

مستغانم

كلية الحقوق و العلوم السياسية
قسم القانون الخاص

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص : التأمينات و المسؤولية المدنية

تحت عنوان :

التأمين على العقار

تحت إشراف

* - أ/ مجري أم الخير

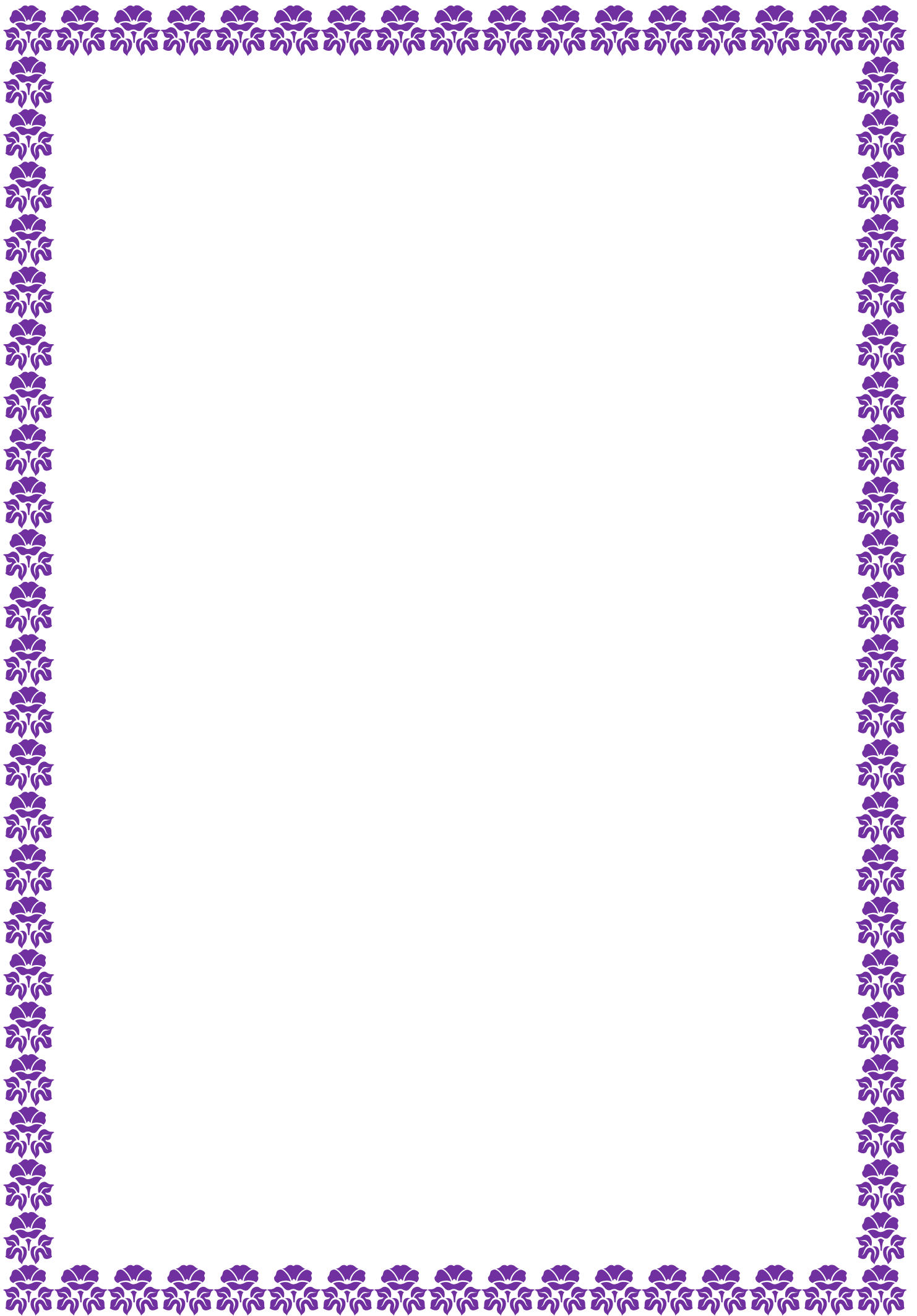
لجنة المناقشة

من إعداد الطالبة :

* - عبد الوهاب مريم

الإسم و اللقب	الجامعة	صفة

السنة الجامعية 2018/2017



كلمة شكر وعرفان

تقرباً منّا لشكر الله؛ لأنه من له يشكر الخلق لم يشكر
الخالق نشكر كل من الأستاذة المشرفة بجري أم
الخير على تقبلها كل ما بدر منا وكل من قدم لي يد
المساعدة .

الإهداء

إلى اللذين أخذنا بيدي ووفرا لي سبيل التعلم وكانا
لي الوجه الطافح حبا وحنانا، "والداي الكريمين"
إلى من تتلمذت على أياديهم، وإلى من أمدوني بنصائحهم
وتوجيهاتهم، "أساتذتي"
إلى من كانوا لي حشدا لهمتي كلما رأوا ضجرا أو توان
مني في بحثي، "إخوتي"
إلى كل أفراد دفعتني دون إستثناء، إلى كل هؤلاء أهدي
ثمرة هذا الجهد المتواضع.

مقدمة:

لقد أصبح التأمين في المجتمعات الحديثة ضرورة ملحة لدرء الأخطار فلا يمكن للأفراد و المجتمعات إهماله ، وإغفال دوره في الحياة الاقتصادية و الاجتماعية وعلى اعتبار أن التأمين جزء لا يتجزأ من الحياة الاقتصادية فقد وجب مواكبة و مرافقة هذا النشاط جنب إلى جنب لكي تتفاعل مع مختلف النظم الدولية وصولاً إلى رقي بشكل مستمر بما يوافق التطورات التقنية و الاقتصادية الهائلة.

إن التطور و التقدم الإقتصادي والتكنولوجي أدى إلى تنوع الأخطار التي يتعرض لها الإنسان سواء في شخصية أو في ماله فهو يحتاج و يسعى دوماً إلى أي يعيش حياة مستقرة يتوفر فيها الأمان والإطمئنان، حياة متطورة في شتى المجالات ومن أجل تحقيق ذلك يجب عليه أخذ الاحتياطات والتي في غيابها ستؤثر عليه المخاطر سلبياً ومن بين هذه الاحتياطات نجد التأمين. إذا أن العملية التأمينية تسعى إلى قيام المؤمن بتحمل الأخطار التي يتعرض لها المؤمن له في ممتلكاته مقابل تقاضي أجر محدد عن هذه العملية، ولم يعد التأمين مقتصر على المراكب والأشخاص فقط، بل امتد ليشمل محاور عديدة ومن بينها التأمين على العقارات، إذ يعتبر التأمين العقاري من أهم الضمانات التي توصل إليها التطور القانوني، وقد حل في كثير من التشريعات محل الرهن العقاري الذي أخذ بالانحصر منذ أن بدأ العمل بنظام التأمين.

استنادا على ما تقدم طرح الإشكالية التالية:

ما هو الإطار العام للتأمين العقاري و إلى أي مدى يمكن أن يكون للتأمين دور في

حماية الثروة العقارية؟

ولالإحاطة بأهم جوانب الموضوع يمكن طرح التساؤلات التالية:

* ما هو عقد التأمين على وجه عموما، وعقد التأمين على العقارات على وجه الخصوص؟

* ما هي الأخطار التي الواردة على العقار؟ وكيف يتم تغطيتها؟

ومن خلال التساؤلات المطروحة تم اقتراح الفرضيات التالية:

* التأمين راحة لمشتركيه وتخلص من الخوف مما قد يصيبهم من أخطار.

* جميع الأخطار التي قد تلحق بالعقار يمكن التأمين عليها.

* للتأمين دور في الحفاظ على ممتلكات الأفراد و حمايتها.

* تكمن أهداف الدراسة في التعرف على موضوع التأمين على العقار والأخطار المضمونة

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 النوع من التأمين في حياة الفرد.

-محاولة التأكد ما إذا كان التأمين على العقارات قد حقق الهدف المنشود.

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

*حدثة 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.

*إن طبيعة الموضوع هي التي تفرض نوعية المنهج الواجب الإلتباع ولدراسة هذا

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).

خطة البحث:

للإجابة عن الإشكال الرئيسي المطروح والأسئلة الفرعية المرتبطة به وفي سبيل الإحاطة بموضوع الدراسة من كل جوانبها عملت على تقسيمه إلى فصلين، تناولت في الفصل الأول: ماهية التأمين العقاري والذي قسمت إلى مبحثين، فلأول الإطار المفاهيمي للتأمين والعقار، أما الثاني عناصر وأركان التأمين العقاري أما في الفصل الثاني: فتطرق في إلى الأحكام العامة للتأمين على العقارات ينقسم بدوره إلى مبحثين، فخصصت الأول إلى عقد التأمين العقاري أما الثاني التأمين على الأخطار الواردة على العقارات و كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

تمهيد

يعتبر التأمين من الخدمات التي تقدم حماية للأفراد والمؤسسات من أخطار قد تصيبهم وعادة ما تنشأ 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.

فلهذا سأحاول في هذا الفصل التطرق إلى مدخل عام للتأمين العقاري من خلال مبحثين
هما:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتأمين والعقار

المبحث الثاني: عناصر و أركان التأمين العقاري.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للتأمين والعقار

التأمين هو المعنى البسيط لإعطاء الأمان للشخص المستثمر من أجل مواجهة الخطر المحتمل الوقوع في المستقبل وذلك تبعاً لمكانته البارزة للتأمين في حياة الإنسان وللتعرف أكثر على التأمين سوف نقوم في هذا المبحث بعرض نشأة وتطور التأمين تعريفه أنواعه

المطلب الأول: مفاهيم حول التأمين

لم يظهر التأمين دفعة واحدة فقد مر عبر عدة مراحل وقد اجتهد العديد من المؤلفين في إعطاء تعريف محدد للتأمين وكذلك في تحديد مدى أهمية التأمين وهذا ما سنعرضه في هذا المطلب .

الفرع الأول: نشأة وتطور التأمين

لقد جاء التأمين من فكرة التعاون والتكافل بين المجتمعات البشرية في إطار ما يسمى بالتأمين التعاوني، حيث توزع الخسائر التي كانت تلحق بأحد الأعضاء وذلك بعد تحقق الخطر.

لقد اظهر لنا التاريخ أن قدماء المصريين كونوا جمعيات تقوم على نفس الفكرة سميت بـ "مجتمعات دفن الموتى" بغرض تحمل (مراسيم الدفن من تحنيط، تشييد القبور ...) وذلك نظير اشتراك يدفعه الأعضاء.

في عهد الحضارات القديمة كالإغريقية والآشورية والهندوس ازدهر التبادل التجاري فيما بينهم، و للحفاظ على السفن البحرية من الغرق و القرصنة ظهر ما يسمى بالقرض البحري الذي يعمل على ازدهار التبادل التجاري، حيث تقوم هذه الفكرة على قيام شخص بإقراض مجهزة للسفينة بما يحتاجه من المال فيكون هذا المبلغ (القرض) من حق المقرض، بالإضافة إلى الفائدة إذا وصلت السفينة و الحمولة بسلام إلى مقاصدها، لكن في حالة ضياع الحمولة فإنه يخسر المبلغ.¹

¹زيد منير عبوي، إدارة التأمين و المخاطر، دار كنوز المعرفة للنشر والتوزيع، عمان، 2006، ص3.

يعد التأمين البحري من أقدم أنواع التأمين حيث نشأ في بداية القرن الثالث عشر واستمر حتى القرن الخامس عشر والذي ظهر في صورة مختلفة عن القرض البحري على أيدي الإسبان و البرتغال، في نفس الوقت الذي ظهر فيه التأمين البحري ظهر بما يسمى التأمين على الحياة وذلك أنه كان يؤمن على الربان و البحارة و ذلك بنفس الأسعار التي تؤمن على السلع وزادت أهمية التأمين على الحياة عند ظهور الثورة الصناعية في القرن الثامن عشر أما التأمين على الحريق، فكان ظهوره بحريق لندن الشهير سنة 1666 الذي أدى إلى خسائر مادية كبيرة ولذلك زاد الاهتمام بهذا الفرع من فروع التأمين لدرجة أنه أنشئت شركات تأمين للمساهمة في التأمين على هذا الخطر.

خلال القرن الثامن عشر ظهرت أنواع أخرى من التأمين أهمها التأمين على المسؤولية و التأمين على حوادث العمل. ومع التطور الصناعي، ظهرت أنواع أخرى منها التأمين على الحوادث الشخصية والتأمين على تلف الآلات الميكانيكية و التأمين على آفات الزراعة و هلاك المواشي، التأمين على حوادث النقل البري و الجوي و التأمين على أخطار الحروب بالإضافة إلى التأمين من المسؤولية في مزاولة المهن، تأمين الديون... غيرها¹.

و لم تظهر شركة التأمين على الحياة في إنجلترا إلا في سنة 1699 م أي بعد الانتهاء من إعداد قوائم الوفيات في بريطانيا سنة 1693 م، أما أول شركة تأمين ظهرت في الولايات المتحدة الأمريكية و كانت سنة 1752 م التي أسسها " بنيامين فرانكلين الذي صار بعد ذلك رئيسا للولايات للولايات المتحدة².

الفرع الثاني: تعريف التأمين

قبل التطرق إلى التأمين لا بد من تعريف الخطر لأن هو أساس وجود وتطور فكرة

¹زيد منير عبوي ، نفس المرجع السابق، ص³.

²عز الدين فلاح، التأمين. مبادئه، دار أسامة للنشر، عمان، ط 12008، ص⁷

التأمين ويعرف على أنه احتمال وقوع خسارة مادية في الدخل أو الثروة نتيجة وقوع حادث معين طارئ.

1-التعريف اللغوي للتأمين: التأمين من آمن أي اطمأن وزوال خوف ،وهو بمعنى سكن

قلبه وكذلك تستعمل لكلمة الأمن عند خوف ومن قوله تعالى بعد بسم الله الرحمن

الرحيم....{وآمنهم من خوف}¹ وكذلك { وإذ جعلنا البيت مثابة للناس وأمنا }²..

2-التعريف الاصطلاحي للتأمين³:

أ-هو اتفاق يلتزم بمقتضاه الطرف الأول (المؤمن) **Insurer** أن يؤدي إلى الطرف الثاني

(المؤمن له) **Insured** أو إلى المستفيد **Beneficiary** الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا

من المال أو إيرادا أو مرتبا أو أي عوض مالي آخر (مبلغ التأمين) **sun Insured** في حال

وقوع الحادث أو تحقق الخطر **Risk** المبين بالعقد وذلك مقابل (قسط) **premium** أو أي

دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

ب-توزيع الخسائر العرضية من خلال نقل الأخطار أو تحويلها من المؤمن ليم إلى

شركات التأمين التي تقبل تعويض مثل هذه الخسائر عند تحقيق تلك الأخطار.

ج-نظام يصمم ليقفل من ظاهرة عدم التأكد الموجودة لدى المؤمن لو وذلك عن طريق نقل

عبئ الخطر إلى المؤمن والذي يتعهد بتعويض المؤمن لو عن كل جزء من الخسائر المالية

التي تكبدها.

¹سورة قريش-القرآن الكريم- الآية رقم - 4 ص 602

²سورة البقرة- القرآن الكريم- الآية رقم- 125 ص 19

³أسامة عزم سلام وأشق ربي نوري موسى، إدارة الخطر والتأمين، دار الحامد للنشر والتوزيع، ط2007، ص1، ص88

الفرع الثالث: أنواع التأمين

هناك العديد من التقسيمات الخاصة بالتأمين، وهي تختلف باختلاف المعيار المستخدم وعلى الرغم من ذلك فإن تنوع المخاطر وكثرها نتيجة التطور المستمر في حياتنا العملية والنمو الاقتصادي و الاجتماعي للبلاد وزيادة المتطلبات العصرية، أدى إلى اتساع كبير لأنواع التأمينات وتولد أنواع جديدة للتأمين قد لا نجد لها مكانا في التصنيفات التالية¹:

أولا: التقسيم من حيث طبيعة الغرض من التأمين.

و نميز حسب هذا المعيار نوعين من التأمين:

1-التأمينات الخاصة أو الإختيارية أو التأمين التجاري:

حيث يقوم التأمين أساسا على الإختيار بالنسبة لكل من المؤمن و المؤمن له و لا توجد أي صورة من صور الإجبار على المؤمن في قبول تغطية الخطر أو عدمه، كما أن للمؤمن له مطلق الحرية و بإرادة كاملة في الإقدام على عملية التأمين ،فهو تأمين اختياري للمؤمن و المؤمن له على حد سواء،و التأمين في هذه الحالة من وجهة نظر شركة التأمين يهدف إلى تحقيق الربح.

2-التأمينات الإجتماعية:

هي إجبارية وليس لإرادة الشخص دخل فيها وليس برغبته قبولها أو رفضها، وغالبا ما تقوم الدولة بدور المؤمن ولسالح الطبقات متوسطي الدخل ، وهي التي تحدد نوعية

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان ، محاسبة شركات التأمين دراسة حالة الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس.

وأعداد المؤمن لهم وتحدد شروط ذلك، ولا يكون تحقيق الربح هو أساس عقد التأمين هنا ولكن تحقيق العدالة الإجتماعية، وتوزيع الدخل من الغني إلى الفقير من أهم أهداف التأمينات الإجتماعية

ثانيا : التقسيم من حيث الأشياء موضوع التأمين و الخطر المؤمن منه.

وعلى أساس هذا المعيار يمكن تقسيم التأمين إلى ثلاثة أنواع:¹

1-تأمينات الأشخاص:

وهي تشمل التأمينات ضد المخاطر التي يتعرض لها الأشخاص أو المنشأة وتصيبهم مباشرة في حياتهم أو صحتهم أو أعضائهم، وهنا نجد أن الشخص هو موضوع التأمين ويرتبط به مباشرة الخطر المؤمن منه، ومن أمثلة ذلك تأمينات :

المرض، البطالة، الشيخوخة، الوفاة، الحوادث الشخصية، وكل ما هو متعلق بالنواحي الإجتماعية للفرد.

2-تأمينات الممتلكات:

وهي تشمل التأمين من الأخطار التي تصيب ممتلكات الأشخاص موضوع التأمين، حيث يندرج تحت هذا النوع:

تأمين الحريق وخطر الحريق، تأمين السيارات، تأمين المحاصيل ضد التقلبات الطبيعية، التأمين ضد السرقة والسطو، التأمين البحري وخطره،..... الخ .

3- تأمينات المسؤولية المدنية:

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان ، نفس المرجع السابق، ص¹²

قد يتعرض الفرد لأخطار نتيجة تصرفات خاطئة للغير، كما قد يسأل الفرد أو المنشأة مسؤولية مدنية من قبل الغير نتيجة لتصرف خاطيء أو إهمال، ما قد يسبب وقوع خطر معين للغير، و من هنا تنشأ فكرة التأمين من المسؤولية المدنية قبل الغير، وأهم هذه التأمينات تأمين المسؤولية المدنية لأصحاب السيارات و السفن و الطائرات، وأصحاب الدور العامة، وأصحاب الأعمال من إصابات العمل وأمراض المهنة..... إلخ . وعموما نقول التأمينات ضد الأخطار التي تصيب الثروة والمركز المالي بصفة عامة، حيث التأمين هنا يكون الغرض منه المحافظة على مستوى الثروة أو المركز المالي.

ثالثا: التقسيم من حيث إمكانية تحديد الخسائر و التعويض اللازم:

و على أساسه يمكن تقسيم التأمين إلى نوعين¹:

1-التأمين النقدي:

حيث يكون من الصعب تقدير الخسائر المالية الممكن تحقيقها نتيجة وقوع الخطر، ومن أمثلة ذلك (تأمين الحياة حيث أنه من الصعب تحديد مقابل الوفاة) خطر الوفاة هنا الوفاة في سن مبكرة (لذلك يتفق على دفع مبلغ معين عند تحقق الوفاة وهو مبلغ التأمين، والجدير بالذكر أن هذا النوع من التأمينات لا تنطبق عليه بعض المبادئ القانونية العامة للتأمين مثل مبدأ التعويض، أو المشاركة، أو الحلول في الحقوق.

2-تأمينات الخسائر:

حيث لا توجد أي صعوبة في تحديد الخسارة المحققة فهي تخضع لمتغيرات قابلة للقياس الكمي، وبذلك يمكن تحديد مبلغ التأمين اللازم باستخدام الطرق الرياضية المتاحة أو المتطورة، ومن قبيل ذلك ما هو معروف لدينا من تأمينات الحوادث و السطو و السرقة وغير ذلك، ويشترط أساسا ألا يزيد مبلغ التعويض فيه عن الخسارة الفعلية المحققة نتيجة وقوع الخطر المؤمن منه، كما يجب دائما الربط بين الخسارة الفعلية والتعويض المطلوب.

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص12

رابعاً :التقسيم من وجهة نظر عقد التأمين:

حيث نجد نوعين من التأمين¹:

1-التأمينات الاختيارية:

حيث يبرم العقد بين الطرفين بطريقة اختيارية ولا يوجد أي إجبار في ذلك،وللفرد أو المنشأة مطلق الحرية و التصرف و بمحض الإرادة في الإقدام على هذه العملية،كما أن لشركة التأمين الحق في قبول أو رفض العملية التأمينية موضع البحث، وتكون الحاجة الملحة و المصلحة الفردية هي الدافع القوي للإقدام على مثل هذه التأمينات،وقد يطلق عليه بالتأمين الخاص أو التجاري،ومن قبيل هذا النوع من التأمينات ما هو متعلق بتأمين الحريق،أو السرقة و السطو،أو الحوادث و التأمين البحري.

2-التأمينات الإجبارية:

حيث لا يتوفر هنا الإختيار بل يكون أساس التعاقد هو الإجبار،حيث تلزم الدولة الأفراد و أصحاب العمل بالقيام بهذا النوع من التأمين بدافع المصلحة العامة و لحماية الطبقات ذات الدخل المحدود،وللقضاء على الطبقة في التمتع وإجراء عدالة في توزيع الدخل،ومن قبيل هذا النوع من التأمينات الإجتماعية المتعلقة بالعجز أو المرض أو الشيخوخة أو الوفاة أو البطالة أو إصابات العمل،و التأمين الإجباري للسيارات.

خامساً : التقسيم العملي للتأمين:

ومن خلال هذا التقسيم نجد نوعين من التأمين²:

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص 12-13

²مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص 13-14

1-التأمين على الحياة:

ويشمل كافة التأمينات بوفاة أو حياة الشخص نفسه أو الإثنين معا، حيث توجد وثائق تأمين تغطي حالة الحياة فقط، ووثائق أخرى تغطي حالة الوفاة فقط، ونوع ثالث من الوثائق يغطي حالتي الحياة و الوفاة معا ، حيث مبلغ التأمين يستحق للمؤمن له إذا بقي على قيد الحياة لفترة محددة، أو يؤول هذا المبلغ إلى الورثة المستفيدين إذا ما تمت حالة الوفاة قبل ذلك.

2- التأمين العام :حيث يغطي هذا النوع تأمين الممتلكات، والمسؤولية المدنية نحو الغير ،

وتأمين الممتلكات يغطي المخاطر التي يتعرض لها الشخص أو المنشأة في ممتلكاته ، ومنها تأمين الحرائق وتأمين السرقة و السطو، وتأمينات النقل بأنواعه ، حيث التأمين عليها ذاتا □ ا و الوثائق التي تغطي الخطر الذي تتعرض له ما تحمله هذه الوسائل من بضائع و سلع على اختلاف أنواعها أو إيجار الوسيلة أو أجره الشحن ، و يمكن تقسيم التأمين العام على أساس الأقسام الفرعية الآتية:

تأمين بحري ، تأمين حريق ، تأمين حوادث.

كما يمكن تقسيم التأمين على أساس صفة المؤمن حيث تتعدد هذه الأخيرة طبقا للغرض من العملية التأمينية،و التكوين الرأسمالي المدار، وأسلوب الإكتتاب في التأمين، وطبيعة العلاقة بين كل من المؤمن و المؤمن له،و الإطار العام للعملية التأمينية،فقد يمثل طرف المؤمن فردا أو مجموعة من الأفراد في شكل شركات مساهمة،أو قد تلعب الحكومة نفسها دور حسب هذا التقسيم يمكن تقسيم التأمين إلى عدة أنواع و ذلك على النحو التالي:¹

1- التأمين الذاتي:

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص 14

إن وجود الخطر دائما يدفع الفرد إلى تأمين نفسه ضد الخسائر التي يمكن أن تتحقق نتيجة وقوع هذا الخطر، ومن أبسط طرق مواجهة هذه الأخطار هو تكوين مبالغ مالية تحتجز كل فترة وتخصص لتغطية الخسائر المالية المحتملة، هذه المبالغ بالنسبة للأفراد عبارة عن مدخرات شخصية، أما بالنسبة للمنشآت فهي تلجأ إلى تكوين احتياطات تخصص سنويا في الغالب لحماية المنشأة و تغطية ما قد تتعرض له من خسارة مالية قد يهدد وقوعها ضياع المنشأة و إفلاسها.

2-التأمين التبادلي :

كثيرا ما يتفق مجموعة من الأفراد فيما بينهم تجمعهم ظروف التعرض لخطر واحد أو عدة أخطار متشابهة لكل فرد منهم، وبناء على هذا الاتفاق يلتزم كل فرد منهم (هيئة التأمين التبادلي) بدفع حصة معينة تتلاءم مع الخسارة المادية المحتملة و المقدرة، ومجموعة الأرصد المتكونة تدفع منها أي خسارة تلحق بأحدهم وذلك بتحقيق الخطر المؤمن ضده، و لكل عضو أو مشترك في مثل هذا الأسلوب التأميني حقوق و التزامات بناء على عقد الهيئة، فهو ملزم بدفع أي مبالغ إضافية قد تتطلب عندما تزيد الخسائر المالية المحققة نتيجة وقوع الخطر عن المبالغ الموضوعة لتغطية هذه الخسائر، ولكل مشترك الحق في المطالبة بنصيبه من الأرباح التي قد تحقها الهيئة نتيجة استثمارها، وذلك على ضوء ما يدفعه من أقساط، وله الحق في التخلي عن العضوية بعد انتهاء مدة التأمين.

3-شركات التأمين المساهمة : وهي أكثر صور المؤمن انتشارا و أنسبها لعملية التأمين من

الناحيتين الاقتصادية والفنية حيث أن طبيعة تكوينها الرأسمالي يساعدها على الاستمرارية والتوسع والبقاء والمنافسة فالمساهمين السيطرة الكاملة على الإدارة وهذه الاستمرارية تأتي

من الارتباط الأساسي والقوي مع المساهمين وليس مع الأفراد، وتقوم هذه الشركات بحماية الأفراد المؤمن لهم ودفع التعويضات عند وقوع المخاطر المؤمن ضدها و تحقق الخسائر المالية، و هي شركات تتميز بكبر رأس المال لضمها عددا كبيرا من المساهمين...، ومما يدعم بقاء هذه الشركات التأمينية أن تخضع لإشراف الدولة و رقابتها بحكم النصوص التشريعية وضرورة وجود حد أدنى لرأسمال إنشائها و بقائها، إلى جانب أن مسؤولية المؤمن له تنحصر في دفع الأقساط المطلوبة فقط دون ما زيادة، مما شجع الكثير على الإقبال للتعامل مع مثل هذه الشركات.

4-الجمعيات التعاونية للتأمين:

لا يوجد اختلاف كبير بين الجمعيات التعاونية للتأمين و أي نوع آخر من الجمعيات التعاونية (استهلاكية بناء مساكن زراعية) فهي جمعيات خضع في تنظيمها القانوني و الفني لنظام واحد مع اختلافات بسيطة ترجع لنوعية الجمعية و بالنسبة للجمعيات التعاونية للتأمين فهي تنشأ برأسمال غير محدد، و الذي ينشأ من مساهمة الأعضاء في الأسهم، حيث أنه لكل عضو المساهمة في أكثر من سهم و بمجرد شراء السهم يصبح المشتري عضوا بالجمعية، وهي □ دف أساسا إلى تحقيق التعاون بين الأعضاء من المساهمين و أيضا المؤمن لهم غير

حملة الأسهم، ويشكل مجلس الإدارة من الأعضاء حملة الأسهم حيث يشكل التنظيم معهم بنفس الشكل المتبع في شركات التأمين المساهمة¹.

5-الحكومة كمؤمن:

كثيرا ما تحجم الهيئات المشار إليها عن بعض العمليات التأمينية وخصوصا للأخطار التي قد يؤدي وقوعها إلى تحقق خسارة كبيرة(مثل خطر الحرب،الزلازل،البراكين)مما يدعو الحكومة إلى التدخل و تغطية مثل هذه المخاطر،وهي بالطبع قادرة على ذلك،وهي تعتمد على إمكانيات المالية و إمكانية استخدامها لسياسة مالية معينة تمكنها من ذلك،كما تدخل الحكومة العمل التأميني إذا شعرت باستغلال شركات التأمين وفرضها أقساط باهظة التكاليف قد لا يتحملها الفرد العادي،و الدولة كمؤمن قد تقوم بنفسها بالدور التأميني أو بإسناد العمل التأميني لأحد هيئات التأمين الأخرى في الدولة(بعض شركات التأمين المساهمة و لحسابه،وإذا كان الدور الأساسي للدولة كمؤمن ينحصر في إطار التأمين إلا أن هذا لا يمنع من قيام الدولة من القيام بدور المؤمن الخاص والباحث عن الربح و المنافس لغيره من شركات التأمين الأخرى التي تهدف إلى تحقيق الربح من العملية التأمينية، ولربما احتكرت كل عمليات التأمين فيها².

¹مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص¹⁵

²مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان، نفس المرجع السابق، ص¹⁵

المطلب الثاني: مفاهيم حول العقار

الفرع الأول: 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 الملكية¹.

الشيء الثابت المستقر في مكانه غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر بدون تلف².

وقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني: "كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار"، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول³. نظرا 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 40: ("في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال

¹ الشد راوي جورج، الوجيز في التحديد والتحرير والسجل العقاري، ط2، منشورات المؤسسة الحديثة للكتاب، طرابلس، لبنان 2005 ص35

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هيمة، سنة 2009، ص5

³ قانون رقم 07/ 05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، دار بلقيس، ص132

العمومية أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال¹."

الفرع الثاني: أنواع العقارات

للعقارات ثلاث أنواع:

1- عقارات بطبيعتها.

2- عقارات حسب الموضوع.

3- عقارات بالتخصيص.

1-1 العقارات بطبيعتها: هي كل الأشياء المادية التي يكون لها بالنظر إلى كيانها موقع

ثابت غير متقل، فتشمل بذلك الأرض وما يتصل بها على وجه الاستقار من مباني ونباتات.

* هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى بنيتها المادية أي الأرض وما

ينضم إليها².

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

بطبيعتها الأبنية المشيدة فوق الأرض على سبيل الثبات والاستقار.

¹ قانون رقم 30/90 مؤرخ فيد 01 ديسمبر سنة 1990 تضمن الأملاك الوطنية جو 52 مؤرخة في 02/12/1990 المعدل والمنتم بالقانون رقم 14/08 مؤرخ ف 20 يوليوسنة 2008، دار بلقيس، ص¹⁶

² علوي عمار، العقار المثلثية والنظام العقاري ف الجزائر، الطبعة الرابعة سنة 2006، دار هومة، الجزائر ص¹¹⁸

ب 1-المباني: هي عقارات بطبيعتها، وتشمل جميع أنواع المنشآت المقامة سواء عمى سطح الأرض أو تحتها، كالمساكن والمصانع والجسور والمخابئ والأنفاق والآبار وأعمدة الإنارة طالما أنها مثبتة في الأرض وتتخذ حيزاً ثابتاً ومستقراً فيها.

ب-النباتات المتصلة في الأرض: كل ما ينبت على سطح الأرض يعتبر عقاراً بطبيعتها مادام متصلة به سواء بالنسبة للنباتات الصغيرة، إلى الأشجار الكبيرة فجميع النباتات المتصلة بالأرض تعتبر عقاراً بطبيعتها.

ويشترط في النباتات المعتبرة عقاراً أن تمتد جذورها في الأرض بحيث تتصل بالأرض اتصالاً يحول دون إمكان نقلها¹.

2-العقارات بحسب موضوعها:

جاء تعريفها في المادة 684 من القانون المدني الجزائري بقوله "يعتبر مالا عقارياً كل

حق

عيني عمى العقار بما في ذلك حق الملكية وكذلك كل دعوة تتعمق بحق عيني عمى العقار"² 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

¹ حمدي باشا عمر، نقل الملائمة العقارية، مرجع سابق، ص 6-7

² قانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدري، دار بلقيس، ص 132

التبعية، وهي الحقوق التي تستند في وجودها إلى حق شخصي لضمان الوفاء، كالوهن وحقوق

التخصيص وحقوق الإمتياز تعتبر عقارا.¹

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، يضعها صاحبها في عقار يملكه ويخصصها لخدمته أو استغلاله وقد اعتبرها المشرع عقارات نظراً لصلتها الوثيقة بالعقار الملحقة به، فمما بهذا الاعتبار عقارات حكومية محضرة عقارات حكومية محضرة.²

وقد عرفتها المادة 683 (يضعه صاحبه في عقار يملكه رسداً على خدمة هذا العقار أو استغلاله يعتبر عقارا بالتخصيص³).

ومن أمثلة الأشياء المنقولة التي منحت صفة العقار:

* أجزئة ولوازم الفندق تزيين المسرح ولوازم أخرى خصيصاً للتجارة.

* الأشياء المستمرة النبات في مكانها كالتمثال الراسخ في الأرض.

* الآلات وقطع الغيار والجراراتإلخ.

¹ باديس س سعاد، عمران صالح، انتقال الملكية في المنقول والعقار، مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية، جامعة ورقلة، السنة الجامعية 2004-2005، ص 53

² حمداري حسين عبد اللطيف، التأمينات العينية، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، 2005، ص 276

³ قانون رقم 07/05 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدري، دار بلقيس، ص 132

وقد وردت هذه الفكرة كحليّة قانونية بغية تعميم، وشمول أحكام القرارات على المنقولات التي

أعدت لخدمتها واستغلالها، وذلك تأمين الاستمرار بخدمة ولدراء العرقة وتعطيل منفعة

العقار واستغلاله، بما ينجم عنها من أحكام عند بقائها على طبيعتها¹.

ب- شروط صيرورة المنقول عقارا بالتخصيص:

يضع القانون أربعة شروط ليصبح المنقول عقارا بالتخصيص وهي:

أن يكون لدينا منقول بطبيعتنا وعقار بطبيعتنا.

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 ربط بين المنقول والعقار².

الفرع الثالث: تصنيفات العقارات

المقصود بتصنيف العقارات أو النظام العقاري للأمالك العقارية في مفهوم قانون التوجيه

العقاري هو تصنيفها 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.

- الأملاك الخاصة.

¹ بباد بيس سعاد، عمران صالح، مرجع سابق، ص 54
² حمدي باشا عمر، المرجع السابق ص 8

-الأملك الوقفية¹."

1-الأملك الوطنية: هي الأملك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة

والجماعات المحلية².

ويحكمها القانون رقم(30/90) المؤرخ في 1/12/1990 المتضمن قانون الأملك

الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم (454/91) المؤرخ في 23/11/1991 الذي يحدد

شروط إدارة الأملك الخاصة والعامة التابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك وكذلك

المرسوم التنفيذي رقم(455/91) المؤرخ في 23/11/1991 يتعلق بجرد الأملك

الوطنية³. وهذا ما نصت عليه المادة 24" تدخل الأملك العقارية، والحقوق العينية

العقارية التي تملكها الدولة وجماعاتها المحلية في إعداد الأملك الوطنية تتكون الأملك

الوطنية من:

-الأملك العمومية والخاصة للدولة.

-الأملك العمومية والخاصة للولاية.

-الأملك العمومية والخاصة للبلدية.

وتنقسم الأملك الوطنية إلى صنفين:

-الأملك الوطنية الخاصة.

-الأملك الوطنية العامة.

أ-الأملك الوطنية العامة: وتشمل جميع الأملك العقارية والمنقولة المخصصة لاستعمال

¹قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 يتضمن توجيه العقاري جر 49 مؤرخة في 18/11/1990 معدل بالأمر 95-26، ص¹⁵⁸

²باديس سعد، عمران صالح، مرجع سابق، ص⁵⁵

³حمدي باشا عمر، مرجع سابق، ص⁹

الجمهورية: إما مباشرة (الطرق العمومية، شواطئ البحر، مجرى المياه).....

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

- وكذلك الأملاك المهيأة خصيصاً لأداء خدمة عمومية (النباتات

العمومية، المدارس، الثانويات

المحاكم).....

ب- الأملاك الوطنية الخاصة:

وتشمل كل الأملاك الوطنية الأخرى الغير مصنفة ضمن الأملاك العمومية، وبما أن هذه

الأملاك تؤدي وظيفة ذات طابع تمكيني ومالي فإنها تخضع مبدئياً لأحكام القانون

الخاص، غير أنه لا يستطيع التطبيق الكمي لقواعد القانون الخاص على هذه الممتلكات

لكونها تشكل ملكية خاصة لشخصية قانونية عمومية¹.

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

الخاصة² والتي يمكن حصرها فيما يلي:

- الوسائل التي تستعملها الدولة أثناء ممارستها لحق السيادة كالتأمين.

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

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

¹ حمدي باشاعمر، نفس المرجع السابق، ص 11

² بار حبي سعاد، عمران صالح، مرجع سابق، ص 56

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

والهبة

والوصية¹.

2- الأملاك الخاصة:

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

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

27 و 28 من قانون العقاري بذلك.

ويحكمها القانون المدني والقوانين المنفردة عنه حسب طبيعة الأشكال. مثل قانون التوجيه

العقاري 25/90 المؤرخ في 18/11/1990 المعدل والمتمم بموجب الأمر رقم 26/95

والمرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

أ- الملكية التامة:

وهي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث: وهي حق الاستعمال وحق

الاستغلال وحق التصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ماله عقارا كان أو منقولا.

ب - الملكية المجزأة : قوام الملكية هو الحقوق الثلاث (الاستعمال، الاستغلال، التصرف)

التي خولها القانون للمالك بالذات لكن قد يتنازل هذا الأخير عن بعض هذه الحقوق لفائدة

¹حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص 11

الغير، فيجزأ ملكيته كأن يتنازل عن حقه في استعمال الشيء أو استغلاله لصاحب حق الانتفاع، فيبقى لو عندئذ ملكية الرقابة¹.

ت- الملكية الشائعة:

إذا تعدد المالكون في الشيء الواحد بدون أن تتحدد حصص كل واحد منهم، يقال لمالك أنه شائع ويقال لكل واحد منهم مالك عمى 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، ولكنه غير مفرزة عن الحصص الأخرى².

وقد خول المشرع الجازم في المادة 718 من القانون المدني لممالك عمى الشيوع: " لكل شريك في الشيوع الحق في أن يتخذ من الوسائل ما يمزج لحفظ الشيء، ولو كان ذلك بغير موافقة باقي الشركاء."³

ث- الملكية المشتركة:

وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون

¹ حمدي باشا عمر، نفس مرجع سابق، ص 14

² حمدان حسين عبد اللطيف، مرجع سابق، ص 362

³ قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني ص 139

ملاكيتها 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 للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك.

ونجد كذلك من أحكام القانون المدني يشترط أن يثبت هذه الملكية عقد رسمي خاضع

لقواعد

الإشهار والتسجيل، وعلى كل حائز عمى العقار أو شاغل لو أن يكون لديه سند قانوني يبين في هذه الحيازة أو الشغل¹.

3- الأملاك الوقفية:

نصت المادة 3 قانون الأوقاف: "الوقف هو حبس العين عن التملك على وجه التأييد

والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير."

وكذلك المادة 4: "الوقف عقد التزام تبرع صادر عن إرادة منفردة"²

وهي الأراضي التي حبست للإنفاق على الأعمال الخيرية وهي تصنف من حيث طريقة

استغلالها وكيفية الانتفاع بها إلى وقف خيري (الحبس العام)، فيعود مردوده على المصلحة

¹ حمدي باشاعمر، مرجع سابق، ص 14

² قانون رقم 10/91 مؤرخ ف 27 أفريل 1991 تعلق بالأوقاف جر 21 مؤرخة في 1991/05/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07/01 والقانون رقم 10/02 ص 283

العامّة التي حبست من أجلها عملاً بأحكام المذهب المالكي السائد بالجزائر الذي يشترط في الحبس بصفة عامّة أن منفعته تعود مبدئياً على المصلحة العامّة.

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

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

المبحث الثاني: عناصر و أركان التأمين العقاري

المطلب الأول: عناصر التأمين العقاري

تشمل عقود التأمين مة ما اختلف نوعه ا ومنيا تأمين العقاري على ثلاث عناصر أساسية:

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

الفرع الأول: الخطر

وهو الحادث الاحتياطي الذي لا يرجع تحقيقه إلى محض إرادة أحد الطرفين وخاصة

المؤمن له¹.

1- أوصاف الخطر:

- الأخطار القابلة للتأمين والأخطار الغير قابلة للتأمين.

- 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 مشروعاً².

الفرع الثاني: القسط

¹ راشد راشد، التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية، 1980، ديوان المطبوعات الجامعية ص 13-14
² جديدي معراج، محاضرات ف قانون التأمينات الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، ط 2007، ص 2، ص 50

هو ثمن التأمين، أي المبلغ المرتب على المؤمن لها تجاه المؤمن في مقابل تكلفتها بالخطر، وتحدد القسط بشكل عام عن طريق الاتفاق¹.

وهو ذلك المبلغ من المال الذي يلتزم المؤمن لو بدفعة للمؤمن مقابل تغطية المخاطر

المؤمن

منه (أي الأخطار التي تمحق بالعقار موضوع التأمين وخاصة التأمين العشري والتأمين ضد الكوارث الطبيعية وتأمين الحريق)

***عناصر القسط:**

أ- قسط الصافي: هو المبلغ الذي يلتزم المؤمن له بدفعه للمؤمن سواء دفعة واحدة أو

دفعات

منتتالية، حيث يكون مثلا في التأمين العشري حسب المشروع ومتى تسم نهائيا العمل حتى مضي 10 سنوات².

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

وهي تختلف حسب نوع العقار TVA ، الضرائب والرسوم التي يحص لها المؤمن لفائدة خزينة الدولة موضوع التأمين والخطر الذي تغطي وثيقة التأمين

¹ راشد راشد، مرجع سابق، ص 14

² جديدي معراج، محاضرات ف قانون التأمينات الجزائري، المرجع سابق، ص 51-54

الأرباح والتي يضيفها المؤمن إلى القسط الصافي، أي عمولات وكذلك تختلف حسب نوع العقار موضوع التأمين والخطر الذي تغطيه وثيقة التأمين.

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

هو الالتزام الذي يترتب عن عقد التأمين على عاتق المؤمن تجاه المؤمن له.

ويصنف عقد التأمين من بين العقود التبادلية، حيث يكون تعهد المؤمن مقابل التزام المؤمن له.

وهو ذلك المبلغ الذي تتعهد شركات التأمين بدفعه للمؤمن لو حين تحقق الحادث ويتم

تحديد هذا المبلغ وفق معايير معينة (نوع الخطر الذي يغطي التأمين العقاري،

مدته، جسامته).

المطلب الثاني: أركان عقد التأمين العقاري

الفرع الأول: الرضا

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

1- أطراف الرضا:

المؤمن : ويجوز ليا أن تنيب عنيا الأشخاص مؤهلين لإبرام العقد وعادة ما يكون له 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 المستفيدي، ويجوز للمؤمن لو أن يكلف شخصاً آخر للقيام بإبرام عقد التأمين مع الشركة.

2- صحة الرضا:

لكي يكون الرضا صحيحاً ينبغي أن يتوفر في الأطراف أهلية 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 تأمين العقارات من التأمين ضد الكوارث الطبيعية أو الحريق أو تأمين المسؤولية المبنية للمهندس والمقاول¹.

الخطر هو الدافع لإبرام العقد وبالتالي فعليه تغطية أو ضمان خطر معين يتجسد في حدوث واقعة مستقبلية نظير قسط ظهوم به المؤمن لو، فإذا تحقق الخطر المؤمن بالتزام 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 عمى 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 توفره في الخطر كي يعتد به كمحل لعقد التأمين.

-استقلالية الخطر عن إرادة الطرفين.

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

-أن يكون الخطر معيناً(تأمين مسؤولية المهندس، المقاول، تأمين الكوارث الطبيعية¹)

¹جديدي معراج، محاضرات ف قانون التأمينات الجزائرية، نفس المرجع السابق، ص 60-61

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 القسدي وقد يكون السبب هو الباعث على التعاقد وهو في الواقع يختلف من عقد لآخر باختلاف الدوافع النفسية لدى المتعاقدين.

وفي مجال التأمين العقاري يكون السبب في العقد هو المصلحة، أي المصلحة المراد التأمين عليها من وقوع المخاطر وذلك هو السبب المباشر الذي يدفع بالمتعاقد إلى إبرام العقد. ومصلحة المؤمن لو تكمن في المحافظة على الشيء أو الشخص المراد التأمين عليها من المخاطر وقد تكون ذات قيمة معنوية².

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"³

وهذا ما أكدت المادة 26 من قانون التأمين الجزائري: "لكل شخص مصلحة مباشرة أو

غير مباشرة في حفظ مال أو عدم وقوع خطر أن يؤمنه."

¹ حفصة عمامة، هشام صالح، إشكال التأمينات العقارية وقلة النصوص القانونية دراسة حالة، رسالة دراسات جامعية تطبيقية، جامعة تكوين متواصل ورقلة 2009 ، 2008، ص 28-30

² جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمينات الجزائري، نفس المرجع السابق، ص 63-94

³ قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدري، ص 123

خلاصة الفصل الأول

- نستخلص مما سبق أن التأمين على العقارات يتمتع بمكانة هامة في ظل النصوص القانونية والخصائص التي يتميز بها عن غيره من التأمينات الذي يعتبر هو الوسيلة لتوفير الأمان وتحقيق الإستقرار لأفراد المجتمع.

تمهيد:

إن التأمين العقاري يعتبر تأمين من تلك الأخطار التي يتعرض لها أفراد المجتمع من قيام منشآت وللحفاظ عليها, ويغطي التأمين العقاري تعويضات التي تلحق بهذه الممتلكات.

ولدراسة هذا النوع من التأمين بشكل واضح سأحاول في هذا الفصل التطرق إلى النظام

التشريعي للتأمين العقاري من خلال مبحثين هما:

المبحث الأول: عقد التأمين العقاري

المبحث الثاني: التأمين على الأخطار الواردة على العقارات وكيفية والتعويض عنها.

المبحث الأول: عقد التأمين العقاري

المطلب الأول: تعريف وخصائص عقد التأمين العقاري

1-تعريف:النوام بتغطية أخطار قد تلحق بالعقار أو منشأة بمقتضاه المؤمن يؤدي إلى

المؤمن له مبلغاً من المال أو إيراد مرتب أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث كارثة طبيعية أو تهدم بناء أو تحقق الخطر المبني في العقد التأمين العقاري، وذلك مقابل قسط أو أي دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن.

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 وقبول¹.

وطبيعة عقود التأمين أنها شديدة التعقيد وطويلة الأجل □ ويمكن أن تتعدى للغير (المستفيد)، ولذلك فإن عقد التأمين العقاري يجب أن يكون مثبتاً ووثيقة التأمين هي الوسيلة لإثبات هذا العقد كما يشترط وبشكل خاص أن يكون موثقاً، موقعا من قبل الطرفين كما أن العقد التأمين العقاري يتم تعليق إتمامه بدفع القسط إذ لا يكفي مجرد التوقيع².

¹ جديدي معراج, مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري, ط5, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر, 2007 ص36 .
² عيد احمد أبو بكر- السيفو وليد إسماعيل, إدارة الخطر والتأمين, دار البازوري العملية النشر والتوزيع-الأردن, ص123

(ب) عقد ملزم لجانبين:

العقد الملزم: هو الذي ينشأ عن التواتات متقابلة في ذمة كل من المتعاقدين ينشأ هذا العقد التواتات متبادلة بين الطرفين حيث يلتزم المؤمن لو بدفع أقساط التأمين حسب الاتفاق الزمني المتفق عليه في حين يلتزم المؤمن بأن يؤدي المؤمن له أو المستفيد مبلغاً من المال

في حالة وقوع الخطر المؤمن منه المبني في العقد التأمين العقاري.

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

وجوه عقد التأمين العقاري يكمن في التقابل القائم ما بين التواتات وهذا ما نصت عليه المادة 55 من القانون المدني الجزائري (يكون العقد ملزماً للطرفين متى تبادل المتعاقدين التزام بعضهما البعض).

(ج) عقد احتمالي: هو العقد الذي لا يستطيع أي من طرفيه تحديد المنفعة التي سيحصل عليها عند التعاقد حيث لا يملئ تحديدها عند وقوع الخطر¹.

¹ عيد احمد أبو بكر-السيفو وليد إسماعيل السيفو المرجع أعلاه ص 124-125

وبشكل عام هو ذلك العقد الذي لا يستطيع فيه كل من المتعاقدين أن يحدد وقت التعاقد والمقدار الذي أخذ والمقدار الذي أعطي وهذا على خلاف العقود المحددة التي يتمكن فيها المتعاقدان من تحديد ما عليهما وما لهما , ولو أدى ذلك إلى عدم تعادلهما , وإذا كان الشيء المعادل محتويا على خط ربح أو خسارة كل واحد من الطرفين على حسب حادث غير محقق الوجود وهذا هو الوجه الاحتمالي في عقد التأمين¹ .

(د) **عقد معارضة**: يقصد به أن يأخذ كل من طرفي العقد لما أعطاه فالمؤمن يأخذ القسط , والمؤمن له يأخذ مبلغ التأمين إذا تحقق الخطر العقاري , ولكن إذا لم يتحقق الخطر ما المقابل الذي يأخذه المؤمن له مقابل القسط الذي يدفعه المؤمن ؟ يرى الفقهاء هنا أن مبلغ التأمين ليس هو المقابل الذي يحصل عليه المؤمن له , فمؤد يدفع وقد لا يدفع إذا أن ذلك مرتبط بتحقق الخطر العقاري المؤمن ضده , ولكن تحمل المؤمن لتبعية الخطر العقاري المقابل, إذا أنه ثابت في كل الأحوال كما أن الأمان والطمأنينة التي يحصل عليها المؤمن له خلال مدة التأمين العقاري في المقابل وليس مبلغ التأمين .

¹ جديدي معراج, مدخل لدراسة عقد التأمين, مرجع سابق, ص 34-36

(و) عقد إذعان: هو العقد الذي يكون فيه طرف قوي يملئ شروط على الطرف الآخر¹.

أو هو ذلك العقد الذي يقبل فيه أحد الأطراف بالشروط التي يعرضها عليه الطرف الآخر دون إمكانية مناقشتها.

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

ومن أُل ذلك حرص المشرع على وضع قواعد خاصة وأخرى عامة لتوفير الحماية

الضرورية للطرف الضعيف □ - المؤمن له - كما ورد في نص أحكام المادة 112 و 110 من القانون المدني².

(ن) عقد مستمر:

يكون عقد التأمين العقاري مستمر عندما يمتد تنفيذ التوابعات على فترات متعددة أو دورية , وفي هذا الشأن نلاحظ أن تنفيذ التوابعات عقد التأمين العقاري لا تأت 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 عقد التأمين

العقاري بصورة مستمرة طوال □ مدة سريان هذا العقد, بحيث يبقى ضامنا لتغطية

المخاطر العقارية مادام

¹ عيد احمد أبو بكر - وليد إسماعيل السيفو, مرجع سابق, ص 125-126

² جديدي معراج, مدخل لدراسة عقد التأمين, المرجع أعلاه, ص 36-38

العقد لينته بشكل □ أو بآخر ,وعليه فإن عقد التأمين العقاري يتصف بهذه الصور ويعتبر بالتالي من العقود المستمرة في التنفيذ.

*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 تقني لآخر,ومن أي الشروط الشكلية الكتابة التي يتطلبها المشرع لاعتبارات مختلفة, وقد يشترط المشرع الكتابة ويترك أمر تحديد صياغتها ومهمة تحريره لاتفاق الأطراف 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 تأميني العقاري صحيحاً ويمكن إثباته بشتى وسائل □ الإثبات الأخرى.

فالمشرع الجزائري يشترط لإبواب عقد التأمين العقاري أف يكون مكتوبا ولم يحدد ب أن تكون الكتابة في شكل □ محرر عرفي أو في شكل □ محرر رسمي, ولم يحدد كذلك الوسيلة والصياغة واللغة التي يكتب بها هذا العقد وإنما □ أمر ذلك □ إلى اتفاق أطراف العقد,وقد جرى العمل في هذا المجال على أن تفرغ عقود التأمين العقارية في نماذج معدة مسبقا ومطبوعات من قبل □ شركات التأمين ومتضمنة الشروط العامة المألوفة للكل □ نوع من أنواع التأمين, وعند التعاقد أيضا □ 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 أخرى¹.

ثانيا: الشروط الإجبارية

وبالإضافة إلى ذلك □ (الكتابة) اشترط المشرع الجزائري بأن يتضمن عقد التأمين

العقاري إجباريا زيادة على توقيع الأطراف □ المتعاقدة البيانات التالية:

-اسم كل من الطرفين المتعاقدين وعنوانه ما.

-الشيء المؤمن عليه أو الشخص المؤمن له.

-نوع الأخطار المضمونة.

-تاريخ إبرام 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 معيار دفع مبلغ

التأمين (التعويض) وطرق تقدير الأضرار وكيفية الإدلاء أو التصريح بالبيانات المطلوبة

خلال مدة سريان العقد وما يطرأ من تغيير لمحله (المخاطر).

¹جد يدي معراج, محاضرات في قانون التأمين الجزائري, مرجع سابق,ص65

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

العبارات

المتعلقة بأحوال البطلان والسقوط مكتوبة بحروف ظاهرة وإلا اعتبرت باطلة.

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

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

إثبات عقد التأمين العقاري بالكتابة والتي تكون على الوسائل □ الأخرى غير العقد، ويكفي

لذلك تبادل الرسائل بين الأطراف أو تسليم المؤمن لو لمذكرة التغطية المؤقتة أو أي

وسيلة مكتوبة تكون كافية لإثبات هذا العقد 1.

ثالثا: شروط العقار المؤمن

يشترط في العقار المؤمن عليه أن يكون مما يصح التعامل فيه وبيعه، وأن يكون معينا

ومملوكا للمؤمن له وتتعرض فيما يلي لهذه الشروط تباعا.

أ- أن يكون العقار مما يقبل البيع والشراء:

هو أن التأمين على العقار يكون على العقارات المبنية وغير المبنية القابلة للبيع والشراء

وعلى هذا لا يمكن ولا يصح التأمين على العقارات التابعة لأمالك الدولة العامة

أو العقارات الموقوفة.

ب- أن يكون العقار معينا:

¹ جد يدي معراج، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، مرجع سابق، ص 66-67

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشترط تعيين العقار الجاري عليه التأمين بحقق مصلحة للمؤمن والمؤمن له حيث ينفي الجاهلية، يعني عن هذا الحكم إذا أن التأمين على ما يمكن أن يتم لكه المؤمن لو في المستقبل من عقار هو تأمين على شيء غير معني وبالتالي فهو باطل بطلانا مطلقا.

ج- أن يكون العقار مملوكاً للمؤمن له:

يشترط لصحة التأمين أن يكون المؤمن له مالكا للعقار المؤمن عليه، فالتأمين على العقار هو نوع من التصرفات □ في ولا يتم 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 الشيوع الحق □ في أن يتخذ من الوسائل ما يظنهم لحفظ الشيء ولكن ذلك بغير موافقة باقي الشركاء"

المطلب الثاني: التزامات طرفي العقد

يعتبر عقد التأمين العقاري من العقود الملزمة للجانبين، حيث ينشأء التوأمات على كل منهما.

1-التزامات المؤمن له:

أ-الالتزام بدفع القسط: تقع على المؤمن له ابتداء من تاريخ اكتابة العقد إلتزام بدفع القسط إلى المؤمن مقابل الضمانات التي تمنح له من تاريخ إبرام العقد إلى تاريخ انقائه.

إما في حالة عد وفاء المؤمن لو بالقسط نلجأ شركة التأمين إما إلى إدراج شرط الإتفاق □

على

الفسخ النهائي وبالتالي يصبح العقد مفسوخا, حيث أن هذا الشرط يمثل □ خطر بالغ
الأهمية على المؤمن له حيث بمقتضاه ينقضي العقد بمجرد حلول □ ميعاد دفع القسط ,
ويترتب على ذلك □ سقوط حقوق □ المؤمن من بعد حلول □ ميعاد دفع القسط أو قد نلجأ
الشركة إلى وقت □ 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 أف يعلم المؤمن وقت إبرام العقد على كل الظروف
المتعلقة بالخطر حتى يتملك المؤمن من التقدير الصحيح للأخطار التي سيأخذها على
عاتقه , كما يجب عليه كذلك الالتزام بإعلام المؤمن على كل الظروف □ التي تغير من
الخطر بعد إبرام العقد والتي يكون لها تأثير على هذا الخطر بزيادة درجة احتمال وقوعه
ودرجة شدة جسامته وهذا ما يؤدي إلى تفاقم الخطر¹ .

إذ تنص المادة 15 : من قانون التأمين الجزائري على □ " : يلتزم المؤمن له "

1- التصريح عند الاكتتاب العقد بجميع البيانات والظروف المعروفة لدي ضمن استمارة

أسئلة تسمح للمؤمن بتقدير الأخطار التي يتكفل بها.

¹ جد يدي معراج, محاضرات في قانون التأمين الجزائري, مرجع سابق, ص 75-77

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

2- يدفع القسط أو الإشتراك □ في الفترات المتفق □ عليه.

3- بالتصريح الدقيق بتغير الخطر أو اتفاق إذا كان خارجا عن إرادة المؤمن له خلال

سبعة 7 أيام ابتداء 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 بذلك 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 وإبقاء 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- التزامات المؤمن:

يلتزم المؤمن بدفع التعويض أو مبلغ التأمين وذلك □ عند تحقق □ الخطر المؤمن منه

وهذا حسب ما ورد في نص المادة 12: من قانون التأمين الجزائري "يلتزم المؤمن"

(أ) تعويض الخسائر والأضرار:

*الناجئة عن الحالات الطارئة.

*الناجئة عن خطأ غير متعمد من المؤمن له.

*التي يحدثها أشخاص يكون المؤمن له مسؤولاً مدنياً عنها بموجب المواد من 138 إلى 140 من القانون المدني.

ب) تقديم الخدمة المحددة في العقد, حسب الحالة عند تحقق □ الخطر المضمون أو عند

حلول

أجل العقد ولا يُتَّزَم المؤمن بما يفوق ذلك.

ويتم دفع التعويض كقاعدة عامة للهُؤْمَن له أو لخلفه العام أو لخلفه الخاص, ويمكِن استثناء

أن يدفع التعويض إلى الضحية أو إلى ذوي الحقوق مباشرة من طرف الشركة وذلك □

في عقد التأمين من المسؤولية حيث أن المؤمن ضامن للهُؤْمَن له عن كل التبعات المالية

المرتتبة على مسؤوليته المدنية اتجاه الغير ويدفع للمرتهن وصاحب حق الامتياز في عقود

التأمين على الأشياء.

إذا لم تتم تسوية هذه التعويضات بالطرق الودية فغالبا ما تشير المطالبة بمبلغ التأمين

وتحديده خلافات بين الأطراف الذي لهم مصلحة في التأمين بوجه عام قد يؤدي ببعض

منهم إلى اللجوء إلى جهات أخرى للفصل في النزاع¹.

***التسوية الودية:**

إذا ما انتقى المؤمن له مع المؤمن إلى تسوية الودية واستجاب المؤمن يكون تعويض عن

¹جد يدي معراج, محاضرات في قانون التأمين الجزائري, مرجع سابق, ص 80-83

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

الضرر الذي لحق المؤمن له ودياً وإذا 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 مصالحه في دفع المسؤولية ويشترط كثيراً المؤمن في وثيقة التأمين احتفاظه وحده بالحق في مباشرة دعوى (خاصة المسؤولية المدنية).

المبحث الثاني: التأمين على الأخطار الواردة على العقارات وكيفية التعويض عنها .

المطلب الأول: التأمين على الأخطار الواردة على العقارات

الفرع الأول: التأمين المتعدد الأخطار.

1-التأمين من خطر الحريق:

أ-تعريف الحريق:

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

هو التلف والهالك والضرر الذي يسببه الإحترق والإشتعال أو مجرد الإلتهاب¹.

والضرر هو كل اشتعال فعلي وظاهر يصحب لهب وحرارة ودخان وينشأ لإراديا وينتج

عنه خسارة مالية للأصل موضوع الحريق².

ب-تعريف عقد التأمين من الحريق:

هو عقد بمقتضاه يلتزم 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 قسما خاصاً في قانون التأمين الجديد تحت عنوان " التأمين

من خطر الحريق والأخطار اللاحقة " وبمقتضاه أصبحت شركات التأمين تعوض عن

جميع الأضرار اللاحقة بالعقار التي تسبب فيها النيران سواء ناتجة عن الحريق مباشرة،أو

بصورة غير مباشرة كالإنفجارات واحتكاك 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

¹البشير الزهرة،التأمين البري،ط2، النشر والتوزيع مؤسسات عبد الكريم بن عبد الله،تونس، ص205
²عبد أحمد أبو بكر،الريفيو وليد اسماعيل،إدارة الخطر والتأمين،دار البلزوري العملية للنشر والتوزيع،الأردن،طبعة العربية، 2009، ص202

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

الإنفجار الناتج عن الغاز الطبيعي أو الموقد الغازي أو النفطي المستعمل للأغراض

المنزلية في المسائل الخاصة، وكذلك □ خطر الإشتعال □ الذاتي¹.

د- دور العميل عند وقوع حادث الحريق:

على المؤمن له عند حدوث خسارة بسبب وقوع حريق العقار:

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

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

*تقديم 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 □ ها خطر الحريق والإشراف □ على هذه الأمالئ والتعويض يكون

نقداً أو

الإصلاح للشيء أو استبدال التلف أو المفقود².

2- أضرار المياه:

يضمن المؤمن للمؤمن له جميع الأضرار المادية التي تحدث للأشياء المنقولة والثابتة

¹فلاح عز الدين، التأمين، مبادئه وأنواعه، ط1، دار أسامة، الأردن، 2008 -ص 57-59

²عبد أحمد أبو بكر- السيفو وليد إسماعيل مرجع سابق ص 215

والناتجة عن خطر تسرب المياه¹.

3-التأمين من خطر كسر الزجاج:

تغطي هذه الوثيقة جميع أنواع الزجاج ضد ما يصيبها من كسر بفعل غير متعمد من المؤمن له أو بفعل مستخدميه أو أجزائه أو بفعل سواء في غير أو نتيجة لهبوط العمارات أو لقفزها بأشياء خارجية أو نتيجة لمشاجرة، تتعهد الشركة إما بإبدال الأشياء المكسورة بمثلها وإما بدفع قيمتها نقداً ولا تلتزم الشركة إلا بأعمال المرايا والزجاج وحددها

بلستثناء جميع الأعمال الأخرى، ولا يشمل التأمين الكتابة والزخرفة وجميع أنواع

الصقل².

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 تقوم شركات التأمين بإصدارها للمنشآت على اختلاف أنواعها، وتغطي هذه الوثيقة التعويضات التي يتوجب على المنشأة دفعها للغير عندما تترتب عليها مسؤولية قانونية من جراء تعرض الغير نتيجة قيام المنشأة بنشاطها المعتادة للأضرار التي تلحق □ بممتلكات الغير، أو الأضرار الجسدية التي تلحق بالغير، كما

¹فاطمة الزهراء بوقافلة، فريدة بن عبيد، سعاد بن طرية، دور مؤسسات التأمين على العقارات، رسالة ليسانس في العلوم الاقتصادية والتسيير والتجارة، جامعة ورقلة 2008-2009

²فلاح عز الدين، مرجع سابق، ص 97-98

تغطي الوثيقة مصاريف الدعاوى القانونية التي تتكبدها المنشأة المؤمن لها في سبيل □

الدفاع

عن الدعاوى التي تقدم ضدها بشأن المسؤولية التي تترتب عليها .¹

***حساب قسط تأمين المسؤولية المدنية للمنشآت:**

-مساحة المنشأة.

-تاريخ إنشاء (البناء) المنشأة.

-عقد زائفي في التأمين العشري.

-منطقة الجغرافية.

-عدد الطوابق □.

***الوثائق المطلوبة:**

1-المنشأة المملوكة:

-عقد الملكية.

-بطاقة تعريف □ المعني (المال □).

2-المنشأة المستأجرة:

-عقد الملكية.

-بطاقة تعريف □ المعني (المال □).

-بطاقة تعريف □ المستأجر.

¹فاطمة الزهراء بوقافلة, فريدة بن عبيد, سعاد بن طرية, نفس المرجع السابق, ص 15-16

الفرع الثاني: التأمين العشري

1-تعريف:

هو تأمين يضمن للمهندس المعماري والمقاول □ ما يحدث خلال □ عشر سنوات من تهدم

البناء

حتى ولو كاف هذا التقدم ناتج عن عيب في الأرض.

لهذا النوع من التأمين وثائق مطلوبة:

أ-نسخة من الاتفاقية أو الصيغة التي تكون بين المقاول □ أو المهندس المعماري وصاحب

المشروع.

ب-محضر استلام نهائي.

ج-شهادة التأهيل.¹

2-نطاق الضمان لمشيدي البناء (المهندس المقاول):

نصت المادة 554 من القانون المدني الجزائري "يضمن المهندس المعماري والمقاول

متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تهدم كلي أو جزئي فيها شيداه 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 تسلم العمل نهائيا.

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

ولا تسري هذه المدة على ما قد يكون للمقاول من حق □ الرجوع على المقاولين الفرعيين.¹

ومن خلال نص هذه المادة نستخلص أن المهندس المعماري أو المقاول لديه التزام وهو تحقق □ النتيجة والتمتتة في بقاء البناء الذي شيدها سريماً لمدة حددها القانون بعشرة سنوات بعد تسليمه نهائياً .

ونجد أن المشرع الجزائري قد جعل هذا العمل لمصلحة رب العمل. بحيث عند تحقق النتيجة المرجوة أي الإخلال بهذا الالتزام يفترض مسؤولية المهندس المعماري والمقاول ولهاذين الأخيرين دفع هذه المسؤولية بوجود سبب أجنبي: *إما بسبب تدخل إرادي من قبل رب العمل: وهكذا يكون خطأ رب العمل, ما يترتب عليه خلل في أعمال البناء أو إجراء تعديلات في مما

يترتب عليه عيب في البناء , هنا تنتقل المسؤولية على عاتقه ببعثباره 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

¹قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني, ص 108

المقاول إلا ما أمره به المالك 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 .

وإما بالتدخل غير إرادي: وفي ذلك بحدوث السبب الأجنبي وعلى المقاول □ أن يقيج

إثبات

ذلك □ من حيث إمكان توقعه ودفعه وقت إقامة البناء.¹

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 الآخر² ."

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 بالتزامين

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

¹ سمير عبد السميع الأوزن، مرجع سابق، ص 20-21

² قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني، ص 107

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

به إعفاء المهندس المعماري والمقاول من الضمان أو الحد منه"

وكذلك □ المادة 175 من قانون التأمين الجزائري ": على كل المهندس المعماري والمقاول

والمراقب التقني 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 إلزامية التأمين مسؤولية مدنية المقاول

والمهندس والمراقب التقني وأن هذه المسؤولية هي مسؤولية عقدية كما وضحنا سابقاً.

4-النطاق الزمني للضمان العشري:

وفي هذا الصدد نجد أف 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 قانون 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 النطاق □ الزمني للضمان العشري

بعشر

سنوات تبدأ من وقت تسليم العمل وذلك بعد معاينة رب العمل □ للهبنى وأنه سليم ومطابق

لما هو متفق عليه من أصول □ فنية، وحتى يقوم الضمان يكفي أن يتحقق □ العيب

خلال □ مدة

الضمان, ويتقادم هذا الضمان بمرور ثلاث سنوات من اكتشاف العيب أو تهدم وهذا ما

نصت عليه المادة 557 من القانون المدني بنصه اعلى ما يلي " :تتقادم دعاوى الضمان

المذكورة أعلاه بانقضاء ثلاث 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

ومملوكاً للمؤمن له ونتعرض فيما يلي لهذه الشروط تباعاً:

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

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

- على العقارات التابعة لأمالك □ الدولة العامة أو العقارات الموقوفة¹.
- ب- أن يكون العقار معيناً : ويتم تعيين العقار بذكر رقمه وموقعه ونوعه واشتراط تعيين العقار الجاري عليه التأمين، يحقق مصلحة للمؤمن والمؤمن له، بحيث ينفي الجهالة يغني عن هذا الحكم، إذا أن التأمين على ما يمكن أف يمتلكه المؤمن له في المستقبل □ من عقار هو تأمين على شيء غير معين، وبالتالي فهو باطل بطلان مطلق.
- 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 كان 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."

الفرع الثالث :التأمين ضد الكوارث الطبيعية CAT-NAT

1- مفهومه:

- هي التحول المفاجيء 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 حول هذا الموضوع (التأمين ضد الكوارث الطبيعية) في شكل أمر بتاريخ 2003/08/26 ودخل هذا الأخير حيز التنفيذ سنة بعد نشره .

¹ حمدان حسين عبد اللطيف ، مرجع سابق، ص 342 ومابعداها.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

وبعد صدور هذا الأمر تلاه العديد من النصوص التطبيقية في شكل مراسيم

تنفيذية تكون في مجموعها القواعد التي تنظم هذا النوع الجديد من العقود، بإعتباره

نصوصاً خاصة، ويضمن هذا النوع الأخطار التالية (الزلازل □، الفيضانات

والغرق □، العواصف □ والرياح القوية، إنجراف التربة، أو كل كوارث مماثلة أخرى¹.

2- إلزامية التأمين:

جاء في نص المادة الأولى من الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام

1424 الموافق لـ □ 26 أغسطس، 2003 يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية

وبتعويض الضحايا مايلي²:

يتعين على مالك لملك عقار مبني يقع في الجزائر، شخصاً طبيعياً أو معنوياً ماعدا الدولة، أن يكتتب عقد التأمين على الأضرار يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية.

يتعين على كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس نشاطاً طبيعياً أو تجارياً أن يكتتب 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 نص هذه المادة يتضح لنا إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية والتي

تتجسد في إبرام عقد يضمن التعويض عن الأضرار المحتمل وقوعها وذلك لدى شركات

¹ جديدي معراج، محاضرات في قانون التأمين، مرجع سابق، ص 117
² أمر رقم 12/03 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق لـ 26 أوت 2003 متعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا.

التأمين المعتمدة لهذا الغرض، وكونه تأمين يخصص للممتلكات فإنه يغطي كل الأضرار

المباشرة:

-الممتلكات العقارية المبنية في الجزائر (العمارات، المباني الفردية والتجارية) ولا يؤخذ

بعين الاعتبار محتواه 1.

-المرافق الصناعية والتجارية بما في ذلك محتوياتها. ولقد استثنى المشرع من هذا النوع

من التأمين الدولة باعتبارها ضامنة بنفسها لنفسها 1.

3-الضمانات:

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

يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.¹

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 02 من الأمر 12/03 المؤرخ في 26 غشت 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على

الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا.

البند الثاني: امتداد الضمان

يغطي الضمان تكلفة الخسائر المادية المباشرة التي تلحق بالأملاك المؤمن عليها

¹مرسوم تنفيذي رقم 270/04 مؤرخ في 29 أوت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.

حسب القيمة المحددة في العقد وفي حدود:

-فيما 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 للهؤمن لو التعويض المالي للخسائر المباشرة

لأموال □ موضوع العقد ,وذلك بعد وقوع الكارثة وبعد نشر قرار في الجريدة الرسمية.

4- التزامات طرفين العقد:

***التزامات المؤمن له:**

حسب البند الخامس من المادة 2 من المرسوم رقم 270/04

-يجب تليغ المؤسسة بكل □ حادث ينجر عن 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 عف

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

كارثة طبيعية، فإنه يجب على المؤمن بوجود هذا التأمينات.

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

*التزامات المؤمن:

يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار.¹

5- كيف يتم الاشتراك في هذا التأمين:

يتم تحديد مبالغ التأمين على النحو التالي:

بالنسبة للأسلاك العقارية يجب أن لا تقل رؤوس أموال المؤمن عليها فيما يخص

الأماك □ العقارية عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع

المطابق، الذي تحدده المادة 6 من القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004².

"تحديد معايير التسعيرة وتوضيح كفاءات تحديد التعريفات والإعفاءات المطبقة على

تأمين آثار التأمينات عمى الكوارث الطبيعية" (المادة 6 الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي

رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55)³

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 معدل □ قسط التأمين على

¹ مرسوم تنفيذي رقم 270/04 مؤرخ في 29 أوت 2004 يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.

² قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 ضبط كفاءات تحديد التعويضات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

³ المرسوم التنفيذي رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55 مؤرخ في 29 أوت يضبب كفاءات تحد يد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

الفصل الثاني: الأحكام العامة للتأمين العقاري

رأس المال المؤمن عليه، معدل قسط التأمين المطبقة على مبلغ التأمين تختلف على

حسب:

المنطقة الزلزالية، المطابقة لقواعد مقاومة الزلازل التعرض لخطر الفيضانات وسوائل

الوحد

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 تجارب قبل نشر الأمر

12-03 المؤرخ في 26 أوت 2003 (المادة 5 من المرسوم التنفيذي

رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55).

المطلب الثاني: كيفية التعويض عن المخاطر العقارية.

إن تقرير الضرر وتقدير التعويض الجابر لهذا الضرر.

الفرع 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، وبمذه الصفة يكون التعويض هو الدافع

الأساسي للمؤمن له بالتعاقد.

-ولتحقيق هذا المبدأ يلزم المؤمن له أف يقوم بإبلاغ المؤمن عن الضرر الذي لحقه وقد

ورد ذلك في مفهوم المادة 15 من قانون التأمين:

"يلزم المؤمن له....

يبلغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد إطلاعه عليه وفي أجل لا

يتعدى سبعة أيام، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.

وعليه أن يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمدها كما

يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها المؤمن.

-ومن خلال هذا النص يتضح أف المشرع الجزائي ألزم المؤمن لو بالتبليغ عن الضرر

الذي قد أصاب خلال مدة لا تتجاوز 7 أيام في مجال التأمين من خطر الحريق وخطر

المسؤولية المدنية وغيرها . ويكون ذلك في أيام العمل إلا في الحالة الطارئة والقوة

القاهرة.

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

مهلة لا تتجاوز 30 يوم من تاريخ الإعلان الرسمي عن الكارثة الطبيعية وقد ورد ذلك

في البند الخامس من المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 269/04.

"يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا يتعدى

الثلاثين يوما (30) بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، إلا في

الحالة الطارئة أو القوة القاهرة".....

الفرع الثاني: تقييم الضرر

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

المبلغ المضمون رؤوس الأموال المؤمن عليها "العقار".

قيمة الشيء المؤمن عليه "العقار" وقت وقوع الحادث.

قيمة الضرر الخسارة الناتج عن وقوع الحادث.

وبناء على هذا ينبغي ألا يتلقى المؤمن لو من المؤمن مبلغاً من المال في شكل

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

الشيء المؤمن عنه وقت وقوع الحادث من جهة ثانية.

غير أنه في عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية أن التأمين لا يغطي إلا

الخسائر والأضرار المباشرة □ في حدود 80% من العقارات المبنية المؤمن عليها

وأما المنشآت الصناعية والتجارية فمقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا

يفوق 50% من الأموال المؤمن عليها وهي قيمة تمثل إعادة وبناء واستبدال التجهيزات

والمعدات والبضائع إن وجدت.¹

وأما بالنسبة للتأمين العشري فإن يتم التعويض مالك المشروع حسب ما تقتضي به المادة 183 من قانون التأمين الجزائري وفي حدود تغطية إنجاز أشغال الإصلاح بسبب الأضرار التي لحقت البناء والتي يحددها الخبير, ويجب على المؤمن أن يعين خبيراً لهذا الغرض في خلال سبعة أيام ابتداء من تاريخ معاينة الخبير للأضرار. هذا إذا وقع الاتفاق بين المؤمن والمستفيد على مبلغ التأمين الذي حدده الخبير, أما إذا لم يوافق المستفيد أو المؤمن على هذا المبلغ فيجب على المؤمن رفع ذلك أن يدفع ثلاثة أرباح هذا المبلغ الذي حدده الخبير في نفس الآجال □ " أي ثلاثة أشهر " للهستفيد في انتظار فصل المحكمة في النزاع وتحديد المبلغ النهائي لهذا التعويض.²

-أما في التأمين ضد الكوارث الطبيعية فإن التعويض يخضع لإجراءات كذلك وهي:

-اتخاذ الإجراءات اللازمة لتجنب تفاقم الأضرار, يجب تليغ المؤمن الذي يعين خبير لتقييم الخسائر.

يجب أن يرسل الخبير المعين تقرير الخسائر في أجل أقصاه ثلاثة أشهر ابتداء من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكوارث الطبيعية, المادة 12 فقرة 02 من الأمر رقم 12/03.

-يجب أف يسدد المؤمن تعويضات في أجل □ لا يتعدى ثلاثة أشهر ابتداء من ايداع

¹ جديدي معراج, محاضرات في قانون التأمين الجزائري, مرجع سابق, ص 130-131

² زين خروف عبد الرزاق, مرجع سابق, ص 233

تقارير الخبير أي 6 أشهر بداية من تاريخ نشر النص التنظيمي الذي يُلن حالة

الكوارث الطبيعية.

الفرع الثالث: تسوية الملف

في ضوء المستندات وتقرير معاينة الخبير، تقدم مصلحة الحوادث في الشركة بدراسة

الملف

وفقا لشروط عقد التأمين وتحديد قيمة الخسائر، تقوم مصلحة الحوادث بعرض

مبلغ التعويض الذي حدده الخبير على المؤمن له.

أما في حالة عدم اتفاق المؤمن على هذا المبلغ يمكن للمؤمن له أن يطلب من مصلحة

الحوادث القيام بخبرة ثانية من طرف خبير آخر متعاقد مع الشركة بشرط أن يكون

للمؤمن له فواتير أو أدلة فعل الخبرة الثانية.

وبناء على اتفاق المؤمن له والمؤمن على مبلغ التعويض يتم تسديد مبلغ التعويض

ويوقع براءة الذمة باستلام المبلغ.

I. دراسة ملف شخص متعاقد مع شركة التأمين¹

*يملك الشخص (س) موهى برأسمال □ 1500000.00 دج وتبلغ مساحته 50 م عدد

العمال □ 2 قيمة الزجاج 30000.00 دج، قيمة المحتويات 800000.00 دج، وقد آمن

عليه ابتداء من 2008/01/02 إلى غاية 2009/01/01 ضد جميع الأخطار.

*وبناء على هذه المعطيات يتم حساب قسط التأمين

¹مقابلة مع أحد أعوان (عمال شركة التأمين)

1- ضمان الحريق:

ننظر إلى درجة الخطر ورأس مال المقهى يكون القسط كما يلي :¹

القسط = قيمة المؤمن عليها x نسبة الضمان

وبالتالي : البناء = $1500000.00 \times 0,65\% = 975.00$ دج .

المحتويات = $800000.00 \times 1,50 = 1200.00$ دج.

2-ضمان أضرار المياه :

ل □ المخصص لهذا الضمان قيمة رأسمال □ وعلى أساسه تأخذ قيمة القسط

بقيمة 2450.00 دج

3-ضمان السرقة:

على حسب درجة الخطر ورأسمال المقهى يكون القسط كمايلي :

القسط = قيمة المؤمن عليها x نسبة الضمان.

المحتويات = $800000.00 \times 1,50\% = 1200.00$ دج.

ضمان المسؤولية المدنية:

تأخذ قيمة القسط من الجدول □ الخاص بالمسؤولية المدنية, عدد العمال (2) وبالتالي

يكون

القسط : 500.00 دج.

5-ضمان انكسار الزجاج:

¹مقابلة مع أحد أعوان (عمال شركة التأمين)

على حسب درجة الخطر وقيمة الزجاج يكون القسط كما يلي :¹

القسط = قيمة المؤمن عليه X نسبة الضمان.

المحتويات = 30000.00 x 8% = 2400.00 دج.

* حساب القسط العام الذي يجب على صاحب المقوى دفعه:

أ- القسط الصافي:

تجمع كل الأقساط المحصلة

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

ب- الملحقات : 500.00 دج

ج- الرسم عمى القيمة المضافة: T.V.A. 17%.

8725.00 + 500.00 = 1568.00 دج.

د- حقوق الطوابع : 80.00 دج.

و- القسط الإجمالي:

ويحسب بجمع ك □ القي السابقة ويكون كالتالي:

10873.00 دج = 80.00 + 1568.00 + 500.00 + 8725.00

كيفية التعويض عند وقوع حادث:

1- التصريح بالحادث:

¹ مقابلة مع أحد أعوان (عمال شركة التأمين)

بتاريخ 2008/11/10 صرح صاحب مقهى عن حريق □ في مقهى بالإضافة إلى

محضر

الحماية المدنية تقدمت له شركة التأمين وثيقة المعاينة الودية لسرد الحادث التي وقعت وكيفية وقوع الحادث، تتضمن هذه الوثيقة البيانات التالية¹:

-تاريخ ومكان الحادث، إذا صرح في نفس التاريخ 2008/11/10 بمجموعة من البيانات المتعلقة بالمقهى والمؤمن له والمؤمن، خانة لتحديد الخسائر خانة لرسم الحادث، ظروف الحادث بحيث أدلى بالوقائع كتابيا أن في حدود الساعة 09:00 شب حريق في المقهى 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 الأرشيف إذ يدخل رقم العقد الخاص بالمؤمن له في الحاسوب فلاحظ أن فترة سريان العقد مازالت صالحة وأن ضمان الحريق ممنوح له.

وبعد المراجعة تماما فتح ملف خاص بالحادث الذي يضم: رقم الملف، رقم العقد، تاريخ

¹مقابلة مع أحد أعوان (عمال شركة التأمين)

الحادث، الضمانات الممنوحة، تاريخ سريان العقد، قيمة الأقساط المدفوعة، بيانات المؤمن

له، اسم

الوكالة.

3- المتابعة:

وهنا يرسل □ المؤمن له إلى الخبير المتعاقد مع الشركة حاملاً معه جميع الوثائق □، فيقوم

الخبير

بمعينة المكان بأخذ صور وتقييم الأضرار الناتجة عن الحريق لتحديد قيمة الخسائر

وتدوينها في تقرير.

فحدد الخبير قيمة الخسائر بمبلغ قدره □ 223000.00 دج

4- المخالصة (التعويض):

بعد أن حدد الخبير قيمة الخسائر تقوم الشركة ب □:

Franchise = قيمة الخسائر x 5 %

223000.00 + 11150.00 = 234150.00 دج.

بدون العامل بالمصلحة مبلغ التعويض والكيفية التي حدد بها التعويض على وثيقة إشعار

بالدفع التي تضم أيضاً اسم المؤمن له ورقم الملف وعلى أي أساس تم التعويض فيحصل

المؤمن له على الصك المتعلق □ بالتعويض لسحب.

5- غلق الملف:

يقوم العامل بمصلحة الحوادث بعد تعويضه للهؤمّن لو بالتسوية الزهائية للملف ويحفظ به في الأرشيف السنوي.

خلاصة الفصل الثاني

إنّ التأمين على العقارات له عدة أنواع تختلف باختلاف الخطر المؤمن عليه من تأمين متعدد الأخطار إلى التأمين العشري وكذلك التأمين ضد الكوارث الطبيعية ثمّ إلى كيفية التعويض عن المخاطر العقارية من خلال تقييم الضرر وتسوية من بعد معاينة الخبير.

الخاتمة

نظر لأهمية هذا القطاع الحساس ألا وهو التأمين، ف اتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنينه وتطويره، الذي يعتبر الضمان أو الطريق الوحيد في إعطاء الثقة والأمان للإنسان إذا

يشعره بالراحة كما يخفف عليه نسبة من الخوف على الأخطار المحتمل وقوعه، لا يتحمل أعباء هذه الأخطار بمفرده حيث أنه هناك وضعت القوانين كإفـل يساعده في التعويض عن هذه الخسائر أو الخروج منها بأقل الخسائر.

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

وتعد مسألة النظام العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة سياسية مهما كان نوعها وهذا للإرتباط الوثيق بين النظام الإقتصادي السياسي السائد في بلدها، وتيقنا من المشرع

الجزائري لهذه الحتمية من جهة وإرادة منه في تطهير الوضعية العقارية في البلاد، بذلت الدولة الجزائرية مجهودات في تحديث منظومتها القانونية، لحل مشكل العقار في الجزائر بسن قوانين تنظيمية للتأمين عليه وحل عدة مشاكل متعلقة به، لأنه إستقرار لأي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية المشرع والإدارة، أولاً وقبل كل شيء أن تعتمد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة، وتوفير

الوسائل الضرورية وذلك لضبط النظام العقاري .وآخرا 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 عمى العقارات وآلية التعويض عن هذه المخاطر العقارية.

وعلى ضوء هذا العرض أجب على التساؤلات المطروحة:

-التأمين:عقد يلتزم بمقتضاه شركة التأمين أن تؤدي إلى المؤمن لو أو المستفي 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 ،الحريقوتمثل في مجملها

أخطار جسمية لا يمكن لمالك العقار تعويض الضرر الذي لحق بمفرده،بل يحتاج إلى يد العون ولهذا 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 ملحة لمواجهة 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 (مقاول أو مهندس) جرائم تعرض

ممتلكات

الفرد للخطر إما إهمالا أو عمدا .

قائمة المراجع و المصادر

أولاً : المصادر

القرآن الكريم

القوانين:

1. قانون رقم 10/91 مؤرخ في 27 أبريل 1991 يتعلق بالأوقاف ج ر مؤرخ في

10/02 1991/05/08 المعدل والمتمم بالقانون رقم

2. قانون رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو سنة 2007 المتضمن القانون المدني.

المراسيم:

1- المرسوم التنفيذي رقم 270/04 المؤرخ في 29 أوت 2004 يحدد البنود النموذجية

الواجب

إدراجها في عقود التأمين من آثار الكوارث الطبيعية.

2- المرسوم التنفيذي رقم 269/04 الجريدة الرسمية رقم 55 مؤرخ في 29 أوت يضبط

كيفية تحديد التعريفات والإعفاءات وحدود تغطية آثار الكوارث الطبيعية .

الأوامر:

1- أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26 أوت 2003 يتعلق بـلزامية التأمين على الكوارث

الطبيعية وتعويض الضحايا.

2- قرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004 يضبط كيفية تحديد التعريفات والإعفاءات

وحدود

تغطية آثار الكوارث الطبيعية.

ثانياً : المراجع

1-الكتب العامة:

1.الشدراوي جورج- الوجيه في التحديد والتحرير والسجل العقاري. ط 2 منشورات

المؤسسة

الحديثة للكتاب طرابلسي لبنان 2005 .

2.حمدي باشاعمر ,نقل الملكية العقارية ,دار هومة,سنة2009

3.عوى عمار , العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر,الطبعة الرابعة,دار هومة

الجزائر

سنة2006 .

الكتب الخاصة

1.أسامة عزمي السلام - شقيري نوري موسى ,إدارة الخطر والتأمين, دار الحتامد للنشر

2007 والتوزيع.ط 1 .

2.البشير الزهرة ,التأمين البري , ط 2 نشر والتوزيع مؤسسات عبد الكريم بين عبد الله

,تونس

3. بن خروف عبد الرزاق , التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري ج 1 , التأمينات

البرية ط 3 2002 مطبعة رذكول.

4. جديدي م عراج , محاضرات في قانون التأمينات الجزائرية , ديوان المطبوعات الجامعية

ط²

5. جديدي معراج , مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري, ط5, ديوان المطبوعات الجامعية

الجزائر 2007.

6. حمدان حسين عبد اللطيف , التأمينات العينية , دراسة تحليلة لأحكام الرهن والتأمينات

والإمتياز ط 1 منشورات الحلبي 2005 .

7. راشد راشد , التأمينات البرية في ضوء قانون التأمينات الجزائرية 1980 , ديوان

المطبوعات الجامعية.

8. زيد منير عبوي, إدارة التأمين والمخاطر , دار كنوز المعرفة لمنشر والتوزيع 2006 .

9. عيد أحمد أبو بكر - السيفو وليد إسماعيل , إدارة الخطر والتأمين , دار البازوري

العلمية

النشر التوزيع - الأردن, طبعة العربية 2009

10. م.قدم السعيد, التأمين والمسؤولية المدنية, ط1, ديوان المطبوعات الجامعية, الجزائر 2008

11. فلاح عز الدين التأمين (مبادئ وأنواعه) ط 1 دار أسامة, الأردن 2008

المذكرات

- 1.مداس هجيرة ، بن عبد الرحمان سليمان ، محاسبة شركات التأمين دراسة حالة الصندوق الجهوي للتعاون الفلاحي ، مذكرة التخرج لنيل شهادة الليسانس.
- 2.باديس سعاد عمران صالح انتقال الملكية في المنقول والعقار ,مذكرة تخرج لنيل شهادة ليسانس في العلوم القانونية , جامعة ورقلة السنة الجامعية2004
- 3.حفصة بوعمامة , هشام صالحى إشكالية التأمينات العقارية وقمة النصوص القانونية, -دراسة حالة رسالة دراسات الجامعية تطبيقية , جامعة تكوين المتواصل ورقلة2008-2009.

4.فاطمة الزهراء بوقافلة, فريدة بن عبيد سعاد بن طرية,دور مؤسسات التأمين على 2009 ورقلة جامعة , والتجارة والتسويق الاقتصادية العموم في ليسانس العقارات رسالة

الخاتمة

نظر لأهمية هذا القطاع الحساس ألا وهو التأمين ،فاتخذت الدولة الجزائرية عدة إجراءات لتقنينه وتطويره،الذي يعتبر الضمان أو الطريق الوحيد في إعطاء الثقة والأمان للإنسان إذا

يشعره بالراحة كما يخفف عليه نسبة من الخوف على الأخطار المحتمل وقوعه، لايتحمل أعباء هذه الأخطار بمفرده حيث أنه هناك وضعت القوانين كإقل يساعده في التعويض عن هذه الخسائر أو الخروج منها بأقل الخسائر.

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

وتعد مسألة النظام العقاري أساسية كذلك بالنسبة لأي سلطة سياسية مهما كان نوعها وهذا للإرتباط الوثيق بين النظام الإقتصادي السياسي السائد في بلدها، وتيقنا من المشرع الجزائري لهذه الحتمية من جهة وإرادة منه في تطهير الوضعية العقارية في البلاد، بذلت الدولة الجزائرية مجهودات في تحديث منظومتها القانونية، لحل مشكل العقار في الجزائر بسن قوانين تنظيمية للتأمين عليه وحل عدة مشاكل متعلقة به، لأنه إستقرار لأي مجتمع يسعى إلى الرقي وتحقيق الرفاهية ولعلاج هذا الوضع يجب على السلطات العمومية المشرع والإدارة، أولاً وقبل كل شيء أن تعتمد بصفة دقيقة الأهداف المقصودة، وتوفير الوسائل الضرورية وذلك لضبط النظام العقاري. وأخيراً وليس آخراً في إطار موضوع هذا البحث قمت بتقديم نظرة شاملة حول التأمين العقاري وذلك من خلال مفاهيم حول العقارات والتأمين عليها. وكذلك كيفية التأمين على الأخطار الواردة على العقارات وآلية التعويض عن هذه المخاطر العقارية.

وعلى ضوء هذا العرض أجب على التساؤلات المطروحة:

-التأمين: عقد يلتزم بمقتضاه شركة التأمين أن تؤدي إلى المؤمن لو أو المستفي الذي

اشترط

التأمين لصالحه مبلغاً من المال، أو إجراء أو راتباً أو أي تعويض مالي آخر في حالة تحقيق الخطر المبين في العقد.

-العقار: يتعرض لعدة أخطار ومن بينها الكوارث الطبيعية، الحريق..... وتمثل في

مجمله

أخطار جسمية لا يمكن لمالك العقار تعويض الضرر الذي لحق بمفرده، بل يحتاج إلى يد العون ولهذا 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 ملحة لمواجهة 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 إهمالاً أو عمداً.