

محاضرات الخاصة بطلبة السنة الثانية.

مقياس القانون المدني *المجموعة ب*

الفصل الأول : مصادر الإلتزام .

للأستاذة : د/ بنت الخوخ مريم.

المسؤولية عن فعل الأشياء الحية و غير الحية .م 138 إلى م 140 .

نظم المشرع المسؤولية الناشئة عن فعل الأشياء الحية و الغير الحيةوفقا لما يلي
من خلال المادة 138 و 139 نص على مسؤولية حارس الشئ في م 138 و حارس الحيوان في م
139 .

و مسؤولية حائز العقار أو المنقول عن الحريق في الفقرة الأولى من المادة 140 ، و مسؤولية مالك
البناء عن تهدم البناء في الفقرة الثانية من نفس المادة .

ما تيمكن ملاحظته في هذا الخصوص ما يلي :

-إن الفرق بين المادة 138 و 139 يقتصر فقط على المتسبب في الضرر ، حيث يكون الحارس هو
المسؤول في الحالتين غير أن النص الأول يتعلق بفعل الشئ و الثاني بفعل الحيوان .
-إن المادة 140 هي إستثناء عن المادة 139 فبالرغم أن المادة 140 هي مسؤولية عن فعل الشئ و
لكن تتميز كلية عن القواعد التي تحكم مسؤولية الحارس ، لكون المسؤولية تقع على عاتق الحائز و
المالك و ليس الحارس ، لذلك تعتبر إستثناء عن المبدأ الذي يحكم مسؤولية عن فعل الأشياء التي تقع
على الحارس ، إذ تتميز تماما من حيث أحكامها سواء من حيث شروط قيامها أو الشخص المسؤول أو
الأساس ، و على هذا الأساس سنتناول مسؤولية الحارس ثم مسؤولية الحائز و المالك .

مسؤولية الحارس عن فعل الشئ أو فعل الحيوان م 138-139 ق م .

تنص المادة 138 "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة يعتبر مسؤولا
عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء ويعفى من مسؤولية حارس الشيء، إذا أثبت أن ذلك الضرر حدث
بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة."

م 139 "حارس الحيوان ولو لم يكن مالكا له، مسؤول عما يحدثه الحيوان من أذى ولو ظل الحيوان، ما لم يثبت الحارس أن وقوع الحادث كان بسبب لم ينسب إليه".

و عليه حارس الشيء أو الحيوان يكون مسؤولا عن الأضرار التي يتبب فيها الشيء أو الحيوان تحت حراسته و ذلك متى توفرت الشروط التالية

أولا :شروط قيامها :

1-تسبب الشيء أو الحيوان بسبب تدخله ضررا للغير :

أ-المقصود بالشيء و الحيوان : لا فرق قانوني بين الشيء و الحيوان فكل منهما يعتبر مجالا للحق قابلا للتمليك والتداول و يخضعان لنفس الاحكام المتعلقة بالمسؤولية التي قد يتحملها الشخص القانوني بسبب الاضرار التي يتسببان فيها .

فالشيء : هو كل شيء مادي غير حي بغض النظر عن صفته أو نوعه عقار منقول غاز جامد بإستثناء الحالات التي تحكمها نصوص خاصة مثل م 140 و 140 مكرر .

أما الحيوان : كل كائن حي من غير جنس البشر .

ب-فعل الشيء :فلا مجال لتطبيق 138 و 139 مالم يكن الضرر من فعل الشيء أو الحيوان و المقصود بتدخل الشيء ه و إحداث الاضرار أي التدخل المادي و مساهمة الشيء في إحداث الضرر أي أن يكون له دور فعال في إحداث الضرر .

2-حراسة الشيء أو الحيوان : وفقا للمادة 138 فالحراسة هي قدرة الشخص على إستعمال الشيء و رقابته و تسييره .

للقوف على المفهوم الدقيق للحراسة لابد من التعرف على المراحل التي مرت بها الحراسة حتى توصلنا إلى هذا المفهوم الذي أخذ به المشرع الجزائري.فقد كان يؤخذ بالحراسة القانونية م المادية ثم المعنوية .

-الحراسة القانونية و قوامها السند القانوني : أي يستمد الحارس سلطاته على الشيء من وضع قانوني أي العبرة بالحراسة القانونية و ليس بالحيازة المادية للشيء ، أي الحارس هو الذي يتمتع بسلطة على

الشيء أو الحيوان بموجب حق عيني أو شخصي و مجرد الحيازة للشيء لا تكسب صاحبها صفة الحارس رغم ماله من سلطة فعلية على الشيء .

تم إنتقاد هذه الحراسة لأنها تجعل من المالك مسؤولا حتى في حالة سرقة الشيء أو الحيوان .-الحراسة المادية و قوامها الحيازة الفعلية للشيء : فالحارس هو الحائز المادي للشيء أي الشخص الذي له السيطرة الفعلية للشيء بغض النظر عن السند الذي يحوز بموجبه هذا الشيء أو الحيوان سواء كانت الحيازة قانونية أو غير قانونية و بالتالي أصبح السارق حارسا و يسأل طالما ان الشيء موجود بحوزته و سيطر عليه سيطرة فعلية

تم إنتقادها كون أن التابع اصبح حارسا و يسأل عن الأشياء التي يضعها المتبوع تحت سيطرته لإنجاز عمل ما و بالتالي من مساوئها انها تحمل التابع أكثر مما يطيق .

-الحراسة المعنوية و قوامها سلطة الأمر على الشيء : و هي التي أخذ بها المشرع فالعبرة ليست بالحراسة القانونية و المادية و إنما العبرة بسلطة الأمر على الشيء أي الحرس من له سلطة الإستعمال و التسيير و الرقابة .

*الإستعمال المادي للشيء : أي إستعمال الشيء على الكركة التي تحقق للحارس غاية معينة أي إستعمال الشيء و إستخدامه بقصد تحقيق الغاية التي أعد من أجلها كإستعمال السيارة بغاية التنقل و الكلب للحراسة .

*سلطة التسيير :و لها معنيان ، قد يقصد بها التسيير المادي للشيء كالعامل الذي يقوم بتشغيل آلة فيتولى تسييرها ماديا ، و قد تكون العبرة بالتسيير المعنوي أي سلطة إصدار الاوامر و التعليمات بشأن إستعمال الشيء ، و المعنى الأصح هو التسيير المعنوي فصاحب سيارة النقل العمومي هو الذي يحدد الغتجاه و ثمن الأجرة و السائق له التسيير المادي فقط و بالتالي فالعبرة بالتسيير المعنوي لأنه ينسجم تماما مع مضمون سلطة الإستعمال .

* سطة الرقابة : و هي محاسبة الغير في إستعمال الشيء فهي سلطة ملاحظة و تتبع الشيء في إستعماله و تأمينه و تفحصه .

و بالتالي فالحراسة تقتضي توفر هذه السلطات الثلاثة مجتمعة ، فإذا كان الشيء يستعمل من قبل عدة أشخاص ، فإن تعيين الحارس يقتضي البحث عن لهم سلطة التسيير و الرقابة .

ثانيا : إنتقال الحراسة :

إن تداول الأشياء و إنتقالها بين الناس لأغراض مختلفة يصطحبها إنتقال الحراسة يبعاً لإنتقال سلطة التسيير و الرقابة و الإستعمال ، و قد تنتقل الحراسة بإرادة الحارس و بغير إرادته .

1-**إنتقال الحراسة بإرادة الحارس** : قد يقوم المالك ببيع الشيء أو الحيوان محل الحراسة أو تأجيره أو إعارته و لتحديد الحارس في هذه الحالة لابد من البحث عما إذا كان الحارس قد تخلى عن سلطة الإستعمال و التسيير و الرقابة لفائدة الشخص الثاني الذي يصبح حارساً ، فبائع المنقول يبقى حارساً للشيء إذا لم يسلم المبيع .

2-**إنتقال الحراسة من دون إرادة الحارس**: تنتقل في حالة الضياع و في حالة السرقة

أ-**ضياع الشيء** : و في هذه الحالة هناك إحتمايين

*إذا كان الشيء أو الحيوان الضائع بحوزة الغير ، فإن هذا الأخير يعتبر حارساً لأنه يملك السلطات الثلاثة معا .

*إذا لم يوجد الشيء الضائع بحوزة الغير فإن الحراسة لا تنتقل و يبقى الحارس الأصلي مسؤولاً طبقاً للمادة 139 ق م .

ب-**سرقة الشيء** : في حالة السرقة فإن حارس الشيء يفقد السلطات الثلاثة و يكتسب السارق صفة الحارس .

ثالثاً : أساس المسؤولية : تقوم على أساس الخطأ المفترض أي بمجرد أن يسبب الشيء محل الحراسة ضرراً للغير ، أي أن الضرور لا يلزم بإثبات خطأ الحارس بل يكفيه تحقق مسؤولية الحارس بإثبات شروط قيام المسؤولية .

رابعاً : نفي المسؤولية : وفقاً للمادة 138 ق م فالحارس لا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية المفترضة عليه إلا بإثبات السبب الأجنبي ، أي لا يستطيع أن يتخلص من المسؤولية بإثباته أنه لم يرتكب خطأ بل

الوسيلة الوحيدة التي تعفيه من المسؤولية هو إثبات السبب الأجنبي أي خطأ الضحية خطأ الغير قوة قاهرة و حادث فجائي ، و بالتالي فالحارس لا يعفى من المسؤولية إذا بقي سبب الضرر مجهولا .

الحالات الإستثنائية للمسؤولية عن فعل الأشياء

مسؤولية الحائز و مسؤولية المالك م 140 .

أولا : مسؤولية الحائز عن الأضرار الناشئة عن الحريق م 140 فقرة 1 ق م :

أفرد المشرع الجزائري للمسؤولية عن الأضرار الناتجة عن الحريق الذي ينشب في عقارات أو منقولات رغم أن هذه الأخيرة أشياء، حكما خاصا وهو نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق م ج واستثناءها بذلك من حكم نص المادة 138 ق.م.ج و يظهر ذلك أساسا من خلال المسئول عن الأضرار وأساس هاته المسؤولية وكيفية دفعها.

1-شروط مسؤولية حائز العقار أو المنقول عن الحريق.

تنص المادة 140 في فقرتها الأولى مايلي : " من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء من عقار أو منقولات ، حدث فيها حريق لا يكون مسؤولا نحو الغير عن الأضرار التي يسببها هذا الحريق إلا إذا ثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسئول عنهم."

يتضح أن هناك شروط لتحقق المسؤولية عن الحريق. يجب أن يكون الحريق هو مصدر الضرر ، الشيء الذي حدث فيه الحريق أن يكون منقول أو عقار ، ثبوت الخطأ في جانب الحائز أو في جانب من هو مسئول عنهم

أ- الحريق هو مصدر الضرر : أي يكون مصدر الضرر هو الحريق الذي إندلع في مال المسئول ثم تسرب إلى ممتلكات الغير أي لتحقق المسؤولية عن الحريق طبقا لنص المادة 140 الفقرة الأولى من ق م ج لا بد أن يكون سبب الضرر هو اشتعال النار في مال المسئول ثم تسرب هذا الحريق إلى الغير ليحدث بها ضررا.

أ-1 حريق مال المسئول.

بقصد بالحريق هو اشتعال النار في عقار الحائز أو في جزء منه أو في منقولاته و يستوي أن يكون سبب الحريق محدد أو غير محدد فإذا لم يحترق مال المسئول فلا مجال لتطبيق نص المادة 140 / 01 ق م

ج و كذلك إذا لم يترتب عن الحريق تحطيم مال المسؤول كلياً أو جزئياً كأن يتضرر الغير من شرارات النار التي تسربت من قطار أو محرك و ذلك لإنعدام الحريق بالقطار أو المحرك، كما لا يعتبر حريقاً انفجاراً أو ألتماس كهربائي أدى إلى نشوب الحريق في مال الغير .
ويجب أن يكون للحريق أهمية من حيث حجمه فلا يعتبر حريقاً النار التي تشتعل في ورقة كراس ،أو عود كبريت .

أ-2 تسرب الحريق إلى ممتلكات الغير .

تهدف المادة 01/140 ق م ج إلى تعويض الأضرار التي سببها الحريق الذي اندلع في منقولات أو عقار المسؤول، لممتلكات الغير و هذا الشرط يقتضي تسرب الحريق من مال المسؤول إلى ممتلكات الغير فيلحق بها أضرار .

ب- الشيء الذي حدث فيه الحريق:

حسب نص المادة 140 الفقرة الأولى من ق م ج بأن الشيء هو العقار أو الجزء من العقار أو منقول .
وحسب المادة 683 ق م ج التي تنص على أنه " كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار ، و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول ."
وعليه فإن المشرع الجزائري لم يفرق بين العقارات والمنقولات و سواء كان العقار كاملاً أو جزء منه خطراً أو ليس خطراً ، كما لا يفرق بين الأشياء التي تتيح فرصاً أكبر لاندلاع الحريق وبين الأشياء التي لا تتيح هذه الفرص: .

ج-ثبوت الخطأ في جانب الحائز أو في جانب من هو مسئول عنهم:

تشتت المادة 01/140 ق م ج لتحقق مسؤولية الحائز عن الأضرار التي تصيب الغير نتيجة حريق عقار أو جزء منه أو منقولات، أن يثبت الخطأ في جانب الحائز أو من يكون الحائز مسئول عنهم و يجب على الضحية حينئذ إضافة إلى إثبات الضرر الذي أصابها وعلاقة السببية، بإثبات أن الحريق ينسب إلى خطأ الحائز، أو إلى خطأ من هو مسئول عنهم و المراد بالأشخاص الذين يكون الحائز مسئول عنهم، على وجه الخصوص الأشخاص الخاضعين للرقابة طبقاً للمادتين 134، 135 ق م ج و التابع طبقاً للمادة 136 ق م ج .

*أما إذا بقي سبب الحريق مجهول فلا يعتبر الحائز مسئولاً عما يحدثه من ضرر لممتلكات الغير إلا إذا شارك إهماله أو عدم تبصره في اشتعال النار وثبت ذلك في جانبه .

*2- أساس مسؤولية حائز العقار أو المنقول عن الحريق

حسب المادة 140 ف01 ق م ج، فإن المسؤولية عن الحريق هي مسؤولية قوامها الخطأ الواجب الإثبات في جانب الحائز أو الأشخاص الذين يسأل عنهم، فإذا ثبت الخطأ قامت المسؤولية عن الحريق واستحق الضرر التعويض وعلى هذا الأساس فإن المسؤولية عن الحريق تخضع للقواعد العامة الواردة في م 124 ق م ج التي تقوم على الخطأ الواجب الإثبات من جانب المضرور وعليه فإن الخطأ في المسؤولية عن الحريق ليس مفترضا بل هو واجب الإثبات من طرف المضرور لتحقق مسؤولية الحائز والخطأ في هذه الحالة يجب على المضرور إثباته في جانب الحائز أو في جانب من هو مسئول عنهم، و لهذا إستعمل المشرع مصطلح الحائز بدلا من الحارس حتى يستبعد المسؤولية المفترضة لا غير ، ذلك أن العبرة بالحيازة المعنوية و ليس المادية لأن المشرع نص بأي وجه كان.

ملاحظة : ما تجب الإشارة في هذا المقام لنص المادة 496 ق م ج التي تنص على أن:"المستأجر

مسئول عن حريق العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله."

و عليه فإن خطأ المستأجر مفترضا افتراضا بسيطا حيث يستطيع أن يثبت عكسه ويكون خطأ المستأجر مفترضا باعتباره أن المسؤولية المترتبة عليه هي مسؤولية عقدية و ليست مسؤولية تقصيرية و من بين الالتزامات التي يتحملها المستأجر نحو المؤجر، الاعتناء بالعين المؤجرة و المحافظة عليها و استعمالها استعمالا عاديا، وعليه يكون مسئولا عن الحريق الذي نشب في العين المؤجرة إلا إذا أثبت أن الحريق لا يدل له فيه.

وإذا تعدد المستأجرون لعقار واحد كان كل واحد منهم مسئول عن الحريق بالنسبة للجزء الذي يشغله بما فيهم المؤجر إذا كان يسكن العقار، إلا إذا أثبت أن الحريق بدأ تشوبه في الجزء الذي يشغله أحد المستأجرين فيكون هذا الأخير وحده مسئولا عن الحريق وهذا عملا بأحكام المادة 496 من ق، م، ج في فقرتها الثانية.

*3 كيفية دفع حائز العقار أو المنقول مسؤوليته عن الحريق.

إذا تحققت شروط المسؤولية عن الحريق كما سبق الإشارة إليه أصبح الحائز مسئولا طبقا لنص المادة 01/140 ق م ج و بما أن هذه المسؤولية تقوم على أساس الخطأ الواجب الإثبات في جانب الحائز أو

في جانب من هو مسئول عنهم فإنه لا يستطيع التخلص من هذه المسؤولية إلا بنفي الخطأ عن نفسه أو بنفي الخطأ عن الذين يسأل عنهم وذلك بإثبات أنه لم يبدر منه أو من هو مسئولا عنهم أي إهمال أو تقصير أو انحراف في سلوك أدى إلى نشوب حريق في عقاراته أو جزء من عقاراته و في منقولاته و انتقل هذا الحريق إلى ممتلكات الغير و أصابتها بضرر .

*كما يستطيع المسئول الحائز أن يتخلص من هذه المسؤولية بإثبات السبب الأجنبي في إحدى صوره و بكامل الشروط كما سبقت الإشارة سالفا .

ملاحظة :

*أن المسؤولية عن الحريق طبقا للمادة 01/140 ق م ج ما هي إلا صورة خاصة للمسؤولية عن الأشياء و يظهر ذلك جليا من خلال المسئول وهو الحائز و إن كان مفهومه لا يتعدى إلا أن يكون حارسا وفق نص المادة 138 ق م ج و كذا من حيث أساس المسؤولية عن الحريق،و المتمثلة في الخطأ الواجب الإثبات و هذا على عكس المسؤولية عن الأشياء طبقا لنص المادة 138،التي تقوم على أساس الخطأ المفترض افتراضا لا يقبل إثبات العكس وكذا من حيث كيفية دفع المسؤولية عن الحريق بحيث يجوز للحائز أن ينفي عن نفسه أو عن المسئول عنهم الخطأ بالإضافة إلى إمكانية إثبات السبب الأجنبي حتى يتخلص من هذه المسؤولية.

ثانيا : مسؤولية المالك عن تهدم البناء م 140 فقرة 2 ق م :

حيث تنص المادة على ما يلي: " مالك البناء مسئول عما يحدثه انهدام البناء من ضرر و لو كان انهداما جزئيا ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمالا في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه. "

1-شروط قيامها :

لقيام مسؤولية المالك عن تهدم البناء يشترط : انهدام البناء و إرتباط المسؤولية بالملكية و أن يكون تهدم البناء هو الذي أحدث ضررا للغير : .

أ-أنهدام البناء :

البناء هو الشيء المتناسك الذي يكون من صنع الإنسان ويتصل بالأرض اتصال قرار وهو مجموعة من المواد مهما كان نوعها خشبا ، جيسا ، إسمنتا ، حديدا ، حجارة أو كل ذلك، شيدها الإنسان لتتصل

بالأرض اتصال قرار سواء استخدم ذلك البناء للسكن أو التجارة أو الصناعة أو الزراعة ،أوغير ذلك وسواء شيد البناء فوق الأرض أو في باطنها.

و ليس شرطاً أن يكون البناء قد شيد بقصد الدوام بل يكفي أن يستقر على الأرض أو في باطنها و لو مؤقتاً كمعارض البضائع وأكشاك البيع بشرط أن يتصل البناء بالأرض اتصال قرار و لا يمكن نقله من مكانه دون تلف.

كما يتبع البناء كل ما يعد من مشتملاته وخصص في خدمة البناء و اتصل به، كالأبواب،النوافذ، الشرفات ، مداخن السطوح ، المصاعد، و غيرها.

و تبعا لذلك لا يعتبر بناء العقارات بالتخصيص حالة عدم اتصالها بالبناء كآلة الحرث و الري غير المثبتة بالأرض و أحواض الزهور، وأسماك الزينة، وأسلاك الكهرباء، و أسلاك الهاتف المعلقة، و كذلك الأرض و الأشجار لا تعتبر بناء.

و لا يعتبر بناء ما جمع من مواد بفعل الطبيعة كالنباتات و الصخور و الرمال التي تجمعها مياه الأودية و الرياح و تشقق الأرض بفعل المطار أو الزلزال لذلك قلنا سابقاً أنه لا بد أن يتم تشييد البناء من طرف الإنسان.

و يقصد بتهدم بالبناء تفكك أجزاء البناء كلها أو بعضها وانفصالها عنه أو عن الأرض المقام عليها سواء كان تهدماً كلياً أو جزئياً كانهيار البناء ،وقوع سقفه،أو انهيار حائطه، أو انهيار شرفته ، أو سقوط سلمه ، أو بعض أبوابه ،أو نوافذه.

أما الأشياء التي تسقط من البناء والمنفصلة عنه لا تعتبر تهدماً للبناء كأن يلقي صاحب المنزل شيء صلب أو حجر من الشرفة وأصابته الغير بأضرار ، كما لا يعتبر تهدماً للبناء حتى و لو سقط جزء من البناء عقب إطفاء الحريق الذي شب فيه ، أما إذا تهدم البناء الذي شب فيه الحريق بعد مدة طويلة من هذا الحريق فإنما ينجم عنه من ضرر للغير يعتبر راجع إلى تهدم البناء إذ يعتبر المالك مقصراً في قيامه بالصيانة اللازمة للبناء طوال هذه المدة.

ولا يعتبر تهدماً بمفهوم نص المادة 140 / 02 ق م ج الانهدام الإرادي كأن يقوم المالك بتهديم البناء لتفادي خطر انهياره أو لتشييد بناء آخر أو لسبب ما.

كما أن الجدار المثبت في الأرض بواسطة أوتاد لا يعتبر بناء حسب المادة 140 / 02 ق م ج و الأضرار الناجمة عن سقوطه يسأل عنها المسؤول وفقاً لأحكام المادة 138 ق م ج.

ويشترط أن يكون التهدم البناء راجعاً إلى حالة البناء بحيث يكون مرده إهمال في الصيانة أو قدم في

البناء أو عيب فيه و من ثم يتعين أن يثبت المضرور أن تهدم يرجع إلى إهمال المالك صيانة البناء، أو وجود عيب في هذا الأخير أو قدم فيه و عليه فإذا حدث الانهدام نتيجة انفجار آلة موجودة فيه أو بفعل الحريق فلا يعتبر تهديما بمفهوم نص م 02/140 ق م ج.

ب - إرتباط المسؤولية بالملكية .

طبقا للفقرة الثانية من المادة 140 ق م ج يكون مالك البناء مسؤولا عما يحدثه تهدم البناء من ضرر للغير و المفروض أن المالك هو من له السيطرة الفعلية على البناء و لكن يسأل حتى و لو كان البناء في حيازة المستأجر بل حتى و لو تقرر الاستيلاء عليه من السلطة العامة بمعنى آخر حتى و لو كان البناء في حراسة شخص آخر غير المالك يظل المالك مسئول عما يحدثه البناء من ضرر للغير عند تهديمه سواء كان المالك شخصا طبيعيا، أو شخصا معنويا، ومالك البناء هو صاحب حق الرقبة ومن ثم لا يعتبر صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق الاستعمال أو صاحب حق السكن ملاكا ، في حين يعتبر راهن العقار المبني مالكا له حتى و لو انتقلت حيازة البناء إلى الدائن المرتهن. ويكون مالك البناء وقت الحادث مسؤولا ولا عبرة بذلك للحيازة.

*وتحديد مالك البناء لا تثير صعوبة عند المضرور نظرا لأن المشرع حدد إجراءات اكتساب الملكية العقارية، وانتقالها من شخص لآخر، وعلى العموم تنتقل الملكية العقارية (البناء) فبمجرد إتمام إجراءات الشهر العقاري عملا بأحكام المادة 793 من القانون المدني الجزائري.

فبائع العقار قبل شهر عقد البيع هو المالك ، حتى ولو انتقلت حيازة البناء إلى المشتري والمشتري هو المالك ولو علق عقد البيع على شرط فاسخ أو مضافا إلى أجل فاسخ، بمجرد شهر عقد البيع، ما دام لم يتحقق الشرط أو لم يحل الأجل.

ومن أقام البناء على أرضه بمواد مملوكة للغير يعتبر مالكا عملا بأحكام المادة 783 ق، م، ج، وكذلك من أقام بناء على أرض مملوكة للغير بحسن نية أو بسوء نية المادة 784 ق، م، ج.

وإذا كانت ملكية البناء جماعية فهنا إما أن تكون الملكية شائعة طبقا لنص المادة 713 ق م ج فيكون كل شريك في الشيوع مسؤولا باعتباره مالكا عن الأضرار التي تسبب فيها تهدم البناء محل الشيوع أي أن

المالك على الشيوع مسئولين بالتضامن عن الضرر اللاحق بالغير إثر تهمد البناء.

أما إذا كان البناء المتهدم محل ملكية مشتركة طبقا لنص المادة 743 ق م ج التي تنص على أنه " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة" ، ففي هذه الحالة يتحمل الشريك لوحده المسؤولية المترتبة عن تهمد الأجزاء الخاصة للمبني، بينما يتحمل كل الشركاء وبالتضامن مسؤولية الأضرار التي تتسبب فيها تهمد الأجزاء المشتركة للبناء.

ج- أن يكون تهمد البناء هو الذي أحدث ضررا للغير:

إن مسؤولية مالك البناء في القانون المدني الجزائري طبقا للمادة 140 / 02 تقتصر على ما يصيب الغير من ضرر نتيجة تهمد البناء ومن ثم يجب أن يكون التهمد هو السبب في وقوع الضرر فسقوط شيء من نافذة منزل على أحد المارة و إصابته بضرر دون أن يكون السقوط بسبب الانهيار أو التهمد فلا ينطبق حكم المادة 140 / 02 ق م ج وكذلك الحال لو سقط شخص في فتحة توجد على سطح المنزل لم تكن محاطة بحاجز وقائي أو شخص اصطدم بالبناء أو انزلق من سلم البناء فأصابه ضرر من ذلك نظرا لأن هذه الأضرار لم يكن سببها تهمد البناء وعليه فلا تطبق بشأنها مسؤولية مالك البناء طبقا للمادة 140 / 02 ق م ج.

و يقصد بالغير هنا هو غير المالك بمعنى الضرر الذي يصيب الغير حتى و لو كان هذا تابعا للمالك.

2- أساس مسؤولية المالك عن تهمد البناء.

* متى توافرت شروط مسؤولية المالك عن تهمد البناء طبقا للمادة 140/02 ق م ج التزم بالتعويض إزاء المضرور عما يلحقه من ضرر بسبب تهمد البناء ، و شروط هاته المسؤولية يقع عبء إثباتها على المضرور دون أن يكلف بإثبات خطأ مالك البناء و عليه فإن أساس المسؤولية الناشئة عن تهمد البناء هو الخطأ المفترض في جانب المالك و ينحصر في هذا النوع من المسؤولية في ثلاث صور و هي :

الإهمال في الصيانة ، أو قدم في البناء أو وجود عيب فيه و هو خطأ مفترض افتراضا بسيطا يستطيع مالك البناء إثبات عكسه وذلك بإثبات أن إنهدام البناء لم يكن سببه إهمال في صيانة البناء من طرفه أو قدم، أو عيب فيه.

3- كيفية دفع المالك مسؤوليته عن تدهم البناء.

لقد سبقت الإشارة أن مسؤولية مالك البناء عما يحدثه تدهمه، من ضرر للغير تقوم على أساس الخطأ المفترض في جانب المالك و الذي ينحصر في إهمال في صيانة البناء أو قدم أو عيب فيه و هذا الخطأ المفترض يقبل إثبات العكس.

و عليه فإنه بمجرد توافر شرطا المسؤولية قامت مسؤولية مالك البناء و يلتزم بتعويض الضرر و لا يستطيع الإفلات من هاته المسؤولية إلا إذا ثبت أن تدهم البناء لم يكن سببه إهمال في الصيانة أو قدم أو عيب فيه.