرافية.

- عدد الطوابق.

## \*وثائق المطلوبة:

## 1-المنشأة المملوكة:

- عقد الملكية.

- بطاقة تعريف المعني(المال) .

## 2-المنشأة المستأجرة:

- عقد الملكية.

- بطاقة تعريف المعني(المال) .

<sup>1</sup> - فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عيد، سعاد بن طرية، نفس المرجع السابق، ص 5-16.

- بطاقة تعريف المستأجر.

## الفرع الثاني: التأمين العشري

### 1-تعريف:

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

لهذا النوع من التأمين وثائق مطلوبة:

أ- نسخة من الاتفاقية أو الصفقة التي تكون بين المقاول أو المهندس المعماري وصاحب المشروع.

ب- محضر استلام نهائي.

ج- شهادة التأهيل<sup>1</sup>.

### 2-نطاق الضمان لمشيدي البناء (المهندس المقاول):

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

وتبدأ هذه السنوات العشر (10) من وقت تسم العمل نهائياً.

ولا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق الرجوع على المقاولين الفرعيين<sup>2</sup>. ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن المهندس المعماري أو المقاول لديه إلتزام وهو يتحقق النتيجة والمتمثلة في بقاء البناء الذي شيدها سليماً لمدة حددها القانون بعشرة سنوات (10) بعد تسليمه نهائياً.

<sup>1</sup>- سمير عبد السميع الأوزن، ضمان العيوب الخفية التي تقع على عاتق بائع العقار ومشدي البناء المقاولين والمهندسين مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية، مصر، 2000 ص19 .

<sup>2</sup>- قانون رقم 05/07 المؤرخ في في 13 مايو سنة 2007 ، المتضمن القانون المدن ص 108 .

ونجد أن المشرع الجزائري قد جعل هذا الضمان لمصلحة رب العمل .

بحيث عد تحقق النتيجة المرجوة أي الإخلال بهذا الإلتزام يفترض مسؤولية المهندس

المعماري و المقاول ولهذين الأخيرين دفع هذه المسؤولية بوجود سبب أجنبي:

**\*إما بسبب تدخل إرادي من قبل رب العمل:**

وهذا يكون خطأ رب العمل ,ما يترتب عليه خلل في أعمال البناء أو إجراء تعديلات فيه

مما يترتب عليه عيب في البناء ,وهنا تنتقل المسؤولية على عاتقه بإعتباره المتسبب عن ذلك

الضرر ,وعلى المشيد عبء إثبات ذلك .

إلا أن ذلك لا يرفع المسؤولية عن المقاول حتى ولو تدخل المالك في العمل ولو ينفذ

المقاول إلا ما أمره به المال لأن من واجب المقاول أن يمتنع عن كل عمل يخالف أصول الفن

المعماري حتى ولو أمره به رب العمل,وهذا ما نصت عليه المادة 552 قانون المدني الجزائري.

**واما بالتدخل غير إرادي :**وفي ذلك بحدوث السبب الأجنبي وعلى المقاول أن يقيم

إثبات ذلك من حيث إمكان توقعه ودفعه وقت إقامة البناء<sup>1</sup> .

### 3-طبيعة الضمان العشري:

إن مسؤولية المقاول والمهندس المعماري التي تنشأ عن عقد المقاولة وهذا ما نصت

عليه المادة 549 من القانون المدني " :المقاولة عقد يتعهد بمقتضاه أحد المتعاقدين أن يضع

شيئا أو أن يؤدي عملا مقابل أجر يتعهد به المتعاقد الآخر<sup>2</sup> ."

وخلال نص هذه المادة نستخلص أن هذه المسؤولية ما هي إلا مسؤولية عقدية وهو

إلتزام بتأمين المخاطر التي يتعرض لها خلال فترة الضمان,أي أن الضمان يلتزم بإلتزامين

تعاقدين منفصل كل منهما عن الآخر وهما :الإلتزام بإقامة البناء والإلتزام بالضمان وهذا ما

نصت عليه كذلك المادة 556 من القانون المدني الجزائري " يكون باطلا كل شرط يقصد به

إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه".

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع الأوزن ,مرجع سابق,ص 20-21.

<sup>2</sup> - قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، ص 107.

وكذلك المادة 175 من القانون التأمين الجزائري " : على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل شخصاً طبيعياً كان أو معنوي أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤولية المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها ويعد كل عقد تأمين أكتب بموجب هذه المادة متضمناً لشرط سريان العقد لمدة المسؤولية الملقاة على عاتق الأشخاص الخاضعين لإلزامية التأمين ولو اتفق على خلاف ذلك تحدد شروط وكيفيات تطبيق هذه المادة، عن طريق التنظيم"

فمن خلال نص هذه المادة أن المشرع أقر بأن إلزاميا التأمين مسؤولية مدنية المقاول والمهندس ومراقب التقني وأن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية كما وضعنا سابقاً.

#### 4-النطاق الزمني للضمان العشري:

وفي هذه الضدد نجد أن المشرع الجزائري قد تطرق له في القانون المدني والتأمين الجزائري ففي القانون المدني نجده نص في المادة 554 أنه:"يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى ولو كان التهدم ناشئاً عن عيب في الأرض.....وتبدأ مدة السنوات العشرة (10) من وقت تسلم العمل نهائياً."

أما في القانون التأمين الجزائري نجد نص المادة " : 178 يجب على المهندسين المعماريين والمقاولين وكذا المراقبين التقنيين إكتتاب عقد التأمين مسؤوليتهم العشرية المنصوص في المادة 554 من القانون المدني على أن يبدأ سريان هذا العقد من الاستلام النهائي للمشروع".

فمن خلال نص المادتين أعلاه نجد أن المشرع حدد نطاق الزمني للضمان العشري بعشر سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل وذلك بعد معاينة رب العمل للمبنى وأنه سليم ومطبق لما هو متفق عليه من أصول فنية،وحتى يقوم الضمان يكفي أن يتحقق العيب خلال مدة الضمان، ويتقادم هذا الضمان بمرور ثلاث سنوات من إكتشاف العيب أو تهدم وهذا ما نصت

عليه المادة 557 من القانون المدني بنصها على مايلي "تتقدم دعاوى الضمان المذكورة أعلاه بإنقضاء ثلاث (3) سنوات من وقت حصول التهدم أو اكتشاف العيب".

- شروط العقار المؤمن:

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، وأن يكون معيناً ومملوك للمؤمن لو وتعرض فيما يلي لهذه الشروط تبعاً:

أ- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء :

هو أن التأمين على العقار يكون على العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء وعلى هذا لا يمكن ولا يصح التأمين على العقارات التابعة لأملاك الدولة العامة أو العقارات الموقوفة<sup>1</sup>.

ب- أن يكون العقار معيناً:

ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشتراط تعيين العقار الجاري عليه التأمين يحقق مصلحة للمؤمن والمؤمن له ،حيث ينفي الجهالة يغني عن هذا الحكم، إذا أن التأمين على ما يمكن أن يمتلكه المؤمن له في المستقبل من عقار هو تأمين على شيء غير معين، وبالتالي فيه باطل بطلاناً مطلقاً.

ج- أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له :يشترط لصحة التأمين أن يكون المؤمن له مالكاً للعقار المؤمن عليه، فالتأمين على العقار هو نوع من التصرف فيه ولا يملك التصرف بالعقار إلا من كن مالكا له.

ويوجد بعض الاستثناءات منها ما نص عليه المشرع الجزائري في القانون المدني في المادة 718 : " لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء."

<sup>1</sup> - حمدان حسين عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 342 وما بعدها.



## الفرع الثالث: التأمين ضد الكوارث الطبيعية CAT-NAT

## 1- مفهوم:

هي التحول المفاجئ غير المتوقع في أسلوب الحياة العادية بسبب ظواهر طبيعية تتسبب في العديد من الإصابات والوفيات والخسائر المادية الكبيرة. ولقد قررت السلطات الجزائرية إحداث نظام جديد لضمان أثار الكوارث الطبيعية، وذلك استجابة لتكرار وقوع الحوادث في السنوات الأخيرة، وفي هذا الصدد صدر قانون حولة هذا الموضوع (التأمين ضد الكوارث الطبيعية) في شكل أمر 2003/08/26 هذا الأخير حيز التنفيذ سنة بعد نشره.

وبعد صدور هذا الأمر تلاه العديد من النصوص التطبيقية في شكل مراسي تنفيذية تكون في مجموعها القواعد التي تنظم هذا النوع الجديد من العقود، بإعتبارها نصوصاً خاصة ويضمن هذا النوع الأخطار التالية (الزلازل، الفيضانات والغرق، العواصف والرياح القوية انجراف التربة، أو كل الكوارث مماثلة أخرى<sup>1</sup> .

## 2- إلزامية التأمين:

جاء في نص المادة الأولى من الأمر رقم 03/ 12 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1424. الموافق 26 أغسطس، 2003 يتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا ما يلي<sup>2</sup> :

"يتعين على مالك لملك عقار مبني يقع في الجزائر، شخفا طبيعيا أو معنويا ماعدا الدولة، أن يكتتب عقد التأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من أثار الكوارث الطبيعية. يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاط طبيعيا أو تجاريا أن يكتتب

<sup>1</sup> - جديدي، معراج، محاضرات في قانون التأمين، مرجع سابق، ص 117

<sup>2</sup> - أمر رقم 03/ 12 المؤرخ في 27 جمادي الثانية عام 1424 الموافق ل 26 أوت 2003 متعلق بالالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

عقد التأمين على الأضرار يضمن المنشآت الصناعية أو تجارية ومحتواها من آثار الكوارث الطبيعية.

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

ومن خلال نصه المادة يتضح لنا إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية والتي تتجسد في إبرام عقد يضمن التعويض عن الأضرار المحتمل وقوعها وذلك لدى شركات التأمين المعتمدة لهذا الغرض، وكونه تأمين يخص الممتلكات فإنه يغطي كل الأضرار المباشرة: -الممتلكات العقارية المبنية في الجزائر ( العمارات، المباني الفردية وتجارية ) ولا يؤخذ بعين الاعتبار محتواها.

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

### 3- الضمانات:

جاء في المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 270/04 المؤرخ في 29 غشت 2004

يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية<sup>1</sup>.

#### البند الأول: موضوع الضمان

يضمن هذا التأمين للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المادية المباشرة التي تلحق بمجموع الأملاك موضوع ضمان عقد التأمين والناجمة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 2 من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 غشت 2003 والمتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

#### البند الثاني: امتداد الضمان

<sup>1</sup> - مرسوم التنفيذي رقم 270/ 04 مؤرخ في 29 أوت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية

يغطي الضمان تكلفة الخسائر المادية المباشرة التي تلحق بالأموال المؤمن عليها حسب القيمة المحددة في العقد وفي حدود:

- في ما يخص الأملاك العقارية المبنية 80% من الأموال المؤمن عليها (المادة 7 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55
- في ما يخص المنشآت الصناعية أو التجارية 50% من الأموال المؤمن عليها (المادة 7 الفقرة 01 من المرسوم التنفيذي 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55 .

#### البند الثالث: سريان مفعول الضمان

لا يسري مفعول الضمان ضد الكوارث الطبيعية إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية. ومن الملاحظ أن مجال الضمان يضمن للمؤمن له التعويض المالي للخسائر المباشرة للأموال موضوع العقد، وذلك بعد وقوع الكارثة وبعد نشر قرار في الجريدة الرسمية.

#### 4-إلتزامات طرفين العقد:

##### - إلتزامات المؤمن له:

- حسب البند الخامس من المادة 2 من المرسوم رقم 270/04
- يجب تبليغ المؤسسة بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل يتعدى ثلاثين (30)يوما بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.
- في حالة إبرام المؤمن له عدة تأمينات تسمح بتعويض الأضرار المادة الناجمة عن كارثة طبيعية، فإنه يجب على المؤمن بوجود هذا التأمينات.
- يجب على المؤمن له قبل إبرام هذا العقد ملاً استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها.

##### -إلتزامات المؤمن:

يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاثة (3) أشهر

ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار<sup>1</sup>

5- كيف يتم الاشتراك في هذا التأمين:

يتم تحديد مبالغ التأمين على النحو التالي:

بالنسبة للأسلاك العقارية يجب أف لا تقل رؤوس أموال المؤمن عليها فيما يخص الأملاك العقارية عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع المطابق الذي تحدده المادة 6 من القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004.<sup>2</sup>

" تحديد معايير التسعيرة وتوضيح كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على تأمين آثار التأمينات على الكوارث الطبيعية " (المادة 6 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55).<sup>3</sup>

6- كيف يتم احتساب قسط التأمين:

حدد قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 التابع لوزارة المالية، تسعيرة التأمين على آثار الكوارث الطبيعية، يتم حساب قسط التأمين المستحق حسب معد قسط التأمين على رأس المال المؤمن عليه، معد قسط التأمين المطبقة على مبلغ التأمين تختلف على حسب: منطقة الزلزالية، المطابقة لقواعد مقاومة الزلزال التعرض لخطر الفيضانات وسوائل الوحل، العواصف والرياح الشديدة.

ملاحظة:

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

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 270 نفس المرجع السابق، و أمر رقم 12/03 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا .

<sup>2</sup> - قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 يضبط كفاءات تحديد كفاءات تحديد التعويضات و الإعفاءات وحدود آثار الكوارث الطبيعية.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55 مؤرخ في 29 أوت يضبط كفاءات تحديد التعريفات وإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية .

## المبحث الثاني : كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

إن تقرير الضرر وتقدير التعريض الجابر لهذا الضرر.

## المطلب الأول :التبليغ عن الضرر

## تعريف التعويض :

هو ذلك المبلغ الذي تدفعه شركة التأمين للمتضرر بعد وقوع الخطر

لاستبدال ما قد فقده من الأموال المؤمن عليها، وبهذه الصفة يكون التعويض و الدافع

الأساسي للمؤمن له بالتعاقد.

- ولتحقيق هذا المبدأ يلزم المؤمن له أن يقوم بإبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه وقد ورد ذلك في مفهوم المادة 15 من قانون التأمين:

" يلزم المؤمن له.....ببلاغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد إضلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى سبعة أيام، غلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة .

وعليه ان يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمداه كما

يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها المؤمن.

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

ومن الملاحظ كذلك في مجال التأمين ضد الكوارث الطبيعية فقد خصص لها المشرع

مهلة الانتاجوز 30 يوم من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكارثة الطبيعية وقد ورد ذلك في البند الخامس من المادة2 من المرسوم التنفيذي رقم 270/04.

"يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى الثلاثين (30) يوما بعد

نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية ،الا في الحالة الطارئة أو القوة

القاهر.....

## المطلب الثاني: تقييم الضرر

تحدد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين في حدود

اختصاصه ويتم انتدابي إما بالتراضي بين الأطراف وإما من قبل شركة التأمين كما

تحدد مهام وآجال تقدي التقارير التي ينبغي ألا تتجاوز مدة ثلاثة 3 ( أشير من تاريخ التعيين

إذا أف نقدار التعويض في عقود التأمين يخضع إلى المبدأ التعويض, ومعناه أن المضرور لا

يحص على مبلغ يفوق قيمة الخسارة ,ومبلغ التعويض يعتمد على: المبلغ المضمون رؤوس

الموال المؤمن عليها"العقار".

قيمة الشيء المؤمن عليه"العقار "وقت وقوع الحادث.

قيمة الضرر الخسارة الناتج عف وقوع الحادث.

وبناء على نذا ينبغي ألا يتلقى المؤمن لو من المؤمن مبلغا من المال في شكل

استبدال الشيء أو تعويض يزيد عف إحدى القيمتين,المبلغ المضمون من جهة وقيمة الشيء

المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية.

غير أنه في عقود التأمين عف أخطار الكوارث الطبيعية أف التأمين لا يغطي إلا

الخسائر والأضرار المباشرة ,وذلك في حدود % 80 من العقارات المبنية المؤمن عليها وأما

المنشآت الصناعية والتجارية فمقدار التعويض عف الخسائر والأضرار المباشرة لا % 50 من

الأموال للمؤمن عليها وهي قيمة تتمثل إعادة وبناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن

وجدت <sup>1</sup>.

وأما بالنسبة للتأمين العشري فانه يتم التعويض ملك المشروع حسب ما تقتضي به

المادة 183 من القانون التامين الجزائري وفي حدود تكلفة انجاز أشغال الإصلاح بسبب

الإضرار التي لحقت البناء والتي يحددها الخبير ، ويجب على المؤمن ان يعين خبيرا لهذ

الغرض في إخلال سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة للإضرار.

<sup>1</sup> - جديدي معراج، محاضرات في القانون التامين الجزائري، مرجع سابق، ص 130-131.

هذا لذا وقع الاتفاق بنت المؤمن والمستفيد على مبلغ التأمين الذي حدده الخبير ،إما إذا لم يوافق المستفيد او المؤمن على هذه المبلغ فيجب المؤمن رفع ان يدفع ثلاثة إرباح هذه المبلغ الذي حدده الخبير في نفس الآجال أي ثلاثة أشهر للمستفيد في انتظار فصل المحكمة في المنزاع وتحدد المبلغ النهائي لهذا لتعويض<sup>1</sup> .

-إما في التأمين ضد الكوارث الطبيعية فان التعويض يخضع الإجراءات كذلك وهي - تأخذ الإجراءات للالزمة لتجنب تفاقم الضرر ، تبليغ المؤمن الذي يعين خبير لتقييم الخسائر .

- يجب أن يسلم الخبير المعين تقرير الخسائر في اجل أقصاه ثلاثة أشهر إبتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية، المادة 12 الفقرة 02 من المر رقم 12/03.

- يجب أن يسدد المؤمن تعويضات في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر إبتداء من إيداع تقارير الخبير أي 6 أشهر بداية من تاريخ نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية .

### المطلب الثالث : تسوية الملف

في ضوء المستندات وتقرير معاينة الخبير تقدم مصلحة الحوادث في الشركة بدراسة الملف وفقا لشروط الذي حدده الخبير على المؤمن له.

أما في الحالة عدم لإتفاق المؤمن له على هذا المبلغ يمكن للمؤمن له أن يطلب من مصلحة الحوادث القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر متعاقد مع الشركة بشرط أن يكون للمؤمن له فواتير أو أدلة فعل الخبرة الثانية.

وبناء على إتفاق المؤمن على مبلغ التعويض يتم مبلغ التعويض ويوقع براءة الذمة بإستلام المبلغ.

<sup>1</sup>بن خروف عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 233.

1- دراسة ملف شخص متعاقد مع شركة التأمين<sup>1</sup>

يملك الخص (س) مقهى برأسمال 1500000.00 دج وتبلغ مساحته 50 م<sup>2</sup> عدد العمال 2  
 قيمة الزجاج 30000.00 دج ، قيمة المحتويات 800000.00 دج وقد امن عليه ابتداء من  
 2008/01/02 إلى غاية 2009/01/01 ضد جميع الإخطار

وبناء على هذه المعطيات يتمك حساب قسط التأمين

1- ضمان الحريق ننظر إلى درجة الخطر ورأسمال المقهى يكون القسط كما يلي :

القسط = قيمة المؤمن عليها × نسبة الضمان

وبتالي : البناء =  $1500000.00 \times 0.65\% = 975.00$  دج.

المحتويات =  $800000.00 \times 1.5\% = 1200.00$  دج.

2- ضمان اضرار المياه :

تأخذ من الجدول المخصص لهذا الضمان قيمة رأسمال وعلى اساسها تأخذ قيمة القسط  
 بقيمة : 2450.00 دج.

3- ضمان السرقة

على حساب درجة الخطر ورأسمال المقهى يكون القسط كما يلي :

القسط = قيمة المؤمن عليها × نسبة الضمان

المحتويات =  $800000.00 \times 1.5\% = 1200.00$  دج.

4- ضمان المسؤولية المدنية

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

5- ضمان انكسار الزجاج :

على حسب درجة الخطر وقيمة الزجاج يكون القسط كما يلي :

القسط = قيمة المؤمن عليها × نسبة الضمان

<sup>1</sup> - مقابلة مع احد اعوان ( عمال شركة التأمين)



المحتويات = 30000.00 × 8 % = 2400.00 دج

- حساب القسط العام الذي يجب على صاحب المقهى دفعه :

أ- القسط الصافي : تجمع كل الاقساط المحصلة

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

ب- الملحقات : 500.00 دج .

ج- الرسم على القيمة المضافة T.V.A 17%

1568.00 دج = 8725.00 + 500.00

د- حقوق الطابع : 80.00 دج.

و- القسط الاجمالي :

ويحسب بجمع كل القيم السابقة ويكون كتالي :

10873.00 دج = 80.00 + 1568.00 + 500.00 + 8725.00

## 2- كيفية التعويض عند وقوع حادث

### 1- التصريح بالحادث

بتاريخ 2008/11/10 صرح صاحب مقهى عن حريق في مقهى بالاضافة إلى محضر

الحماية المدنية فقدمت له شركة التأمين وثيقة المعاينة الودية لسرد الحادث التي وقعت وكيفية

وقوع الحادث ، تتضمن هذه الوثيقة البيانات التالية:

- تاريخ ومكان أحوادث ، إذا صرح في نفس التاريخ 2008/11/10، بمجموعة من البيانات

المتعلقة بالمقهي والمؤمن له والمؤمن ، خانة لتحديد الخسائر خانه لرسم الحادث ، ظروف

الحادث بحيث ادلى بالوقائع كتابيا انه في حدود الساعة 09:00 شب حريق في مقهى نتيجة

لانقطاع التيار وعودته فجأة .

### 2- مراقبة الضمانات وفتح ملف

استلم العامل بمصلحة الحوادث وثيقة المعاينة الودية ومحضر الحماية المدنية ليقوم

بمراقبة فترة سريان العقد ومراجعة الضمانات بتصفح الارشيف ، إذا يدخل رقم العقد الخاص

بالمؤمن له في الحاسوب فلاحظ ان فترة سريان العقد مازالت صالحة وان ضمان الحريق ممنوح له.

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

### 3- المتابعة :

وهنا يرسل المؤمن له إلى الخبير المتعاقدة مع الشركة حاملا معه جميع الوثائق فيقوم الخبير بمعاينة المكان بأخذ صور وتقييم الاضرار الناتجة عن الحريق قيمة الخسائر وتدوينها في تقرير.

فحدد الخبير قيمة الخسائر بمبلغ قدره ب . 223000.00 دج.

### 4 - المخالصة ( التعويض ) :

بعد ان حدد الخبير قيمة الخسائر تقوم الشركة بـ:

$$\text{franchise} = \text{قيمة الخسائر} \times 5\%$$

$$223000.00 + 11150.00 = 234150.00 \text{ دج}$$

بدون العامل بالمصلحة مبلغ التعويض والكيفية التي حدد بتا التعويض على وثيقة اشعار بالدفع التي تضم أيضا اسم المؤمن له ورقم الملف وعلى أي اساس تم التعويض فيحصل المؤمن له على الصك المتعلق بالتعويض نسحبه

### 5- غلق الملف :

يقوم بمصلحة الحوادث بعد تعويضه للمؤمن له بالتسوية النهائية للملف ويحفظ بيه في الارشيف السنوي .

خاتمة

## خاتمة

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

ويعتبر التطور الصناعي والإقتصادي المذهل الذي عرفته المجتمعات ولاسيما التطور العقاري وتوسعاته ساهم بشكل كبير في انتشار الحوادث والأخطار خاصة التي تسمى بالعقارات ومن هنا أصبح من الضروري الملجأ إلى التأمين.

وتعد مسألة النظام العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة سياسية ميمة كان نوعيا وهذا للارتباط الوثيق بين النظام الإقتصادي السياسي السائد في بلدنا، وإدراكا وتيقنا من المشرع الجزائري لهذه الحتمية من جهة وإرادة منه في تطير الوضعية العقارية في البلاد، بدلت الدولة الجزائرية مجهودات في تحديث منظومتها القانونية، لحل مشكل العقار في الجزائر بسن قوانين تنظيمية للتأمين عليه وحل عدة مشاكل متعمقة به، لأنه استقرار لأي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية المشرع والإدارة، أولا وقبل كل شيء أن تعتمد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة، وتوفير الوسائل الضرورية وذلك لضبط النظام العقاري .

وأخيرا وليس آخر في إطار موضوع هذا البحث قمت بتقديم نظرة شاملة حول التأمين العقاري وذلك من خلال مفاهيم حول العقارات والتأمين عليها.

وكذلك كيفية التأمين عمى الأخطار الواردة على العقارات وآلية التعويض عن هذه المخاطر العقارية. وعلى ضوء هذا العرض أجيب على التساؤلات المطروحة:

-التأمين: عقد تلتزم بمقتضاه شركة التأمين أن تؤدي إلى المؤمن له أو المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال، أو إجراء أو راتبا أو أي تعويض مالي آخر في حالة تحقيق

الخطر المبين في العقد.

-العقار: يتعرض لعدة أخطار ومن بينها الكوارث الطبيعية، الحريق..... وتمثل في مجملها أخطار جسمية لا يمكن لمالك العقار تعويض الضرر الذي لحقه بمفرده، بل يحتاج إلى يد العون و هذا السبب أوجب عليه التأمين على ما يملكه، يضمن تغطية الأخطار التي يتعرض له العقار الذي يملكه.

ومن خلال الإجابة على التساؤلات توصلت إلى النتائج التالية:

- التأمين ضرورة لمحة للواجهة الأخطار المتوقع حدوثها في المستقبل.
- التأمين العقاري له دور في المحافظة على ممتلكات الأفراد وحمايتها.
- جميع الأخطار التي يتعرض لها العقار يمكن التأمين عليها.
- وضع المشرع قواعد لردع كل من تسول له نفسه (مقاوم أو مهندس) جرائم تعرض ممتلكات الفرد للخطر إما إهمالا أو عمدا.
- لزاما على من يقومون بمهام الفن المعماري أي يراعيها ضمائرهم.

#### توصيات:

من خلال دراستي ينبغي تقديم توصيات نأمل تجسيدها على أرض الواقع، لهذا نوصي

بما يلي:

- ضرورة نشر قرارات وأحكام الخاصة بهذا الموضوع في كل مجلة قضائية، وهذا من باب تمكين طالب القانون من الإطلاع على هذه القرارات الخاصة.
- تبيين مكانة هذا النوع من التأمين بالنسبة للمواطنين ومتى يمكنهم اللجوء إليه.
- توفير المراجع القانونية الكافية حول هذا الموضوع في المكتبات الجامعية.
- توفير إطار القانوني الكافي لهذا النوع من التأمين لتحقيق أهدافه

# قائمة المراجع

قائمة المراجع و المصادر

أولا : المصادر

القرآن الكريم

القوانين:

- قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعمق بالأوقاف ج ر 21 مؤرخ في 10/08/1991 المعدل والمتمم بالقانون رقم / 07101 القانون رقم 10/02.
- قانون رقم 05/ 07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني.

المراسيم:

- المرسوم التنفيذي رقم 04/ 270 مؤرخ في 29 أوت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.
- المرسوم التنفيذي رقم 04/ 269 الجريدة الرسمية رقم 55 مؤرخ في 29 أوت يضبط كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية

الأوامر:

- أمر رقم 03/ 12 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعمق بالالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.
- 2-قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 يضبط كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

ثانيا : المراجع

1-الكتب العامة:

- الأوزن سير عبد السبع , ضمان العيوب الخفية التي تقع عمى عائق بائع العقار ومشيدي البناء وبين المهندسين, مكتبة ومطبعة الإشعاع الفنية مصر 2000 .
- الشدراوي جورج- الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري. ط 2 منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب طرابلس لبنان 2005

- حمدي باشا عمر ,نقل الملكية العقارية ,دار هومة,سنة2009 .
- علوى عمار , العقار الملكية والنظام العقاري في الج ا زئر,الطبعة ال ا ربعة,دار هومة الجزائر سنة2006 .
- 2-الكتب الخاصة**
- أ سامة عزمي السلام - شقيري نوري موسى ,إدارة الخطر والتأمين,دار الحتامد لمنشر 2007-والتوزيع.ط1
- البشير الزهرة ,التأمين البري ,ط 2 نشر والتوزيع مؤسسات عبد الكريم بين عبد الله, تونس
- بن خروف عبد الرزاق , التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري, ج, 1 تأمينات البرية ,ط 3, 2002مطبعة رذكول.
- جديدي مع ا رج , محاضرات في قانون التأمينات الجزائرية ,ديوان المطبوعات الجامعية, ط 2007,2
- جديدي مع ا رج ,مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري, ط, 5 ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 2007
- حمدان حسين عبد اللطيف , التأمينات العينية , دراسة تحميلية لأحكام الرهن والتأمينات والإمتياز, ط , 1منشورات الحلبي2005 .
- راشد راشد , التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية 1980 , ديوان المطبوعات الجامعية.
- زيد منير عبوي,إدارة التأمين والمخاطر , دار كنوز المعرفة لمنشر والتوزيع2006
- عيد أحمد أبو بكر -السيفو وليد إسماعيل , إدارة الخطر والتأمين , دار البازوري العملية النشر والتوزيع - الأردن, طبعة العربية2009 .
- مقدم السعيد,التأمين والمسؤولية المدنية,ط,1 ديوان المطبوعات الجامعية,الجزائر.2008
- فلا ح عز الدين, التأمين ( مبادئ وأنواعه ) ط 1 دار أسامة, الأردن2008 .



### المذكرات

- باديس سعاد عمران صالح انتقال الملكية في المنقول والعقار ,مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العموم القانونية , جامعة ورقمة السنة الجامعية 2004 - 2005.
- حفصة بوعمامة , هشام صالح إشكالية التأمينات العقارية وقمة النصوص القانونية, -دراسة حالة رسالة دراسات الجامعية تطبيقية , جامعة تكوين المتواصل ورقلة 2008 .2009
- فاطمة الزهراء بوقافلة فريدة بن عبيد سعاد بن طرية ,دور مؤسسات التأمين على العقارات رسالة ليسانس في العموم الاقتصادية والتسيير والتجارة , جامعة ورقلة 2009 .

الفهرس

إهداء

شكر وتقدير

.....	مقدمة
01.....	
04.....	الفصل الأول: ماهية التأمين العقاري
05.....	المبحث الأول: مفاهيم أساسية حول التأمين
05.....	المطلب الأول: نشأة التأمين
05.....	الفرع الأول: نشأة التأمين
06.....	الفرع الثاني : التأمين أنواعه وأهميته ومبادئه
12.....	المطلب الثاني : مفاهيم حول العقارات
12.....	الفرع الأول: ماهية العقار
13.....	الفرع الثاني: أنواع العقارات
15.....	الفرع الثالث: تصنيف العقارات
21.....	المبحث الثاني : عناصر التأمين العقاري
21.....	المطلب الأول: عناصر التأمين العقاري
21.....	الفرع الأول: الخطر
24.....	الفرع الثاني: القسط
24.....	الفرع الثالث: مبلغ التأمين (أداء المؤمن، تعيد المؤمن)
25.....	المطلب الثاني: أركان عقد التأمين العقاري
25.....	الفرع الأول: الرضا
26.....	الفرع الثاني: المحل
27.....	الفرع الثالث: السبب

28.....	الفصل الثاني: الاليات القانونية والتشريعي للتأمين العقاري
29.....	المبحث الأول: عقد التأمين العقاري
29.....	المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد التأمين العقاري
29.....	الفرع الأول : تعريف وخصائصه
32.....	الفرع الثاني:الشروط الشكلية لعقد التأمين العقاري
35.....	الفرع الثالث: إلتزامات طرفي العقد
38.....	المطلب الثاني: التأمين على الأخطار الواردة عمى العقارات
38.....	الفرع الأول: التأمين المتعدد الأخطار
41.....	الفرع الثاني: التأمين العشري
45.....	الفرع الثالث: التأمين ضد الكوارث الطبيعية CAT- NAT
49.....	المبحث الثاني : كيفية التعويض عن المخاطر العقارية
49.....	المطلب الأول: التبليغ عن الضرر
50.....	المطلب الثاني: تقييم الضرر
51.....	المطلب الثالث:تسوية الملف
55.....	الخاتمة
58.....	القائمة المراجع

## ملخص مذكرة الماستر

ومن هنا نستخلص في هذه الموضوع ان لأهمية هذا القطاع الحساس ألا وهو التأمين ،فاتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنيته وتطويره،الذي يعتبر الضمان أو الطريق الوحيد في إعطاء الثقة والأمان للإنسان إذا يشعره بالراحة كما يخفف عليه نسبة من الخوف على الأخطار المحتمل وقوعها، لا يتحمل أعباء هذه الأخطار بمفرده حيث أنه هناك وضعت القوانين كافل يساعده في التعويض عن هذه الخسائر أو الخروج منيا بأقل الخسائر.

ويعتبر التطور الصناعي والإقتصادي المذهل الذي عرفته المجتمعات ولاسيما التطور العقاري وتوسعاته ساهم بشكل كبير في انتشار الحوادث والأخطار خاصة التي تسمى بالعقارات ومن هنا أصبح من الضروري الملجأ إلى التأمين.

الكلمات المفتاحية

1- التأمين العقاري 2- أنواع العقارات 3- اركان 4- عناصر التأمين

### Abstract of The master thesis

From here, we conclude on this subject that the importance of this sensitive sector, which is insurance, the Algerian state has taken several measures to legalize and develop it, which is the guarantee or the only way to give confidence and safety to the person if he feels comfortable and also relieves him of a percentage of fear for the potential dangers, he cannot bear The burdens of these dangers alone, as there are laws established to help him compensate for these losses or get out of them with the least losses.

The astonishing industrial and economic development that societies have known, especially the real estate development and its expansions, contributed greatly to the spread of accidents and dangers, especially those called real estate, and from here it became necessary to resort to insurance.

key words

1-Real estate insurance 2- Types of real estate 3- Pillars 4- Elements of insurance