جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص القانون العقاري

بعنوان:

عقد التأمين الوارد على العقار في التشريع الجزائري

إعداد الطالب :
مساعدية محمد

إشراف الأستاذة :
د. كاملة طواهرية

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر قسم أ	مشرفا
هلال شعوة	أستاذ محاضر قسم ب	مناقشا

السنة الجامعية : 2024/2023

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي -تبسة-

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر

تخصص القانون العقاري

بعنوان:

عقد التأمين الوارد على العقار في التشريع الجزائري

إعداد الطالب :
مساعدية محمد

إشراف الأستاذة :
د. كاملة طواهرية

أعضاء لجنة المناقشة

الأستاذ	الرتبة العلمية	الصفة
صونية بن طيبة	أستاذ التعليم العالي	رئيسا
كاملة طواهرية	أستاذ محاضر قسم أ	مشرفا
هلال شعوة	أستاذ محاضر قسم ب	مناقشا

السنة الجامعية : 2024/2023

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على ما يرد في هذه المذكرة من آراء.

بِسْمِ اللهِ الرَّحْمنِ الرَّحِيمِ

﴿ يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا خُذُوا حِذْرَكُمْ .....﴾.

الآية 71 من سورة النساء .

شكر و عرفان

الحمد لله الذي علمنا مالم نكن نعلم وكان فضله علينا ومن شكر الله أن يشكر أهل الفضل

ونتقدم بجزيل الشكر والتقدير والوفاء بكل معانيه الى أستاذتنا الفاضلة "كاملة طواهرية" المشرفة على

هذه المذكرة والتي أفادتني كثيرا في إثراء معارفي العلمية وتقديم التوصيات الرشيدة

وحرصها على تقديم يد العون والمساعدة ولم تدخر جهدا في تشجيعني ومساعدتي في إنجاز هذا العمل المتواضع نعم الأستاذة هي بارك الله فيها وجعله في ميزان حسناتها

كما أتقدم بالشكر إلى أعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة هذه المذكرة

والشكر موصول الى كل من ساعدنا على إتمام هذا العمل.

إهداء

الحمد الله حبا وشكرا وامتنانا على البدء والختام

واخر دعوانا أن الحمد الله رب العالمين

إلى رمز العطاء والتضحية مثلي الأعلى (أبي الغالي)

إلى من تستقبلني بابتسامة وتودعني بدعاء

(أمي الغالية)

أهدي إليكم بحثي وجهدي وليالي كثيرة من السهر

والتعب والأمنيات

قائمة المختصرات :

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

د.م.ن: دون مكان نشر.

د.ط: دون طبعة .

ط: طبعة.

ج: جزء .

ص: صفحة

مقدمة

التعريف بالموضوع:

العقار يعتبر من أهم الأصول الأساسية في الاقتصاد، وله دور حيوي في توفير الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. سواء من حيث الاستخدام للسكن أو الاستخدام للأغراض التجارية أو الصناعية أو غير ذلك ، و العقارات تتعرض لعدة أخطار تهدد سلامتها و وتنقص قيمتها، منها الكوارث الطبيعية ، التي يمكن أن تسبب أضرارًا جسيمة. إضافة إلى ذلك، توجد أخطار متعددة قد تهدد العقار مثل خطر الحريق، الذي قد يتلف العقار بالكامل، وخطر كسر الزجاج الذي يتطلب إصلاحات مكلفة، و كذلك خطر تسرب المياه الذي قد يسبب تلفا في الجدران والأرضيات. كذلك، يمكن أن تتعرض العقارات لخطر تهدم أو تضرر بسبب أخطاء ارتكبها المتدخلون في عملية البناء أثناء انشاء العقار، مما يشكل تهديدًا خطيرًا على الأمان الهيكلي للمبنى. هذه الأخطار تثير قلق الأفراد، حيث تتطلب مواجهة تكاليف إصلاحات كبيرة، وتعرض سلامة سكان العقار للخطر ، ولهذا فتأمين العقارات يلعب دورا هاما في توفير الحماية المالية للأفراد من الأضرار التي قد تنتج عن الأخطار التي تهدد العقار كذلك يسهم في تعزيز الشعور بالأمان والاستقرار لدى الفرد ، بحيث يطمئن الأفراد بأن ممتلكاتهم محمية ضد المخاطر المختلفة . لذلك لجأت مختلف التشريعات إلى تبني نظام التأمين على العقارات ومنها المشرع الجزائري الذي نظم عملية التأمين بنصوص قانونية مختلفة وكذلك نظم العلاقة بين المؤمن و المؤمن له التي يتم اثباتها و انتاج آثارها القانونية من خلال اكتتاب عقد التأمين الوارد على عقار .

دوافع اختيار الموضوع

الاسباب التي دفعتنا لاختيار الموضوع هي أسباب ذاتية وأخرى موضوعية

الدوافع الذاتية : وتتمثل في:

_ الرغبة في معرفة آلية التأمين على العقار وكذا مدى فعاليتها .

- االرغبة الذاتية في التعرف على هذا النوع من التأمينات.

الدوافع الموضوعية : وتتمثل في

_الرغبة في التعرف على آليات سير عملية التأمين على العقار وكذلك طريقة التعويض فيه.

- تعزيز الوعي بأهمية توفير الحماية ضد الاخطار المختلفة .
- معرفة مدى قدرة شركات التأمين على تغطية الخسائر الفعلية للعقارات .

إشكالية الدراسة :

إلى أي مدى يمكن اعتبار التأمين على عقار كآلية لجبر الضرر الناتج عن المخاطر التي تصيب العقارات ؟

المنهج المتبع :

اتبعنا في دراستنا لهذا الموضوع كلا المنهجين **الوصفي** و **التحليلي** حيث استعملنا **المنهج الوصفي** لإبراز مميزات وخصائص عقد التأمين الوارد على عقار ، أما **المنهج التحليلي** استعملته لتحليل وشرح بعض النصوص القانونية المتعلقة بموضوع الدراسة .

أهمية الدراسة:

تكمن أهمية هذه الدراسة في التعرف على الأخطار التي يضمنها عقد التأمين على العقار، و كذلك مدى فعاليته في تخفيف الأضرار التي يتكبدها مالكي العقارات جراء الاخطار المختلفة وإبراز أهميته وكذلك شرحه بشكل مبسط ليتمكن الأفراد من فهمه بشكل أفضل والتعرف على تفاصيله .

أهداف الدراسة:

_فهم أفضل للتغطية التي يوفرها عقد التأمين الوارد على عقار عن المخاطر المحتملة.

_توضيح الشروط والأحكام التي تنظم عقد التأمين الوارد على عقار وتبيانها الجمهور .

_ إبراز الأخطار المؤمن عليها وكذلك كيفيات التعويض .

_ إبراز أهمية هذا النوع من التأمين في حياة الفرد .

الدراسات السابقة :

من الدراسات التي بحثت في موضوع التأمين على العقارات :

_ توبة علجي، عقد تأمين العقارات المبنية من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة.

_هيفاء رشيدة تكاري ، النظام القانوني لعقد التأمين ، دراسة في التشريع الجزائري ، رسالة دكتوراه ،جامعة مولود معمري تيزي وزو.

خطة الدراسة :

للإجابة على الإشكالية المطروحة والإحاطة الكافية بالموضوع قسمت هذه الدراسة إلى فصلين حيث تضمن كل فصل مبحثين :

الفصل الأول : بعنوان الأطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على عقار ، حيث تناولت فيه متعبة عقد التأمين الوارد على عقار **(المبحث الأول)** و أطراف عقد التأمين وأركانه **(المبحث الثاني) .**

أما **الفصل الثاني** كان بعنوان سريان عقد التأمين الوارد على عقار ، انقضاؤه ، ومنازعاته، تطرقت فيه إلى الأخطار المؤمن عليها **(المبحث الأول)** و انقضاء عقد التأمين الوارد على عقار والمنازعات المتعلقة به **(المبحث الثاني) .**

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على العقار

يعتبر التأمين على العقارات عاملا مهما في تحقيق الاستقرار المالي والحماية لمالكي العقارات ويسهم في توفير جو من الطمأنينة لهم ، نظرا لارتفاع قيمة العقار وأهميته الاقتصادية ، حيث تتنوع المخاطر التي يمكن أن تواجه العقارات، كذلك يصعب التنبؤ بها او تجنب تبعاتها والخسائر المترتبة عنها إلا عن طريق التأمين .

التأمين من الاخطار الواردة على العقارات يكون في شكل عقد بين المؤمن والمؤمن له حيث يكون دور المؤمن التعويض عن الاضرار في حالة حصولها بينما يلتزم المؤمن له بدفع قسط التأمين وهذا العقد هو عقد التأمين الوارد على عقار، وسنتناول في هذا الفصل الإطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على عقار في مبحثين :

المبحث الأول بعنوان : ماهية عقد التأمين الوارد على العقار

المبحث الثاني بعنوان : أطراف عقد التأمين وأركانه

المبحث الأول: ماهية عقد التأمين الوارد على العقار

العقار من مقومات التنمية الاقتصادية والاجتماعية لجميع الدول [1]يتم ضمان الحماية من تبعات الأخطار والأضرار المحتملة عن طريق نظام التأمين.

و التأمين هو نظام يعتمد على تعاون الأفراد، حيث يتفقون على توزيع الخسائر المحتملة على جميع الأعضاء. يعمل المؤمن بالتأمين كوسيط ينظم هذا التعاون، ويتمثل هذا في العلاقة القانونية التي تنظم العقد بينه وبين المؤمن له. يفترض أن الأطراف تتفق على تغطية الخسائر المحتملة في المستقبل، وفي حال حدوث الخطر، يتم تعويض المؤمن له بالتأمين عن الأضرار التي تكبدها نتيجة للحادث.[2]

المطلب الأول : مفهوم العقار

لمعرفة المقصود بالعقار سنتطرق إلى تعريف العقار وأنواعه ثم تبيان أصنافه :

الفرع الأول : تعريف العقار

أولا: تعريف العقار لغة:

العقار: الضيعة والنخل والأرض ونحو ذلك، يقال: ما له دار ولا عقار

قال في المصباح المنير:« العقار كل ملك ثابت له أصل كالدار والنخل » وأطلق بعض أهل اللغة كلمة عقار بمعنى اليبس فكل ماليس بماء يعتبر عقارا [3]

---

[1] آمال قدور ، مراد عبد الوهاب ،(أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري)، مجلة مقاربات العدد 2 ، الجزائر، 15-12-2021 ، ص 77.

[2] محمود الكيلاني ،الموسوعة التجارية و المصرفية عقود التأمين من الناحية القانونية ،الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع ،الأردن ،2009 ص 40 .

[3] أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، ط1 ،دار المميان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2011 ،ص34-35.

ثانيا : تعريف العقار اصطلاحا

يعتبر العقار كل ملك ثابت له أصل، وهو كل ما كان خالص، الملكية أي غير مرتبط برهن رسمي، أو حيازي، أو أي ديون أخرى. ويأتي بدخل سنوي دائم الذي سمي ريعًا.

يتضح من خلال ما سبق أن التعريف الاصطلاحي يركز على أن اعقار هو العقار هو كل الممتلكات ثابتة في الأرض ، مثل الأراضي والمباني، التي تكون ملكاً خالصاً ولا يمكن نقلها دون تلف، وتولّد أرباحاً مستمرة لمالكها من خلال استغلالها تجارياً أو غيرها.[1]

ثالثا: التعريف القانوني :

عرفه المشرع الجزائري في المادة 683 من القانون المدني **:** [2] **" كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله من دون تلف فهو عقار ، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول".**

يستنتج من التعريف القانوني أن الموقع الثابت للعقار يُعتبر عنصراً جوهرياً فيه، إذ يساهم في عمليات التحكم والصيانة بفضل عدم إمكانية تحويله، وهو

[1] موهوبي محفوظ ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق بودواد السنة الجامعية 2008 \ 2009، ص 6.

[2] المادة رقم 683 من الأمر رقم 75–58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني لجريدة الرسمية عدد 78 لسنة 1975 معدل ومتمم بالقان ون رقم 07–05 المؤرخ في 13 مـــايـــو ســـنـــة 2007.

2

عامل أساسي يضمن للمستثمرين الحصول النهائي على العقار بكل الآثار القانونية المترتبة عليه.[1]

لذا يفصل قانون الإجراءات المدنية في الجزائر بين الممتلكات العقارية والمنقولة في الباب الخاص المتعلق بالاختصاص القضائي. وتُحال القضايا المتعلقة بالعقارات والحقوق العينية العقارية إلى محكمة موطن العقار، نظرًا لثبات موقعها ،. بينما تختص محكمة موطن المدعي عليه في القضايا المتعلقة بالممتلكات المنقولة، نظرًا لعدم ثبات موقعها وقدرتها على النقل بين المواقع المختلفة.[2]

الفرع الثاني : أنواع العقار

تنقسم العقارات إلى ثلاثة أنواع عقارات بطبيعتها و عقارات حسب موضوعها وأيضا عقارات بالتخصيص :

أولا : العقارات بطبيعتها :

هي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية : أي الأرض وما ينضم إليها .[3]

العقارات بطبيعتها تشمل كل الأشياء المادية ذات الموقع الثابت، مثل الأراضي والمباني والنباتات المتصلة بها. سواء كانت الأرض مخصصة للزراعة أو البناء، فإنها تُعتبر جزءاً من العقارات بما في ذلك المباني المُنشأة فوقها على سبيل الإستقرار والثبات

[1] بشير جعيرن ،(العقار كآلية لجذب الإستثمار)، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية_العدد 04 ، الجزائر ، ديسمبر 2018، ص 53.

[2] حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، (د ط) ، دار العلوم للنشر والتوزيع ،الجزائر ،(د ت ن) ص 12

[3] علوي عمار العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الرابعة ، سنة 2006 ، دار هومة ، الجزائر ص 118.

الأشياء التي تظل ثابتة ومستقرة على الأرض تعتبر عقارات بغض النظر عن ملكيتها، مثل البنايات التي يُقيمها المستأجرون بترخيص من المالك على الأرض المستأجرة. هذه العقارات تبقى عقارات بطبيعتها طالما استقرت وثبتت في الموقع.[1]

ثانيا : العقارات بحسب موضوعها :

ورد تعريفها في المادة 684 من القانون المدني الجزائري : "**يعتبر مالا عقاريا كل حق عيني على عقار بما في ذلك حق الملكية ، وكذلك كل دعوى تتعلق بحق عيني على** عقار" .

الحقوق العينية الأصلية، مثل حق الملكية وحق الانتفاع وحق الارتفاق وحق الاستعمال، بالإضافة إلى الحقوق العينية التبعية الأخرى، مثل الرهن الرسمي والرهن الحيازي وحق التخصيص وحق الامتياز، تتعلق جميعها بالعقارات؛ لذا، إذا كان موضوعها عقارًا، فهي تعتبر عقارية، وإذا كان موضوعها منقولًا، فهي تعتبر منقولا .[2]

ثالثا : العقارات بالتخصيص :

هو المنقول الذي يضعه صاحبه رصدا على خدمة هذا العقار أو استغلاله .[3]و فكرة التخصيص العقاري تتجسد في القانون كآلية لتضمين الممتلكات المتحركة ضمن نطاق العقارات، بهدف توفير حماية لاستمرارية استخدامها أو استثمارها. يهدف هذا التخصيص إلى تفادي التعقيدات القانونية التي قد تعيق استفادة العقار من فوائده بشكل كامل.[4]

[1] حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 15 .

[2] حمدي باشا عمر، (نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري)، مرجع سابق، ص 16 –17.

[3] علوي عمار ، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، مرجع سابق ص 119.

[4] حمدي باشا عمر ، (نقل الملكية العقارية)، (د ط) ، دارهومة ، الجزائر ،سنة 2009 ، ص 18

الفرع الثالث تصنيفات العقار :

ورد في المادة 23 من القانون قانون التوجيه العقاري المادة : "**تصنف الاملاك العقارية على اختلاف أنواعها ضمن الاصناف القانونية الآتية :**

- الاملاك الوطنية

- أملاك الخواص أو الاملاك الخاصة

- الاملاك الوقفية." [1]

أولا : الأملاك الوطنية :

مفهوم الملكية محدد في دستور عام 1989 المعدل، كما هو موضح ود في المواد 17 و 18 منه ، حيث يشير إلى وجود أملاك عمومية وأملاك خاصة، وتمتلكها الدولة والولايات والبلديات .تم ربط هذا المفهوم بمبدأ الإقليمية، حيث يعتبر المالك شخصًا إداريًا يمتلك إقليمًا. ونتيجة لهذا المبدأ، تُحرم المؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية من الملكية الإدارية. [2]

نص قانون التوجيه العقاري في المادة 24 على مايلي " **تدخل الأملاك العقارية والحقوق العينية العقارية التي تملكها الدولة وجماعتها المحلية في عداد الأملاك الوطنية. تتكون الأملاك الوطنية من :**

_ الأملاك العمومية والخاصة للدولة.

_ الأملاك العمومية والخاصة للولاية.

_ الأملاك العمومية والخاصة للبلدية ." [3]

---

[1] المادة 23 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 ، المتضمن قانون التوجيه العقاري ، الجريدة الرسمية رقم 49 ، المعدل والمتمم .

[2] آمال قدور ، مراد عبد الوهاب ، (أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري) ، ص78.

[3] أنظر المادة 24 من القانون 90-25 السابق ذكره.

يحكم الأملاك الوطنية القانون رقم 90-30 المؤرخ في 10-12-1990 المتضمن قانون الاملاك الوطنية والمرسوم التنفيذي رقم 91-454 المؤرخ في 23-11-1991 الذي يحدد شروط إدارة الأملاك الخاصة والتابعة للدولة وتسييرها ويضبط كيفيات ذلك ، وأيضا المرسوم التنفيذي رقم 91-455 المؤرخ في 23-11-1991 يتعلق بجرد الأملاك الوطنية.[1]

تنقسم الأملاك الوطنية إلى :

_ أملاك وطنية عامة .

_ أملاك وطنية خاصة.

الأملاك الوطنية العامة :

تتمثل في جميع الأملاك العقارية والمنقولة المخصصة للاستخدام العام، سواء كانت مباشرة من قبل الجمهور أو عبر المرافق العامة، بالإضافة إلى الأملاك التي تم تجهيزها خصيصًا لتقديم خدمات عامة.[2]

الأملاك الوطنية الخاصة :

تشمل الأملاك الوطنية التي لا تُصنَّف ضمن الأملاك الوطنية العمومية ، وباعتبار أن هذه الأملاك تحمل طابعًا تملكيًا وماليًا، فبموجب ذلك، فإنها تخضع مبدأيا لقواعد القانون الخاص.[3]

ثانيا – الأملاك الخاصة:

[1] حمدي باشا عمر ، (نقل الملكية العقارية)، المرجع السابق، ص 09.

[2] حمدي باشا عمر، (نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري) ، المرجع السابق ، ص 19.

[3] نفس المرجع ، ص 20.

الملكية الخاصة تكون إما ملكية تامة أو مجزئة أو مشتركة أو مشاعة، نظمتها أحكام المواد 674 من القانون المدني ومايليها مع القوانين المتفرعة عنه مثل قانون التوجيه العقاري رقم 90/25 المؤرخ في 18/11/ 1990 المعدل بموجب الأمر رقم 95/26 والمرسوم التشريعي رقم 93 03 المؤرخ في 03/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري .

الملكية التامة:

وهي التي يجمع فيها المالك السلطات الثلاث : حق الاستعمال و الاستغلال و لتصرف، وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا سواء كام عقارا أومنقولا. [1]

الملكية المشتركة:

هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية بحيث يتم تقسيم ملكيتها إلى حصص بين عدة أشخاص، حيث يمتلك كل شخص جزءًا خاصًا ونصيبًا في الأجزاء المشتركة. كالأسطح وممرات الدخول والدرج والمصاعد في العمارات [2].

الملكية المجزأة:

الملكية المجزأة هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق السكن، وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد ، أو الحيازة ، أو الالتصاق.

[1] حمدي باشا عمر، (نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري) ، المرجع السابق ، ص 11–10–9.

[2] الغات ربيحة ، (الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري)، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الإقتصادية والسياسية ،عدد 05 ، الجزائر ، 06-05-2013 ، ص 194.

الملكية الشائعة :

الملكية الشائعة هي صورة من صور الملكية حيث يمتلك الشيء عدة أشخاص دون تقسيمه بشكل محدد بينهم، حيث يكون نصيب كل مالك محددا حسابيا ففي هذا النوع من الملكية، يكون لكل مالك الحق في استخدام الشيء، يبقى الشيء المملوك في الشيوع غير منقسم ولو كان قابلا للانقسام[1] .

ثالثا : الأملاك الوقفية:

عرف المشرع الجزائري الوقف في القانون 91-10 المتعلق بالأوقاف في المادة 3 منه والتي ورد فيها "**الوقف هو الحبس العين عن التملك على وجه التأبيد والتصدق بالمنفعة على الفقراء أو على وجه من وجوه البر والخير**"[2].

وحسب المادة 6 من القانون السالف الذكر فإن الأملاك الوقفية تنقسم إلي نوعين الوقف العام والوقف الخاص :

الوقف العام :

وهو ما حبس على الجهات الخيرية كوقف الأرض الحساب المستشفى.

الوقف الخاص:

هو ما يحبسه الواقف على عقبة من الذكور والإناث الأشخاص المعنيين ثم يؤول إلى الجهة التي يعينها الواقف بعد انقطاع الموقوف عليهم ، وفي حالة عدم قبول الموقوف عليهم للوقف الخاص ، فإنه يصير وقف عاما[3].

المطلب الثاني: مفهوم عقد التأمين الوارد على عقار:

[1] قدور آمال ، مراد عبد الوهاب ، المرجع السابق ، ص 85 .

[2] قانون رقم 91-10 المؤرخ في 08 ماي 1991 المتعلق بالأوقاف المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية ع 21 لسنة1991.

[3] الغات ربيحة ، المرجع السابق.

عقد التأمين الوارد على عقار هو عقد ينتج عنه حماية مالية في حالة حدوث أي أضرار أو خسارة للعقار وسنتناول في هذا المطلب تعريف عقد التأمين الوارد على عقار و خصائصه وأهميته :

الفرع الأول : تعريف عقد التأمين الوارد على عقار

أولا : تعريف التأمين لغة

كلمة مشتقة من الأمن والأمان وهو من الوسائل والأساليب التي من شأنها أن تضيق بالنسبة للفرد ، حدود الخسائر الناتجة عن المخاطر التي يؤمن ضدها إلى أدنى نسبة ممكنة.[1]

ثانيا: تعريف التأمين اصطلاحا

علماء القانون يميزون بين التأمين كنظام أو فكرة تهدف إلى تقديم الحماية المالية ضد المخاطر ، وبينه كعقد أو تصرف قانوني ينشئ حقوقًا والتزامات بين الأطراف المتعاقدين.[2]

أ _تعريف التأمين كنظام:

الدكتور عبد الرزاق السنهوري يعرف التأمين على أنه تعاون منظم ودقيق بين مجموعة كبيرة من الأشخاص، الذين يتعرضون جميعًا لنفس الخطر. وعندما يتحقق الخطر بالنسبة لبعضهم، يتحد الجميع لمواجهته بتضحيات قليلة، وهذا ما يحول دون تحقيق أضرار جسيمة للفرد الذي يتعرض للخطر دون هذا التعاون.[3]

---

[1] سامي حاتم عفيفي، التأمين الدولي ، ط 01 ، الدار اللبنانية المصرية، مصر، 1982، ص 51.

[2] سعاد صالحي ، (عقد التأمين (–التعريف– النشأة– الاهداف– العناصر– –الخصائص)) ، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية ، عدد 01 ، الجزائر ، 15–05–2007 ، ص 173.

[3] أحمد عبد الرزاق لسنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، ج 07 ،المجلد 02 ،منشورات الحلبي الحقوقية ، ط 03 ، بيروت لبنان ،2000 ، ص1087.

الدكتور أحمد الزرقاء عرفه على أنه نظام تعاقدي يقوم على المعاوضة، حيث يهدف إلى التعاون في ترميم المخاطر الطارئة من خلال هيئات منظمة تعمل على تنفيذ عقوده بشكل فني مبني على أسس وقواعد إحصائية [1].

ب _تعريف التأمين كعقد :

نجد عدة تعريفات لدى الفقهاء للتأمين كعقد :

عرفه الفقيه سوميان SUMIEN على أنه عقد يلتزم بمقتضاه المؤمن بالتبادل مع المؤمن له ، حيث يقدم لهذا الأخير الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل مبلغ مالي يدفعه المستأمن إلى المؤمن ليضيفه إلى الرصيد المخصص لتعويض الأخطار.

و عرفه الفقيه بلانيول PLANIOL على أنه عقد بموجبه يتحصل المؤمن له على تعهد من المؤمن بأن يقدم له مبلغا ماليا إذا وقع خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق .[2]

يمكن انتقاد هذه التعاريف لأخذها بالجوانب القانونية للتأمين على حساب الجوانب الفنية. فهي تغفل عن فكرة التعاون بين المؤمن لهم، وتقتصر على تعويض المؤمن له عن الخسائر المحتملة، مما يجعلها غير شاملة ولا تنطبق إلا على أنواع معينة من التأمين مثل التأمين ضد الحريق أو التأمين ضد السرقة.[3]

أما الفقيه هيمار Hemard .فعرفه على أنه عملية يحصل فيها أحد الطرفين و هو المؤمن له، نظير دفع مبلغ معين هو القسط على تعهد لصالحه أو للغير

[1] مصطفى أحمد الزرقاء ، نظام التأمين حقيقته – ورأي الشرع فيه ، ، ط 01 مؤسسة الرسالة ، لبنان ، 1984، ص 19.

[2] معراج جديدي ، محاضرات في قانون التأمين الجزائري ، ، ط 04 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 2016 . ص 33.

[3] هيفاء رشيدة تكاري ، النظام القانوني لعقد التأمين: دراسة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه ، جامعة تيزي وزو، 2012 ،ص 45.

في حالة تحقق خطر معين من الطرف الآخر هو المؤمن الذي يأخذ على عاتقه مجموعة من المخاطر و يجري المقاصة بينهما وفقا لقوانين الإحصاء .[1]

يعتبر الفقهاء في فرنسا ومصر أن تعريف الفقيه الفرنسي هيمار هو أفضل تعريف شرح مفهوم التأمين [2]حيث أظهر الجانب القانوني و الفني لعقد التأمين ولم يورد صفة التعويض مما جعل منه تعريفا شاملا لكل اصناف التأمين كذلك بين أن التأمين مشروع منظم ومبني على أسس فنية أيضا بين أهم مبدأ يقوم عليه التأمين وهو توزيع الخسائر بين المؤمن لهم.[3]

التعريف القانوني:

عرفته المادة 619 من القانون المدني الجزائري على أنه " **عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي إلى المؤمن له أو الغير المستفيد الذي يشترط التأمين الصالحة مبلغ من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين بالعقد وذلك مقابل قسط أو أية دفوع مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن '.** [4]

أما الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمين، قد أعاد ذكر نص المادة 619 من القانون المدني في نص المادة 2 منه بحذافيرها .[5]

الفرع الثاني : خصائص عقد التأمين الوارد على عقار

أولا خصائص عقد التأمين الوارد على عقار من حيث انعقاده :

---

[1] معراج جديدي ، المرجع السابق ، ص 33 .

[2] يمينة برابح ، (التوجه الموضوعي للمسؤولية المدنية)، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ، العدد 02 ، الجزائر ، نوفمبر 2021 ، ص 209.

[3] هيفاء رشيدة تكاري ، المرجع السابق ، ص 46.

[4] المادة رقم 619 من الأمر رقم 75-58 ، سابق ذكره

[5] توبة علجي ، عقد تأمين العقارات المبنية من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري. رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة ، ص 32.

أ_ عقد رضائي :

التامين عقد رضائي ينعقد بمجرد توافق الايجاب والقبول ، ولم يشترط القانون شكلا محددا أو اجراءا معينا لانعقاده . لكن يمكن للأطراف أن يتفقوا على تحرير وثيقة أو دفع قسط مقدم كشرط لإتمام العقد.[1]

عقد التأمين عقد رضائي كما سبق الذكر، ويمكن إثبات التزام كلا الطرفين عبر أي سند مكتوب مثل وثيقة التأمين أو مذكرة تغطية التأمين أو أي وثيقة رسمية أخرى تم توقيعها من قبل المؤمن عليه حسب ماورد في المادة رقم 8 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات). بالإضافة إلى ذلك، يتعين على المؤمن له دفع القسط الأول كجزء من التزاماته قبل تنفيذ عقد التأمين.[2]

ب _عقد إذعان :

عقد التأمين هو عقد اذعان حيث تستقل فيه شركة التأمين بوضع شروط العقد ويقتصر المؤمن له على قبول هذه الشروط دون مناقشة ، بحيث لا تكون له الحرية اللازمة المناقشة الشروط المعدة سلفا من قبل شركة التأمين . ذلك أن المؤمن له اذا أراد ابرام عقد التأمين فلا يكون أمامه سوى الاستسلام والاذعان للشروط الواردة بالعقد والتي أعدتها شركة التأمين من قبل ويترتب على اعتبار عقد التأمين من عقود الاذعان ، اخضاع هذا العقد للقواعد العامة التي وضعها المشرع لحماية الطرف المذعن دائنا كان أم مدينا [3]

[1] محمد حسين منصور مبادئ قانون التأمين ، (د ط) ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، (د ب ن) ، (د س ن) ، ص 71.

[2] طارق حمول، أحمد بو شنافة ، التوجهات الحديثة لاقتصاديات التأمين صيرفة التأمين La bancassurance ، (د ط) ، ديوان المطبوعات الجامعية ، (د ب ن) ، (د س ن) ص 14 .

[3] ا

عقد التأمين يعتبر عقد اذعان، حيث تحدد شروطه شركة التأمين ويكتفي المؤمن له بقبول هذه الشروط دون مناقشتها، مما يحد من حريته في تحديد شروط العقد. وبمجرد رغبة المؤمن له في التعاقد، يجد نفسه مضطراً للاستسلام للشروط المعدة مسبقاً من قبل الشركة، فالمؤمن عند إبرام عقد التأمين ليس له سوى الاذعان لشروط شركة التأمين . ونتيجة لكون عقد التأمين عقد إذعان، يتم تطبيق القواعد العامة التي وضعها القانون لصالح الطرف الضعيف في العقد، سواء كان دائناً أم مديناً. [1]

ثانيا : خصائص عقد التأمين الوارد على عقار

أ _من حيث مضمونه :

تتمثل في ثلاثة خصائص وهي أنه عقد ملزم الجانبين وأنه عقد احتمالي وأنه عقد معاوضة

1_عقد ملزم الجانبين :

عقد التأمين ينشئ التزامات متبادلة على الطرفين، حيث يلتزم كل منها بأداءات معينة يحددها العقد .و بموجب المادة 619 من القانون المدني الجزائري، يتعهد المؤمن بتقديم مبلغ مالي للمؤمن له أو للمستفيد في حالة تحقق الخطر المحدد في العقد، بينما يتعهد المؤمن له بسداد القسط المتفق عليه. هذا يدل على أن عقد التأمين من العقود الملزمة لطرفين .و في حال عدم وقوع الحادث، حيث يُعتبر تعهد المؤمن بتغطية المخاطر عندما تحدث كافياً للحفاظ على صفة الالتزامات المتبادلة في العقد، وبالتالي، فإن عدم دفع مبلغ التأمين في حال عدم وقوع الحادث لا ينفي هذه الصفة [2]

1_عقد معاوضة :

[1] ابراهيم ابو النجا ، التأمين في القانون الجزائري ، ج 1 ، ط 02 ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1992 ، ص 152.

[2] معراج جديدي ، مدخل لدراسة قانون التأمين ، ط 06 ، ، ديوان المطبوعات الجامعية ، (د ب ن) ، 2010 ، ص 36.

في عقد التأمين، كل طرف يحصل على مقابل لما يعطي، حيث يحصل الشخص الذي يدفع المبلغ (المؤمن له) على الحماية من نتائج مخاطر محددة في العقدخلال فترة سريانه. هذا الاتفاق يعتبر عقد معاوضة حيث يحصل كل طرف على مقابل لما يدفعه. وبالرغم من أن الخسارة قد لا تحدث، فإن الغرض الرئيسي من العقد هو تفادي المخاطر المحتملة، مما يجعله يختلف عن العقود التبرعية. [1]

2_عقد احتمالي:

العقد الاحتمالي هو العقد الذي لا يمكن للمتعاقدين تحديد موعدابرامه وكمية الأداء التي سيقوم كل منهم بتقديمه، لأن هذا يعتمد على حدوث حدث مستقبل غير محقق الوقوع .

عقد التأمين هو عقد احتمالي ، حيث يتوقف دفع مبلغ التأمين على وقوع الخطر المؤمن منه،. لذا، يصعب على كل من المؤمن والمؤمن له تحديد المبلغ الذي يدفعه أو يتلقاه في وقت توقيع العقد. حيث أن دفع مبلغ التأمين وسريان العقد يعتمد على حدوث الخطر المؤمن منه فأذا لم يتحقق فإن المؤمن لا يدفع شيئًا، بينما يظل على لمؤمن له قد دفع الأقساط كاملة. أما إذا تحقق الخطر ، فيحصل المؤمن له على مبلغ التأمين الذي قد لا يعادل ما دفعه كأقساط. وبذلك يتحقق الاحتمال بين طرفي العقد ، ولذا صنفه المشرع الجزائري ضمن عقود الغرر في القانون المدني. [2]

ب_ خصائص عقد التأمين من حيث تنفيذه :

[1] مؤسسة النقد العربي السعودي المعهد المالي ، مدخل الى اساسيات التأمين ، (د ط) ، مؤسسة النقد العربي السعودي المعهد المالي ، المملكة العربية السعودية ، 2016 ، ص 82.
[2] ابراهيم ابو النجا ، المرجع السابق ، ص 145 ، 146.

عقد التأمين عقد مستمر، حيث أنه لا يتم الوفاء بالالتزامات على الفور، بل يستغرق الوفاء بها فترة زمنية محددة تمتد حتى نهاية صلاحية العقد. وعندما يحدث شيء يجعل من الصعب على الطرفين تنفيذ العقد، كما في حالة هلاك المحل المؤمن عليه بسبب خطر غير مؤمن عليه ، فإن العقد لا يُلغى بأثر رجعي، بل يُبطل اعتبارًا من تاريخ هلاك محل التأمين. وفي هذه الحالة يستحق المؤمن الأقساط التي تلقاها قبل هلاك محل التأمين. [1]

الفرع الثالث : أهمية عقد التأمين على العقارات

يعتبر التأمين العقاري عاملا أساسيا في حماية الممتلكات والتأكد من سلامتها . على اختلاف أنواعها ، حيث يقدم التأمين العقاري حلاً شاملاً لتغطية المخاطر المحتملة التي قد تؤثر على العقار أيضا يكتسي أهمية الاجتماعيةو أهمية النفسية، وكذلك أهمية إقتصادية .

أ_ الأهمية الاجتماعية :

التأمين في الأساس يؤدي وظيفة اجتماعية ، حيث يجتمع مجموعة الأفراد لتحقيق حماية مشتركة من خطر معين. يساهم كل فرد بدفع قسط أو اشتراك، بهدف تغطية الخسائر المحتملة التي قد يتعرض لها أي شخص منهم. هذه الفكرة تتجسد بوضوح في نظام التأمين التبادلي [2].

يساهم التأمين في تعزيز الشعور بالأمان والطمأنينة لدى المؤمن له، من خلال توفير حماية تأمينية ضد المخاطر التي قد يتعرض لها أفراد المجتمع. هذا الضمان يجعل المؤمن له يشعر بالاستقرار، حيث لا يشعر بالقلق سواء وقعت المخاطر أم لا.

[1] سالم رشدي سيد ، التأمين المبادئ والأسس والنظريات ، ط 01 ، دار الراية للنشر و التوزيع ، ص 63-64 .

[2] جديدي معراج ، (مدخل لدراسة قانون التأمين) ، المرجع السابق ، ص 14 .

يقوم التأمين بنقل المخاطر من الأشخاص المعرضين لها إلى جهات أو أطراف تمتلك القدرة المالية والرغبة في تحمل تبعات تلك المخاطر.[1]

كذلك تعزيز روح المحبة والمودة، وترسيخ قواعد الأخوة بين أفراد المجتمع، بهدف تقوية تماسكه وصلابته. وحماية أفراد المجتمع من الآثار السلبية للمخاطر التي قد تصيبهم. بدلاً من أن يتحمل الفرد وحده عبء هذه المخاطر، يساهم باقي الأفراد في مساعدته وتحمل الأعباء معه، مما يخفف من وطأة المصيبة عليه. [2]

ب_ الأهمية النفسية :

يلعب التأمين دوراً نفسياً مهماً في توفير الأمان وإزالة الخوف من مخاطر الصدفة لدى المؤمن له. هذه العملية تمنحه شعوراً بالراحة تجاه مستقبله ومستقبل نشاطاته، مما يعزز روح المبادرة لديه. بفضل التأمين، يشعر المؤمن له بالأمان والطمأنينة تجاه الصدف والمفاجآت اليومية مثل الحوادث المختلفة والكوارث الطبيعية والمخاطر الناجمة عن النشاطات الصناعية والتجارية. بالإضافة إلى ذلك، تتجاوز فوائد التأمين حدود المؤمن له، حيث يستفيد منها الآخرون أيضاً. يعود ذلك إلى اتساع نطاق المسؤولية الذي يشمل الآن العديد من المجالات وظهور مفهوم المسؤولية بدون خطأ. [3]

ج _ الأهمية الاقتصادية :

يبرز الدور الاقتصادي للتأمين على العقار من خلال عدة عناصر :

التأمين كوسيلة للاستثمار والادخار:

يعتبر التأمين أداة للاستثمار، حيث تجمع الأقساط لتكوين رؤوس الأموال. تُستخدم هذه الأموال لدفع التعويضات عند وقوع الحوادث، مع الاحتفاظ بجزء منها كاحتياطي، واستثمار الباقي في تمويل المشاريع الاستثمارية.

---

[1] حميد جاسم علوان ، فوزي عالوي الطائي ، إدارة الخطر والتأمين ، ط 01 ، دار العربي للطباعة ، العراق ، 2020 ، ص 13.

[2] سعاد صالحي ، المرجع السابق ، ص ، 180.

[3] جديدي معراج ، (مدخل لدراسة قانون التأمين) ، المرجع السابق ، ص 14 .

زيادة الإنتاج:

بفضل التغطيات التأمينية التي يوفرها، يشجع التأمين الأفراد والمنشآت على الدخول في مجالات إنتاج جديدة أو التوسع في نشاطاتهم الحالية. كما يساهم في إعادة بناء المشروعات المنتجة التي تعرضت لأضرار كلية أو جزئية، مما يساعد على استعادة العملية الإنتاجية بسرعة.

تسهيل واتساع عمليات الائتمان وتطوير التجارة الخارجية:

يؤدي التأمين إلى تنشيط حركة التمويل من خلال توفير الحماية التأمينية، مما يمكن المصارف من فرض هوامش ربحية أو أسعار فائدة أقل على القروض. أيضا زيادة المخاطر وانعدام التغطيات التأمينية يرفعان تكلفة التمويل.

الدور الوقائي للتأمين:

تسعى شركات التأمين إلى تقليل مبالغ التعويضات عبر دراسة أسباب المخاطر واتخاذ الاحتياطات اللازمة لتجنبها. تستعين الشركات بالخبراء لتوعية الأفراد والمؤسسات بطرق الوقاية من الحوادث، وتنشر الإرشادات الفنية والتقنية لتجنب المخاطر. تقدم شركات التأمين أحياناً تشجيعات، مثل منح إعفاءات من القسط أو تخفيضه لمن لم يتعرض لأي خطر خلال فترة معينة.

التأمين والتضخم:

يعمل التأمين كوسيلة ادخارية فعالة، مما يساعد في الحد من التضخم. زيادة المدخرات تعني تقليل الإنفاق والطلب على السلع والخدمات، مما يساعد في الحد من التضخم وارتفاع الأسعار. و تحويل المدخرات إلى استثمارات يعزز الإنتاج في

القطاعات المختلفة، مما يزيد من المعروض من السلع والخدمات ويساهم في الحد من التضخم.

التأمين والدخل الوطني:

تبرز أهمية التأمين في الاقتصاد من خلال نسبة أقساط التأمين للفرد بالمقارنة مع لمحلي الإجمالي. تكون الدولة أكثر تطوراً وحداثة عندما تكون حصة التأمين في الناتج المحلي الإجمالي مرتفعة، والعكس صحيح. الدول ذات حصص التأمين المنخفضة تُعتبر أقل تقدماً [1]

المبحث الثاني : أطراف عقد التأمين وأركانه

عقد التأمين هو عقد بين شخصين الأول ضامن الخطر وهو ما يقال له المؤمن والثاني معرض لهذا الخطر يقال له المؤمن له وينتج كأثر لتلك العلاقة التي تأسست بإرادة الطرفين التزامات على عاتق الطرفين [2]

ولا يختلف عقد التامين عن العقود الرضائيه الاخرى في انعقاده بحيث يتوقف على توفر ثلاثه اركان هي التراضي والمحل والسبب غير انه من جهه اخرى يختلف عن العقود الرضائيه في بعض الامور التفصيليه لركني التراضي والمحل .[3]

المطلب الأول : أطراف عقد التأمين الوارد على عقار

[1] مسعود صديقي ، (مساهمة قطاع التأمين في نمو الاقتصاد الوطني) ، المجلة الجزائرية للدراسات المحاسبية والمالية ، العدد 02 ، الجزائر ، جوان 2016 ، ص 30 ، 04 .

[2] مؤسسة النقد العربي السعودي المعهد المالي ، المرجع السابق ، ص 74 .

[3] بهاء بهيج شكري ، التأمين في التطبيق والقانون والقضاء ، ، ط 1 ، دار الثقافة للنشر والتوزيع ، الأردن ، 2007 ، ص 415 .

يتم إبرام عقد التأمين بين طرفين هما المؤمن (الفرع الاول) والمؤمن له (الفرع الثاني) فهمما الطرفان الرئيسيان في اللذان تنشأ بينها العلاقة العقدية وتنصرف إليهما الالتزامات والحقوق الناتجة عن العقد .

الفرع الأول : المؤمن

المؤمن عادةً ما يكون شركة تأمين. ويتم تعريف المؤمن بأنه الطرف الأول الذي يلتزم بدفع مبلغ التأمين لتعويض الأضرار الناتجة، مقابل أقساط التأمين التي تُدفع له بشكل دوري. أو هو المؤسسة المسؤولة عن إدارة عمليات التأمين من خلال جمع المخاطر المؤمن ضدها من قبل المؤمن لهم، ودفع التعويض عند وقوع الحادث المؤمن عليه وفقاً للعقد المتفق عليه عادةً ما يتم عقد التأمين بين شركة التأمين والمؤمن له بشكل مباشر، أو قد يتدخل وسطاء التأمين في العملية [1]

أولا شركات التأمين :

نصت المادة 215 من الامر 95-07 على أنه: "تخضع شركات التأمين و/ أو إعادة التأمين في تكوينها إلى القانون الجزائري و تأخذ أحد التشكيلين الآتيين:

_ شركة ذات أسهم

_شركة ذات شكل تعاضدي

غير أنه عند صدور هذا الأمر، يمكن للهيئات التي تمارس عمليات دون أن يكون غرضها الربح أن تكتسي شكل الشركة التعاضدية."

أ_ شركة تأمين ذات أسهم :

شركات الأسهم أو شركات المساهمة تكون ملكيتها بيد حاملي الأسهم العادية. هؤلاء المساهمون ينتخبون مجلس الإدارة الذي يتولى إدارة الشركة، ووضع خططها التأمينية والاستثمارية، والإشراف على تنفيذها. يتمتع المساهمون في هذا النوع من

[1] هيفاء رشيدة تكاري ، المرجع السابق ، ص 108.

شركات التأمين بحث الحصول على الأرباح الصافية التي تحققها الشركة. و تتميز هذه الشركات بحجم رأس ناكلها الكبير بسبب العدد الكبير من المساهمين فيها. [1]

ب_ شركة تعاضدية :

شركة التعاضدية هي في الأساس جمعية تعاونية تتكون من أعضائها، حيث يلتزم كل عضو بدفع اشتراك سنوي. يحدد هذا الاشتراك على أساس التكاليف الفعلية للتعويضات المدفوعة. في حالة كانت التعويضات المدفوعة أكثر من المساهمات، يجب على الأعضاء تغطية الفارق. أما إذا كانت التعويضات أقل، يتم إعادة الفائض إلى الأعضاء.

ما يميز الشركات التعاضدية هو تبادل الأعضاء للتأمين فيما بينهم، حيث يكون الأعضاء المؤمنون والمستفيدون من التأمين جزءًا من نفس المجموعة. تمتلك هذه الشركات جهازًا إداريًا يشبه الجهاز الإداري لشركات التأمين ذات الأسهم. على الرغم من أن الاشتراكات غالبًا ما تكون منخفضة، يجب أن تكون كافية لتغطية المخاطر المؤمن عليها ونفقات الإدارة.

عمليات التأمين التي تقوم بها شركات التأمين التعاضدية هي في الواقع نوع من التأمينات الاجتماعية، مثل التعاضديات الفلاحية أو تعاضديات عمال السكك الحديدية. يناسب هذا النوع من التأمين الطبقات الاجتماعية ذات الموارد المالية المحدودة، مثل الفلاحين والعمال. [2]

ج_ وسطاء التأمين:

الوساطة في التأمين تهدف إلى تقريب المؤمن من جمهور المؤمن لهم عبر وسيط التأمين، بهدف زيادة عدد طلبات التأمين. يقوم وسيط التأمين بدور مهم في جميع

[1] دليلة طالب ، وهيبة حليمي ، (مساهمة شركات التأمين في تنمية الاقتصاد الوطني – دراسة حالة الاقتصاد الجزائر) ، مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية ، العدد 02 ، الجزائر ، 2022 ، ص 247 .

[2] يمينة حوحو ، عقـــد التـأميـن علـى الحيـاة ، مذكرة ماجستير ، جامعـــة الجزائـــر 1 ، 2003 ، ص 27 .

مراحل عقد التأمين، حيث يوضح للمؤمن لهم فوائد التأمين ويقدم لهم النصائح حول السياسات الأنسب التي توفر لهم الحماية المثلى بطريقة عادلة وشفافة. كما يسعى الوسيط إلى تحسين المعايير في سوق التأمين من خلال تقديم خدمات عالية الجودة ومتنوعة.

عرفه المشرع الجزائري من خلال الماده 2 من المرسوم التنفيذي رقم 95-340 المحدد لشروط منح وسط التأمين الاعتماد والأهلية المهنية وسحبها منهم ومكافاتهم ومراقبتهم ، على أنه كل شخص له وضع وكيل عام للتامين او وضع سمسار التأمين .

الوكيل العام التأمين : هو شخص طبيعي يمثل شركه او عده شركات للتامين بموجب عقد التعيين المتضمن اعتماده بهذه الصفة .

سمسار التأمين: هو تاجر يعمل بشكل مستقل، يتواصل مع الأشخاص الراغبين في التعاقد. يقوم بإبلاغ كل طرف بشروط الطرف الآخر، ويسعى للتوفيق بين مصالحهم، فينصح بإبرام العقد ويساعد في صياغته.[1]

الفرع الثاني المؤمن له :

المؤمن له هو الطرف الثاني في عقد التأمين[2] وهو ذلك الشخص الطبيعي أو المعنوي المهدد بالخطر في شخصه أو ماله قد يكون هو المستفيد إذا آل إليه مبلغ التأمين أو التعويض عند تحقق الخطر وقد يكون هو مكتتب التأمين و المستفيد شخص آخر[3] . قد يبرم المؤمن له العقد بنفسه مع المؤمن، أو قد يتم ذلك من خلال نائب يمثله، سواء كان النائب قانونياً كالولي أو الوصي أو القيم، أو اتفاقياً كالوكيل. في هذه الحالات، تنصرف آثار عقد التأمين مباشرة إلى لأصيل وفقاً للقواعد العامة، حيث

[1] توبة علجي ، المرجع السابق ، ص 84 ، 85 ، 86 .

[2] ابراهيم ابو النجا ، المرجع السابق ، ص 143

[3] حميدة جميلة، الوجيز في عقد التأمين، دارسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، ط 01 ، دار الخلدونية، الجزائر ،2012 ، ص 43 .

يكون الأصيل هو المسؤول عن دفع القسط وصاحب الحق في مبلغ التأمين. ، وفي حالة التعاقد عبر شخص لا يُعد نائباً عن المؤمن له، كما لو أبرم شخص عقد تأمين لصالح غيره دون أن يكون وكيلاً أو نائباً عنه. في هذه الحالة، تنتقل آثار عقد التأمين مباشرة إلى ذلك الغير إذا وافق على العقد الذي أُبرم لصالحه.

يمكن للمؤمن له أيضاً أن يشترط التأمين لصالحه، بحيث يكون هو المؤمن له والمستفيد في الوقت نفسه. [1]

أ_ مكتتب التأمين :

يمكن أن يكون المكتتب لعقد التأمين شخصًا غير المؤمن له، وقد يكون شخصًا طبيعيًا أو شخصًا معنويًا. يُعد المكتتب هو طالب التأمين، وهو الشخص الذي يلتزم بدفع أقساط التأمين المستحقة. قد يكون التزام المكتتب بدفع هذه الأقساط غير اجباري [2]

ب_ المستفيد من التأمين :

المستفيد هو الشخص الذي يشترط له المؤمن له التأمين لصالحه، ورغم أنه ليس طرفاً في عقد التأمين، فإنه يحصل على حق مباشر تجاه شركة التأمين بموجب أحكام الاشتراط لمصلحة الغير. على المؤمن له عند إبرام عقد التأمين أن يعين المستفيد لأنه هو وحده صاحب هذا الحق فإذا لم يعين مستفيدا غيره فيعني ذلك أنه هو المستفيد [3] كأن يقوم شخص بتأمين عقار لمصلحة ابنه فيكون هو مكتتب التأمين وهو المؤمن له أما الحق المباشر في التعويض في حالة حدوث الخطر المؤمن منه فينصرف إلى ابنه بصفته المستفيد .

ألمطلب الثاني : أركان عقد التأمين الوارد على العقار والشروط الشكلية لمتعلقة به

[1] ابراهيم ابو النجا ، المرجع السابق ، 163 .ص

[2] توبة علجي ، المرجع السابق ، ص30 .

[3] هيفاء رشيدة تكاري ، المرجع السابق ،ص 132.

كغيره من العقود يستلزم عقد التأمين الوارد على عقار لقيامه استيفاء جميع أركانه من الاتراضي وا لمحل و السبب (الفرع الأول) كذلك توفر شروط شكلية خاصة في كتابة العقد .(الفرع الثاني)

الفرع الأول: أركان عقد التأمين الوارد على عقار:

أولا التراضي :

المقصود بالتراضي هو ارتباط الايجاب الصادر من احد الطرفين مع القبول الصادر من الطرف الاخر على وجه ينتج اثره في العقود [1] ويتمثل التراضي في عقد التأمين في توافق إرادة المؤمن له مع إرادة المؤمن بطريقة الإيجاب والقبول لإبرام عقد التأمين على المخاطر، والذي بموجبه تتحدد التزامات كل من الطرفين.

، ولكي يكون العقد صحيحًا يجب أن يتمتع الطرفان بالأهلية القانونية، وأن تكون إرادتهما خالية من أي عيوب تؤثر على صحة الرضا [2]:

الأهلية :

لا توجد إشكاليات تتعلق بأهلية المتعاقد البالغ سن الرشد لإبرام عقود التأمين، ولا تواجه شركات التأمين أي مشاكل بهذا الخصوص نظراً لتمتعها بالشخصية القانونية. لكن المشكلة قد تظهر فيما يخص الشخص الذي لم يبلغ سن الرشد. فالأهلية المطلوبة لإبرام عقود التأمين تتطلب إرادة تتوافق مع ما يسمى بأهلية الإدارة، وبالتالي يمكن حتى للقاصر أن يبرم عقد التأمين بشرط أن يكون مأذوناً بإدارة أمواله. أما القاصر غير المأذون، فهو في الحقيقة غير مؤهل لإبرام عقد التأمين، وإذا تم ذلك، يكون العقد قابلاً للإبطال لمصلحته. لكن يجوز لوكيله، وبالدرجة الأولى لوليه أو الوصي عليه، أن

[1] بهاء بهيج شكري ، المرجع السابق ، ص 416 .

[2] جديدي معراج ، (مدخل لدراسة قانون التأمين) ، ص 54 .

يبرم عقد التأمين لصالحه ولحسابه. و هذا ما يتم في الواقع العملي، حيث يُعتبر عقد التأمين من عقود الإرادة.

عيوب الإرادة :

تخضع عيوب الإرادة في عقد التأمين للأحكام العامة الواردة في القانون المدني. لكي يكون الرضا صحيحاً ويترتب عليه آثاره القانونية، يجب أن تكون إرادة الطرفين خالية من جميع عيوب الرضا مثل الإكراه، الغلط، التدليس، والاستغلال. نادراً ما تتحقق هذه العيوب في عقود التأمين، خاصة من جانب المؤمن له، لأنه يتعاقد مع شركة تأمين، ومن الصعب تصور وقوع الإكراه أو التدليس من جانبها.

مع ذلك، قد تقع شركة التأمين في الغلط سواء بحسن نية أو سوء نية، وذلك بناءً على البيانات التي يقدمها المؤمن له عند إبرام عقد التأمين، والمتعلقة بالخطر المؤمن منه أو بإخفاء بعض المخاطر. في هذه الحالة، تكون تصريحات المؤمن له غير مطابقة للواقع. [1]

ثانيا المحل :

وهو الركن الثاني من أركان عقد التأمين ويتمثل التزام المؤمن و المؤمن له [2] تتحدد عناصر المحل في عقد التأمين ضد الكوارث الطبيعية بناءً على المصلحة المشروعة للمؤمن له في تجنب وقوع الكارثة، مما يدفعه إلى إبرام العقد. محل هذا العقد هو توفير ضمان ضد خطر يؤدي إلى خسارة مالية، وذلك مقابل دفع القسط.

الخطر هو العنصر الأساسي في التأمين، ويشكل المقياس الذي يعتمد عليه كل من المؤمن والمؤمن له. القسط يمثل محل التزام المؤمن له، بينما يمثل مبلغ التأمين محل التزام المؤمن و عند تحقق الخطر المؤمن منه، يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين للمؤمن

[1] جديدي معراج ، (مدخل لدراسة قانون التأمين) ، المرجع السابق ص 56 .

[2] حميد جاسم علوان ، فوزي عالوي الطائي ، المرجع السابق ، ص 17 .

له الذي يدفع الأقساط. بذلك، يتجسد محل التزام المؤمن له في دفع الأقساط لتأمين نفسه من الخطر، بينما يتمثل محل التزام المؤمن في دفع مبلغ التأمين عند تحقق هذا الخطر.

ثالثا السبب :

يعتبر السبب الركن الثالث من أركان انعقاد أي عقد بشكل عام ولا يخرج عقد التأمين عن هذه القاعدة العامة ، فلو المتعاقدان دون سبب يبطل العقد طبقا للمادة 93 من القانون المدني الجزائري [1]

نصت المادة 621 من القانون المدني الجزائري على : " يكون محلا للتأمين، كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطر معين ".

وجاء في نص المادة 29 من قانون التأمينات :" يمكن لكل شخص له مصلحة مباشرة أو غير مباشرة في حفظ مال أو في عدم وقوع خطر، أن يؤمنه ."

نستنتج من النصين القانونين السابقين أنه تقتضي تأمينات الأضرار وجود مصلحة لدى المؤمن له أو المستفيد من عقد التأمين في عدم وقوع الخطر. ولهذا السبب يتم التأمين ضد هذا الخطر، حيث تمثل تلك المصلحة محل هذه التأمينات،حيث يجب أن تكون هذه المصلحة ذات طبيعة اقتصادية، بمعنى أن لها قيمة مالية، لأن ما يتم التأمين عليه في تأمينات الأضرار هو المال. كما يجب أن تكون المصلحة مشروعة، أي أن الخطر المؤمن منه لا يتعارض مع النظام العام والآداب العامة. فالمصلحة في تأمينات الأضرار تتجسد في القيمة المالية للشيء المؤمن عليه، التي تكون مهددة بالزوال إذا تحقق الخطر المؤمن منه. لذا، يحرص المؤمن له على تأمين نفسه من هذا الخطر لكي لا يخسر هذه القيمة في حال تحقق الخطر. فعلى سبيل المثال، مالك الشيء له مصلحة في حمايته من الضياع، ولذلك يؤمن عليه ضد الحريق، السرقة، التلف أو غيرها من الأخطار.

[1] بهاء بهيج شكري ، المرجع السابق ،ص 451

وبمفهوم المخالفة، إذا لم تكن للمؤمن له أو للمستفيد في تأمينات الأضرار مصلحة اقتصادية مشروعة في عدم تحقق الخطر المؤمن منه، فإن عقد التأمين يكون باطلاً . فعلى سبيل المثال، إذا قام شخص بتأمين منزل لا يملكه ولا يملك أي حق فيه ضد الحريق، فإنه لا تكون له مصلحة اقتصادية مشروعة في هذا التأمين، إذ لا يهمه مادياً إذا احترق المنزل أو لا. فلا تعود عليه أية منفعة مادية من عدم احتراق المنزل، وبالتالي إذا أبرم هذا التأمين، فإنه يكون مقامراً وليس لديه مصلحة اقتصادية مشروعة يؤمن عليها.[1]

الفرع الثاني: الشروط الشكلية لعقد التأمين الوارد على عقار

أولا : شرط الكتابة :

يشترط المشرع في معظم دول العالم أن تتوافر بعض الشكليات في العقود لكي تنتج آثارها القانونين ، خاصة فيما يتعلق بالعقود الزمنية. تختلف هذه الشكليات من نظام قانوني لآخر، ومن أهم هذه الشروط الشكلية تجد شرط الكتابة التي يفرضها المشرع لأسباب متعددة.

فيما يتعلق بعقد التأمين، فإن المشرع الجزائري يشترط أن يكون هذا العقد مكتوبًا، ولكنه لا يحدد أن تكون الكتابة في شكل محرر عرفي أو رسمي، كما لم يحدد الوسيلة أو الصياغة أو اللغة التي يجب أن يُكتب بها العقد. وقد ترك المشرع هذه الأمور لاتفاق الأطراف المتعاقدة.

وقد جرى العرف على أن تعد عقود التأمين عادةً في نماذج مسبقة الإعداد ومطبوعة من قبل شركات التأمين، وتتضمن هذه النماذج الشروط العامة المعروفة لكل نوع من أنواع التأمين،و عند إبرام العقد، قد تُضاف إليه معلومات خاصة تتعلق بطبيعة

[1] كريمة عباس ، (المصلحة في عقد التأمين) ، مجلة ابحاث قانونية وسياسية ، عدد 01 ، الجزائر ، 15 جوان 2022 ، ص 1080-1081.

التأمين ونوع المخاطر المؤمن عليها، بالإضافة إلى معلومات تتعلق بالشخص المؤمن له. [1]

ثانيا شرط المعلومات الإلزامية :

اشترط المشرع الجزائري في عقد التأمين إضافة إلى توقيع طرفي العقد معلومات الزامية حيث نصت المادة 07 من قانون التأمينات على : "**يحرر عقد التأمين كتابيا، وبحروف واضحة وينبغي أن يحتوي اجباريا، زيادة على توقيع الطرفين الطرفين المكتتبين، على البيانات التالية :**

_اسم كل من الطرفين المتعاقدان وعنوانهما

_طبيعة المخاطر المضمونة،

_تاريخ الاكتتاب،"

_تاريخ سريان العقد ومدته،

_مبلغ الضمان،

_مبلغ اقساط أو اشتراك التأمين.[2]

يرتب عقد التأمين آثاره بشكل فوري سواء تم تحريره بطريقة رسمية أو في محرر عربي . ومع ذلك، يمر العقد بعدة مراحل نظراً لطبيعة هذا النوع من العقود، مما يتطلب بعض الوقت من الطرفين المتعاقدين. حيث أنه غالباً لا يتم التعاقد مباشرة بين المؤمن والمؤمن له، بل يتم ذلك عن طريق وسطاء التأمين. لذلك يحتاج المؤمن له إلى وقت للاطلاع على الشروط التي يعرضها المؤمن، كما أن المؤمن لا يبرم العقد مع المؤمن له إلا بعد دراسة كافة البيانات التي يقدمها له المؤمن له.

أول محرر يتمثل في طلب التأمين الذي يقدمه المؤمن للمؤمن له في المرحلة الأولى التي تبدأ فيها إجراءات التعاقد ، وقبول المؤمن إبرام عقد التأمين يمر

[1] معراج جديدي ،(محاضرات في قانون التأمين الجزائري)، المرجع السابق ، ص 59-60.

[2] المادة 07 من الأمر 95-07 الؤرخ في 25-01-1995 ،المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد 13 ، 08-03-1995 معدل ومتمم.

بمرحلتين ، مرحلة القبول المؤقت الذي يتم في شكل مذكرة تغطية، ومرحلة القبول النهائي التي تتم في شكل وثيقة تأمين، كما قد يتفق الطرفان على إجراء تعديلات على عقد التأمين ، فيصدر المؤمن محررا يلحق بوثيقة التأمين يتمثل في ملحق التأمين حيث أن المرحلتان الأولى والثالثة ضروريتان، بينما المرحلتان الثانية والرابعة اختياريتان، وقد تحدثان أو لا تكون هناك حاجة لهما. وتتمثل أهمية هذه المحررات في تحديد بدء سريان عقد التأمين وما قد يطرأ عليه من تعديل أو إثبات أو تغيير وقد تمت الإشارة إلى هذه المحررات في المادتين 08 و09 من الأمر 95-07 . المتعلق بالتأمينات .[1]

[1] توبة علجي ، المرجع السابق ، ص 94-93 .

خلاصة الفصل

العقار هو كل شيء ثابت ومستقر في مكانه ولا يمكن نقله دون تلف أو تغيير في هيئته، له تقسيمات متتعدة من حيث أنواعه ومن حيث أصنافه ، يتم تأمينه عن طريق عقد التأمين الوارد على عقار الذي هو اتفاق يتم بين المؤمن (شركة التأمين) والمؤمَّن له (صاحب العقار)، حيث تتعهد شركة التأمين بتعويض المؤمَّن عن الأضرار التي قد تصيب العقار نتيجة المخاطر المحددة في العقد ، مقابل دفع المؤمَّن لأقساط دورية للشركة. ولا يختلف هذا النوع عن غيره من العقود الرضائية الأخرى إلا في بعض التفصيلات من حيث تراضي أطراف العقد ومحل.

الفصل الثاني

سريان عقد التأمين الوارد على العقار، إنقضاؤه ، ومنازاعاته

حتى يحس الشخص بالأمان والاطمئان تجاه املاكه العقارية فإن السبيل تجاه ذلك هو التوجه نحو التأمين حيث تختلف انواع التأمينات حسب الغرض من التأمين و الخطر المؤمن منه فنجد التأمين المتعددة الأخطار و التأمين العشري وكذلك التأمين على الكوارث الطبيعية هذه الأنواع من التأمين التي نظمها النشرع الجزائري ونظم العلاقة التي تربط المؤمن و المؤمن له من خلالها حيث بين التزامات كل طرف وضبط أحكام سريان كل عقد على الطرفين المتعاقدان ابتداءا من انشاء العقد حتى انتهاءه وكذلك المنازعات التي قد تترتب عليه .

لذلك ارتئينا أن ندرس في هذا الفصل سريان عقد التأمين الوارد على العقار، إنقضاؤه ، الذي قسمناه إلى مبحثين :

المبحث الأول : الأخطار المؤمن عليها و كيفية التعويض عنها .

المبحث الثاني : انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار والمنازعات المتعلقة به .

المبحث الأول الأخطار المؤمن عليها و كيفية التعويض عنها :

نظرا لاختلاف الاخطار التي قد يعترض لها العقار فقد فإن أنواع التأمين تختلف بالضرورة وكذلك تختلف القواعد التي تحكمها وبالتالي تختلف كيفية التعويض في حالة تحقق الخطر المؤمن منه الإجراؤات المتبعة في ذلك :

المطلب الأول الأخطار المؤمن عليها :

سندرس في هذا المطلب التأمين المتعدد الأخطار و التأمين العشري والتأمين من أضرار الكوارث الطبيعية:

الفرع الأول التأمين المتعدد الأخطار :

عقد التأمين متعدد المخاطر هو عقد متعدد الضمانات، يغطي الأصول العقارية عندما يكون الفرد مسؤولا أو ضحية في حادث ويشمل التأمين متعدد الأخطار ضمانا أساسيا يتمثل في التأمين عن أضرار الحريق حيث يغطي الأضرار الناجمة عن الحريق والدخان عندما يكون الحريق عرضيا وضمانات اخرى مثل التأمين من أضرار المياه حيث يغطي الأضرار التي تلي تسرب المياه وكذلك خطر تكسيؤ الزجاج وصولا الى ضمان ضمان المسؤولية المدنية الذي يغطي التزامات إصلاح الإصابات الجسدية والأضرار المادية التي قد يسببها المؤمن له أو حيواناته أو ممتلكاته للآخرين.[1]

أولا التأمين من خطر الحريق :

نص المشرع الجزائري في المواد 44 إلى 48 من الأمر رقم 95-07 المتعلق بالتأمينات على أحكام التأمين ضد خطر الحريق، والتي يمكن تلخيصها على النحو التالي:

[1] موقع شركة gam الجزائرية للتأمين https://gam.dz/ ، تاريخ الدخول 10 /05 / 2024 .

يحق لمالك العقار أو شاغله أن يقوم بالتأمين ضد الحريق، ليشمل التأمين جميع الأضرار الناتجة عن الحرائق. ومع ذلك، يجب أن تتحول النيران إلى حريق فعلي لكي تتحمل شركة التأمين المسؤولية عن التعويض. لا تشمل تغطية شركة التأمين الأضرار الناتجة عن تأثير الحرارة وحدها، ولا الأضرار الناجمة عن الاتصال المباشر بالنيران إذا لم يكن هناك حريق حقيقي. [1]

أ_ تعريف الحريق

يمكن تعريف الحريق من ناحيتين، ناحية قانونية وأخرى كيميائية :

تعريف الحريق من الناحية الكيميائية :

يعرف الحريق بأنه عملية اشتعال تحدث نتيجة تفاعل بين العناصر التالية: الكربون، الهيدروجين، والأكسجين. بالإضافة إلى ذلك، يتطلب حدوث هذا الاشتعال وجود مصدر طاقة أو آلية لإشعال النار. وبالتالي، فإن اجتماع هذه العناصر الثلاثة يؤدي إلى نشوب الحريق.

تعريف الحريق من الناحية القانونية :

من الناحية القانونية، لا يوجد تعريف محدد للحريق ، ففي المادتين 44 و45 من القانون رقم 06-04 المتعلق بالتأمينات، تم التطرق فقط إلى الأخطار التي يغطيها التأمين ضد الحريق. ونلاحظ أن المشرع الجزائري اعتمد التعريف الذي وضعته

[1] كوثر زهدور ، (التأمين و المسؤولية عن ألخطار المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري) ، القانون العقاري والبيئة ، عدد01 ، الجزائر ، 10-01-2019 ، ص 13.

الجمعية العامة لشركات التأمين الفرنسية في عام 1984، والذي يعرّف الحريق بأنه "عبارة عن اشتعال النار خارج مجالها العادي " [1]

ب_ تعريف عقد التأمين من الحريق:

عقد التأمين من الحريق هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يعوض المؤمن له عن الأضرار التي تصيب الأشياء المؤمن عليها بسبب الحريق [2] مقابل مبلغ معين أو أقساط دورية يدفعها المؤمن له إلى شركة التأمين، حيث يتم تجميع مجموعة من الأشخاص الذين يواجهون نفس خطر الحريق. ثم تُجرى عملية المقاصة بينهم [3]

ج التغطيات :

تكون على شكل ضمانات أساسية وتتمثل في

الأضرار المادية : تشمل التلف الذي يصيب كيان أو هيكل الأشياء بشكل ملموس ويمكن تقييمه بدقة. على سبيل المثال، يمكن أن يؤدي الحريق إلى تلف المباني ومحتوياتها، مما يضطر العائلات أو المؤسسات إلى الانتقال أو استئجار مساكن بديلة .

الأضرار المباشر : الأضرار المباشرة هي الأضرار التي تكون ناتجة مباشرة عن الحريق، مثل تلف المكاتب ولواحقها .

وضمانات اختيارية نذكر منها على سبيل المثال لا الحصر:

---

[1] عثمان علام ، الياس شاهد ، (تـــأمين خطر الحريق في الجزائر – دراسة تحليلية 2015–2000 –) ، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي ، عدد 02 ، الجزائر ، 31–12–2016 ص 201–202 .

[2] أحمد فؤاد الأنصاري ، التأمين من الحريق ؛ شروطه وتسويق مطالباته ، (د ط) الاتحاد المصري للتامين ، مصر ، 1992 ، ص 26.

[3] سمير صادق عادي، التأمين من الحريق: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، ط01 ،2010 ، ص 29 – 30 .

_ تغطية انتشار الدخان الناجم عن الحريق، مثل التأمين لإعادة طلاء العقار.

_ تغطية الأضرار الناجمة عن اصطدام المركبات البرية بالمنشأة، مثل اصطدام سيارة بالمنشأة والتسبب في أضرار لها.

_ تغطية تكاليف الهدم وإزالة الأنقاض، في حالة نشوب حريق يحتاج صاحب المنشأة إلى هدم الجزء المتضرر وإزالة الأنقاض قبل البدء في إعادة البناء، مم يستدعي طلب هذا الضمان عند التعاقد[1]

دور المؤمن له عند وقوع خطر الحريق :

يتمثل دور المؤمن له عند تحقق الخطر في :

_ الإبلاغ عن الحادثة كتابيًا أو بالحضور إلى مقر شركة التأمين في غضون سبعة أيام كحد أقصى. كما يجب عليه اتخاذ التدابير اللازمة لحماية الأشياء المؤمن عليها.

_ تقديم معلومات دقيقة عن الكارثة، تشمل تاريخ وظروف وقوعها، الأسباب المحتملة، وطبيعة الأضرار مع تقدير تقريبي للخسائر.

_ أن يأخذ مباشرة جميع المقاييس الهامة من أجل ضمان التأمين (الأشياء المؤمنة). [2]

يضمن المؤمن جميع الأضرار الناجمة عن النيران،غير أنه إذا لم يكن هناك اتفاق مخالف ، فإنه لا يضمن الأضرار الناتجة عن تأثير الحرارة أو الاتصال المباشر الفوري بالنار أو بالمواد المشتعلة، ما لم يكن هناك بداية حريق يمكن أن تتطور إلى حريق حقيقي.دور المؤمن٧ عند وقوع خطر الحريق .

ثانيا التأمين من خطر المياه

[1] عثمان علام ، الياس شاهد ، المرجع السابق ، ص 201–202.

[2] المرجع نفسه ، ص 205.

حيث يغطي المؤمن الأضرار التي تعقب تسرب المياه، الاتي يكون سببها على سبيل المثال الأنابيب المكسورة، حيث يتسبب في فيضان الأنابيب والتسرب . يغطي هذا الضمان الضرر الذي يحدث في مباني المؤمن له أو الإمتاد إلى أماكن الإقامة المجاورة.[1]

ثالثا التأمين من خطر كسر الزجاج:

يغطي هذا التأمين جميع أنواع الزجاج التي تتعرض للكسر بسبب غير متعمد من المؤمن له، أو من قبل مستخدميه، أو بسبب فعل الغير، أو نتيجة لهبوط المباني أو تعرضها لأشياء خارجية، أو بسبب المشاجرات. تلتزم شركة التأمين إما باستبدال الزجاج المكسور بأمثاله أو بدفع قيمته نقدًا. مع ذلك، فإن الشركة لا تغطي سوى أعمال المرايا والزجاج فقط، مستثنية جميع الأعمال الأخرى. كما لا يشمل التأمين الكتابة والزخارف وأي نوع من أنواع الصقل.[2]

1

رابعا التأمين من المسؤولية المدنية :

و هي تأمين الشخص من خطر يكون قد سببه شخص آخر يكون مسؤولا عنه، و هنا تلتزم شركة التأمين بدفع قيمة التعويض للشخص الذي أصيب بالخطر[3] وحسب القانون المدني، فالمشرع جدد نوعين من المسؤولية المدنية في جانبها التقصيري فيما يخص العقار، وهما: المسؤولية عن الحريق والمسؤولية عن تهدم البناء: [4]

[1] موقع شركة gam الجزائرية للتأمين ، مرجع سابق .

[2] عز الدين فلاح ، التأمين ؛ مبادئه وأنواعه، الطبعة 01، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008، ص 97–98.

[3] بوجنان خالدية ، طرق و اساليب قياس الأقساط التأمينية باستخدام التقنيات الإكتوارية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة ابن خلدون تيارت ، السنة الجامعية: 2014 – 2015 ، ص 12.

[4] كوثر زهدور ، المرجع السابق ، ص 02.

أ_ شروط قيام المسؤولية عن الحريق :

لقيام المسؤولية عن الحريق ، يجب أن يكون هناك حائز للشيء الذي اندلعت فيه النيران، سواء كان ذلك الشيء منقولًا أو عقارًا، ويجب أن يحدث حريق في المنقول أو العقار المحوز، متسببًا في أضرار للغير، بشرط أن يثبت المتضرر أن الحريق نشب نتيجة خطأ من الحائز أو من شخص كان تحت مسؤوليته، إما لأنه كان تحت **رقابته** أو باعتباره مسؤولًا عن أفعال تابعه.[1]

.

ب_ شروط قيام المسؤولية عن تهدم البناء :

كي تقوم المسؤولية عن تهدم البناء لابد أن يكون لهذا الأخير مالكا، لكي يكون مالك البناء مسؤولاً عن التعويض ، يجب أن يحدث تهدم في البناء، وينتج عن هذا التهدم ضرر للغير.[2]

الفرع الثاني التأمين العشري :

أولا مفهوم التأمين العشري :

لم يعرف المشرع الجزائري التأمين العشري في القانون المدين الجزائري ولا في قانون التأمينات [3] بل نص عليه في المادة 554 من القانون المدني بقو**له " يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنواتمن تهدم كلي أو**

[1] كوثر زهدور ، المرجع السابق ص 03-04.

[2] المرجع نفسه ، ص06-07

[3] سارة مهناوي ، (التأمين الإلزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري) ، مجلة المعيار ، عدد 03 ، الجزائر ، 15-03-2021. ص 694 .

جزئي فيما شيداه من مبان أو أقاماه من منشآت ثابتة أخرى،ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الأرض ،ويشمل الضمان المنصوص عليه في الفقرة السابقة ما يوجد في المباني والمنشآت من عيوب يترتب عليها تهديد متانة البناء وسلامته.

وتبدأ مدة السنوات (10) العشر من وقت تسلم العمل نهائيا. " .

ثانيا :الأشخاص الملزمين بالتأمين العشري وكذا المستفيدين منه :

أ _ الأشخاص الملزمين بالتأمين العشري :

ألزمت المادة 178 من قانون التأمينات كل من المهندسين المعمارين والمراقبين التقنيينعن مسؤوليتهم العشرية،نظرا لتدخلهم في المشروع العقاري .

بالرجوع إلى نص المادة 46 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فقد رتب المسؤولية العشرية على عاتق مكتب الدراسات والمقاولين الآخرين المرتبطين بصاحب المشروع.

ووحسب نص المادة 49 من الأمر 11-04 سالف لذكر، فإن المرقي العقاري يطالبهم بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 26 من نفس القانون نجد أن المرقي العقاري يتحمل لمسؤولية العشرية وبناءا على ذلك فإنه فيلتزم بالتأمين العشري.

ب_ الأشخاص المستفيدين من التأمين العشري

يستفيد صاحب المشروع أو الملاك المتوالون للبناية من الضمان العشري حتى انتهاء مدته، وفقًا لما تنص عليه المادة 178 من قانون التأمينات والمادة 49 من القانون 11-04 المنظم لنشاط الترقية العقارية. بالتالي، فإن صاحب المشروع في عقد المقاولة

وكل من تؤول إليه ملكية البناية لاحقًا، كما في عقود البيع في إطار الترقية العقارية، يستفيدون من هذا التأمين العشري.

وبالعودة إلى القانون 11-04 ، فإنه يحمّل المرقي العقاري المسؤولية العشرية، مما يعني أنه لا يستفيد منها مباشرة. لكن يمكن القول إن المرقي العقاري مسؤول أمام المقتنين عن أي أضرار تحدث، ويمكن نفي هذه المسؤولية عنه بمسائلة المتسبب الفعلي.

كما يعتبر المرقي العقاري مستفيدًا من الضمان قبل تسليم البناية للمقتنين، فإذا حدث تهدم خلال فترة تسليم العمل من المقاول إلى المرقي، فإنه يستفيد من الضمان العشري إلى أن يتم التسليم للمقتنين، وبعد ذلك يصبح ضمن المسؤولين عن أي أضرار. [1]

ثالثا النطاق الزمني للتأمين العشري:

عقد التأمي العشري عقد محدد المدة، فشركة التأمين تلتزم بموجب هذا العقد بتغطيةالأخطار ، وذلك من تاريخ الاستلام النهائي للمشروع وفق المادة 178 من الأمر 95-07 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم إلى غاية انتهاء مدة الضمان العشري، أي أن التزام شركة التأمين يبقى قائما طيلة عشر سنوات كاملة . [2]

رابعا الأضرار الموجبة للتأمين العشري:

[1] جميلة فسيح ، (التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء) ، مجلة تشريعات التعمير والبناء ، عدد 05 ، الجزائر ، 23-02-2018 ، ص 144-145.

[2] سارة مهناوي ، المرجع السابق ، ص 699

التأمين عن المسؤولية العشرية يغطي الأضرار الحاصلة بسب العيوب ذات الطبيعة العشرية ،وتتمثل في التهدم الكلي أو الجزئي البناء وكذلك في حالة وجود عيوب مؤثرة في البناء :

أ_ التهدم الكلي أو الجزئي للبناية :

الضرر الذي يستوجب المسؤولية العشرية هو وقوع تهدم كلي أو جزئي للبناء أو المنشآت الثابتة والتهدم المقصود به هنا هو الذي يعود لأسباب غير إرادية سواء العيب في المنتجات أو المواد أونتيجة لعمل غير متقن من شأنه أن يهدد فورا أو بعد أسبوع استقرار المشروع وعمله في ظروف طبيعيةولا يشترط في التهدم أن يكون حالا واقعا بل يكفي أن يكون بل يكفي أن يكون من المتوقع حدوثه في المستقبل، كظهور التشققات والتصدعات.

ب _ العيب المؤثر :

العيب المؤثر هو نوع من الخلل الذي يؤثر على البناء، لكنه لا يصل إلى درجة التهدم، سواءً كان جزئيًا أو كليًا. بل هو حالة تجعل البناء غير سليم وغير متين، وغير قابل لتأدية الغرض من إنشائه.[1]

الفرع الثالث التأمين على الكوارث الطبيعية:

أولا تعريف عقد تأمين العقارات من أخطار الكوارث الطبيعية:

التأمين من أخطار الكوارث الطبيعية هو عقد يحصل بمقتضاه المؤمن له بصفته مالكا لعقار مبني يقع في الجزائر، أو ممارسا لنشاط تجاري و / أو صناعي في الجزائر، في مقابل قسط أو اشتراك يحدده التنظيم ساري المفعول، مقابل تعويض

[1] جميلة فسيح ، المرجع السابق ، ص 140.

مالي يدفع له أو للغير من قبل المؤمن، حال وقوع الكارثة الطبيعية المؤمن منها، والإعلان عنها بموجب قرار وزاري مشترك في الجريدة الرسمية . [1]

.

ثانيا إلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية

تأمين المباني ضد الكوارث الطبيعية يُعتبر إلزاميًا وفقًا لنص المادة (01) من الأمر رقم 03/12 التي نصت على : " يتعين على كل مالك لملك عقاري مبني يقع في الجزائر شخصا طبيعيا كان أو معنويا ما عدا الدولة، أن يكتتب عقد تأمين على الأفراد يضمن هذا الملك من آثار الكوارث الطبيعية ".

حيث يلزم كل مالك لعقار مبني في الجزائر بالاشتراك في عقد تأمين يحميي الممتلكات من آثار الكوارث الطبيعية ، هدف التأمين الإلزامي هو تقديم الحد الأدنى من الأمان الاقتصادي للمواطنين، وتأمين الحاجات الأساسية في حالة الكوارث التي قد تؤدي إلى خسائر في الدخل أو إنفاق مصاريف غير متوقعة. يتم فرض هذا التأمين بشكل إلزامي من قبل الدولة دون خيار للمؤمن عليه.[2]

.

ثالثا التزامات المؤمن و المؤمن له :

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 04 – 270 مؤرخ في 13 رجب عام 1425 الموافق 29 غشت سنة 2004، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية تجد أنه قد نص على التزامات المؤمن و المؤمن له في البند الخامس من المادة 2 منه :

---

[1] توبة علجي ، المرجع السابق ، ص 32.

[2] منصور مجاجـــي ، (تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري) ، مجلة دفاتر السياسة و القانون ، عدد 14 ، الجزائر ، جانفي 2016 ، ص 280.

أ _ التزامات المؤمن له :

" يجب تبليغ المؤمن بكل حادث ينجر عنه الضمان في أجل لا 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 المادية الناجمة عن كارثة طبيعية في مفهوم المادة 2 من الأمر رقم 03-12 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1424 الموافق 26 غشت سنة 2003 والمتعلق بإلزامية التأمينات على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، فإنه يجب على المؤمن له، في حالة وقوع الحادث و في حدود الأجل المنصوص عليه في الفقرة السابقة، تبليغ المؤمن بوجود هذه التأمينات.

و يجب على المؤمن له قبل إبرام هذا العقد ملأ استمارة الأسئلة التي يجب على المؤمن أن يقدمها له"

ب التزامات المؤمن:

"يجب على المؤمن تسديد التعويض المستحق بعنوان الضمان في أجل ثلاثة (3) أشهر ابتداء من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار " [1]

المطلب الثاني كيفية التعويض

الفرع الأول التبليغ عن الضرر :

[1] المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 04 – 270 مؤرخ في 13 رجب عام 1425 الموافق 29 غشت سنة 2004 ، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ، ج ر ج ج ، عدد55 ، الصادرة في 01-09-2004 .

يجب على المؤمن له إخطار المؤمن بوقوع الخطر وتزويده بالمعلومات المتوفرة لديه حول الحادث، مثل وقت ومكان وقوعه، والظروف المحيطة به، وشهود العيان إن وجدوا، والنتائج المترتبة عليه. بالإضافة إلى ذلك، يجب تقديم الوثائق والمستندات التي تثبت صحة هذه البيانات. غالبًا ما تحتوي وثيقة التأمين على بند ينص على ضرورة الإبلاغ عن معلومات إضافية، مثل تقديم بيان بالأشياء التي تلفت وتلك التي تم إنقاذها في حالة تأمين الحريق.

الإخطار بوقوع الخطر ليس له شكل خاص، حيث يمكن أن يتم شفهيًا أو عن طريق رسالة عادية أو رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام فالمشرع الجزائري لم يحدد شكلاً معيناً للإخطار، ولكن من مصلحة المؤمن له أن يتم الإخطار برسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام، لتكون دليلاً في حال حدوث نزاع بينه وبين المؤمن.[1]

كما الزم المشروع الجزائري المؤمن له بالتبليغ عن الضرر في أجل سبعة (07) أيام

من تاريخ وقوع الخطر باستثناء الحالات الطارئة أو القهرية حسب المادة 15 من قانون التأمينات حيث نصت على "**يلزم المؤمن له..... يبلغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد الاطلاع عليه في أجل لا يتجاوز سبعة أيام إلا في الحالات الطارئة أو القوة القهرية**".

أما في حالة التبليغ عن الضرر في عقد التأمين من الكوارث الطبيعية فإنه يجب على المؤمن له إبلاغ المؤمن عن أي حادثة مشمولة بالضمان في غضون ثلاثين (30) يومًا من نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية، باستثناء حالات الطوارئ والقوة القاهرة .[2]

[1] رتيبة بن دخان ، التأمين كوسيلة من وسائل مواجهه الخطر ، اطروحة دكتوراه ، جامعه الاخوة منتوري قسنطينة ، 2016-2017 ، ص 299 _288.

[2] كوثر زهدور ، المرجع السابق ، ص 11 .

الفرع الثاني تقييم الضرر :

مقدار التعويض في عقود التأمين العادية يعتمد على مبدأ التعويض، والذي يعني أن المتضرر لا يحصل على مبلغ يتجاوز قيمة الخسارة. لتطبيق هذا المبدأ، يتم تقدير التعويض بناءً على ثلاثة عوامل أساسية: المبلغ المضمون (رؤوس الأموال المؤمن عليها)، وقيمة الشيء المؤمن عليه وقت وقوع الحادث، وقيمة الضرر (الخسارة) الناتج عن الحادث. بناءً على هذه العوامل، لا ينبغي أن يتلقى المؤمن له من شركة التأمين مبلغًا في شكل تعويض أو استبدال يتجاوز إحدى القيمتين:

_المبلغ المضمون

_أو قيمة الشيء المؤمن عليه وقت وقوع الحادث.

أما في عقود التأمين عن أخطار الكوارث الطبيعية . لا تطبق القواعد في كيفيات احتساب التعويض حيث أن هذا التأمين لا يغطي إلا الخسائر والأضرار المباشرة ، وذلك في حدود 80 % من العقارات المبنية المؤمن عليها أما بالنسبة للمنشآت الصناعية و / أو التجارية، فإن مقدار التعويض عن الخسائر والأضرار المباشرة لا يفوق نسبة 50% من الأموال المؤمن عليها ، وهي قيمة تمثل إعادة بناء واستبدال التجهيزات والمعدات والبضائع إن وجدت ، ويبقى المالك المؤمن له ضامنا بنفسه لنفسه للمبلغ الباقي من الخسائر ، والمقدرة بنسبة 50% ، إذ يتحمل هذه الخسارة المالية إلى جانب قيمة الأصل التجاري ، أي القاعدة التجارية كما يسميها البعض . والتي استثناها المشرع من الضمان ، وهي تشكل في غالب الحالات قيمة أكثر بكثير من قيمة المنشأة بتجهيزاتها ومعداتها.

ويتم تحديد قيمة الأضرار بعد وقوع الحادث من طرف الخبراء المؤهلين كل في حدود اختصاصه، ويتم انتدابهم إما بالتراضي بين الأطراف إما من قبل شركة التأمين، كما تحدد مهامهم وآجال تقديم التقارير التي ينبغي ألا تتجاوز مدة ثلاثة أشهر من تاريخ التعيين وفي حالة ما إذا كانت النتائج غير مرضية للمؤمن له جاز له طلب خبرة مضادة. كما يجوز للطرفين إجراء خبرة بطلب مشترك ، وإذا لم يقبل أحد الأطراف

بالنتائج النهائية المحددة لمبلغ التعويض ، جاز له كذلك رفع دعوى أمام الجهات القضائية المختصة للفصل في النزاع.[1]

الفرع الثالث تسوية الملف :

أ مرحلة التعويض والدفع في عقود التأمين العادية:

الدفع يكون حسب مسؤولية المؤمن على سبيل المثال، إذا كان الجهل أو الإهمال من قبل المؤمن قد ساهم في وقوع الخطر أو زيادة الخسائر، فإن هذا يؤثر على عملية التعويض. عند استلام المبلغ، يقوم المؤمن له بتوقيع إيصال يُبرئ ذمة شركة التأمين من المسؤولية المتعلقة بالحادث الذي تم دفع التعويض بسببه. في بعض الحالات، قد يتم توقيع هذا الإيصال قبل استلام المبلغ لاعتبارات قانونية أو إدارية تخص المؤمن.

يتم حساب مبلغ التعويض وفقًا لمبدأ النسبية (proportionnel) إذا كان الغطاء التأميني غير كافٍ لتغطية الخسائر أي أن :

مبلغ التامين

قيمة التعويض = قيمة الخسارة الفعلية x ---------- [2]

القيمة الحقيقية للشيئ وقت وقوع الحادث

ب في حالة عقد التأمين العشري :

ألزم المشرع شركة التأمين بتعيين خبير خلال 7 أيام من تاريخ الإبلاغ عن الحادث، حيث يقوم الخبير بمعاينة الأضرار وتقديرها، ليتم بناءً على ذلك تحديد قيمة التعويض. في حال الاتفاق بين المؤمن والمستفيد على مبلغ التعويض، يجب دفعه خلال 3 أشهر من تاريخ المعاينة. أما إذا لم يتم التوصل إلى اتفاق، فيتعين على شركة

[1] جديدي معراج ، (محاضرات في قانون التأمين الجزائري) ، المرجع السابق ، ص 130 ، 131 .132

[2] طارق حمول ، (تطور إجراءات التأمين بالشركة و توجهاتها الحديثة ، مجلة إيكوفاين –ECOFINE–)، العدد 1، الجزائر ، 08–11–2020. ص 54.

التأمين، ، دفع ثلاثة أرباع المبلغ المحدد مؤقتًا حتى تفصل المحكمة في المبلغ النهائي للتعويض.

وبناءً على المادة 26 من قانون التأمين، في حالة وجود نزاع حول تحديد ودفع التعويضات المستحقة، يتم متابعة المدعى عليه أمام المحكمة التابعة لموقع العقار المؤمن عليه .[1]

ج _ في حالة عقد التأمين من الكوارث الطبيعية:

تختلف طريقة حساب القسط وفقًا لنوع البناية. بالنسبة للمنشآت الصناعية والتجارية، يتم الحساب بناءً على القيمة المؤمن عليها، وتشمل قيمة المنشآت التي تضم النشاط، التجهيزات، والسلع الموجودة بها. يتم تقييم البناية على أساس تكلفة إعادة بنائها، والتجهيزات حسب تكلفة استبدالها، والسلع حسب قيمتها التجارية، وفقًا لتصريحات المؤمن له.

إذن، يتم حساب القسط كالتالي:

القسط = النسبة المطبقة × (قيمة المنشآت التي تأوي النشاط + قيمة التجهيزات + قيمة البضائع).

تستخرج النسبة المطبقة من الجدول المحدد للتعريفات الواجب تطبيقها على الأملاك العقارية والمنشآت الصناعية. إذا كان النشاط يتم دون سجل تجاري، يضاف زيادة قدرها 20% على القسط، حيث يضرب القسط في 1.2، ويضاف له ثمن وثيقة التأمين وحقوق الطابع للحصول على القسط الإجمالي. إذا تجاوزت قيمة المنشأة المؤمن عليها 2.5 مليار دج، يستدعي ذلك إعادة التأمين من قبل المؤمن. في حالة وجود خلاف بشأن تطبيق هذه التسعيرات، يمكن رفع طعن أمام الوزير المكلف بالمالية.

[1] جميلة فسيح ، المرجع السابق ، ص 147.

أنا فينا فيما يخص الأملاك العقارية المبنية، يتم تحديد القسط بناءً على القيمة الحقيقية للعقار وليس القيمة المصرح بها من قبل المؤمن له. يتم ذلك عبر ضرب مساحة العقار في السعر المعياري للمتر المربع، وفقًا للمعادلة التالية:

رؤوس الأموال المؤمن عليها = المساحة المبنية × السعر المعياري للمتر المربع.

السعر المعياري للمتر المربع يتم تحديده وفقًا لنوع البناية، سواء كانت فردية أو جماعية.

لحساب القسط، يتم استخدام المعادلة التالية:

القسط = رؤوس الأموال المؤمن عليها × نسبة القسط (محددة بالألف، أي تقسم على ألف).[1]

المبحث الثاني انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار والمنازعات المتعلق به :

باعتبار أن عقد التأمين الوارد على عقار عقد زمني فهو ينقضي كغيره من العقود سواء بطرق الانقضاء العادية أو الغير العادية ، كما أنه قد ينتج عنه منازعات في حالة عدم التزام أحد الأطراف بالتزاماته التعاقدية

المطلب الأول انقضاء عقد التأمين الوارد على عقار

الفرع الأول :انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار بانتهاء مدته :

[1] كريمة شايب باشا ، سهام مسكر ، (حدود الضمان لعقد التأمين على الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري) ،المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والإقتصادية ، العدد 02 ، الجزائر ، 16/01/2020 ، ص 264-265.

عقد التأمين هو عقد يمتد على فترة زمنية محددة، ولهذا يجب تحديد المدة الزمنية التي يكون العقد ساريًا خلالها. كما أشرنا سابقًا، فإن من بين البيانات التي أوجبت المادة الثامنة من قانون التأمين الجزائري أن يتضمنها عقد التأمين هي مدة العقد.يمكن للطرفين المتعاقدين تحديد مدة العقد بحرية، سواء كانت سنة واحدة أو أكثر، حسبما يتفقان عليه. وهذا ما تؤكده الفقرة الأولى من المادة 11 من قانون التأمين الجزائري التي تنص على أن "**يحدد الطرفان المتعاقدان مدة العقد**".مع ذلك، من المعتاد، باستثناء التأمين على الحياة، أن تكون مدة العقد سنة واحدة فقط.رغم أن المادة الثامنة من قانون التأمين الجزائري تنص على وجوب أن يتضمن عقد التأمين بيانًا يحدد مدة العقد، إلا أنها لم ترتب أي جزاء على غياب هذا البيان أو البيانات الأخرى المطلوبة، كما أن حالات البطلان لم تتضمن عدم تحديد مدة العقد.

كما أن حالات البطلان المنصوص عنها في المواد 82 وما بعدها من قانون التأمين لا تشمل بطلان عقد التأمين لعدم استيفائه البيانات التي تطلبتها المادة الثامنة من هذا القانون. لذلك، لا يؤدي خلو عقد التأمين من بيان مدته إلى بطلانه. في هذه الحالة، يمكن القول إن نية المتعاقدين قد انصرفت إلى ما جرت عليه العادة من تحديد مدة العقد بسنة واحدة.

تحديد مدة العقد يمكن أن يكون صريحًا أو ضمنيًا، بناءً على طبيعة العقد نفسه. قد يكون التحديد الضمني لمدة العقد أقل من سنة، كما في حالة التأمين على مرحلة معينة لا تستغرق مدتها سنة كاملة، حيث تكون مدة التأمين هي الفترة التي تستغرقها تلك المرحلة.

إذا انقضت المدة المحددة صراحة أو ضمنًا لعقد التأمين، ينتهي العقد وتُعفى الأطراف من التزاماتها المتبادلة. ينتهي التزام المؤمن بتغطية الخطر المؤمن منه، وينتهي التزام المؤمن له بدفع القسط. العقد ينقضي أيضًا بتحقق الخطر المؤمن منه،

وفي هذه الحالة يلتزم المؤمن بدفع مبلغ التأمين، وينتهي التزام المؤمن له بدفع القسط. [1]

الفرع الثاني انقضاء عقد التأمين الوارد على العقار بالفسخ :

ينقضي عقد التأمين بالفسخ مثله كباقي العقود الزمنية الأخري، ويخضع في ذلك لأحكام القانون المدني سواء أكان ذلك بسبب من المؤمن أو المؤمن له أو باتفاقهما. ويستوي الأمر بأن يتم الفسخ بالتراضي أو بالتقاضي أو بقوة القانون،ويعتبر انقضاء عقد التأمين بالفسخ خاصية من خصوصيات عقد التأمين والتي تعرف في الفقه بإمكانية الفسخ الخماسي حيث بموجب هذه ألوسيلة القانونية يستطيع أحد الأطراف طلب إنهاء العقد قبل نهاية المدة المتفق عليها في وثيقة التأمين، ويتطلب الأمر توفر شروط لذلك

_أن يكون العقد من العقود محددة المدة.

_أن يكون العقد من عقود التأمين من الأضرار.

_ أن يحدد المشرع المدة التي يجوز فيها طلب الفسخ.

_ أن يقوم الطرف الراغب في الفسخ بإخطار الطرف الآخر برغبته في الفسخ قبل نهاية المدة المحددة من قبل النشرع ، كنا تختلف مهلة الإخطار والإجراءات المطلوبة لذلك بين التشريعات المختلفة.

في حال توافر هذه الشروط، ينتهي العقد بالفسخ قبل نهاية مدته المحددة في وثيقة التأمين، وبذلك تنتهي العلاقة بين أطراف العقد. [2]

الفرع الثالث انقضاء عقد التأمين الوارد على عقار بالتقادم

أولا مدة التقادم :

[1] ابراهيم أبو النجا ، مرجع سابق ، ص 299–300.

[2] معراج جديدي ، (مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري)، المرجع السابق ، ص 79–80.

بموجب المادتين 27 من قانون التأمين و 624 من القانون المدني، يتبين لنا أن مدة تقادم الدعاوى المتعلقة بعقود التأمين هي ثلاث سنوات، وهي فترة قصيرة لا يمكن تعديلها بموجب اتفاق الأطراف تحت طائلة البطلانباعتبارها من النظام العام وهذا ما أكدته المادة 625 من القانون المدني التي ورد فيها ما يلي: "**يكون باطلا كل اتفاق يخالف النصوص الواردة في هذا الفصل إلا أن يكون ذلك لمصلحة المؤمن له أو لمصلحة المستفيد**" غير أن نص المادة مقيد بمقتضى أحكام المادة 28 من قانون التأمين التي تنص على أنه: "**لا يمكن اختصار مدة التقادم باتفاق الطرفين**". بناءا ، لا يمكن للأطراف الاتفاق على تقليل مدة التقادم، حتى إذا كان ذلك يخدم مصلحة المؤمن له، ولكن يمكن تمديد هذه المدة بشرط عدم المساس بمصلحة المؤمن له أو المستفيد.

ثانيا سريان التقادم:

بموجب المادة 624 من القانون المدني والمادة 27 من قانون التأمين، تسري مدة التقادم ابتداء من تاريخ الحادث ، يعني هذا أن المطالبات بالتعويض أو التأمين يجب رفعها منذ تاريخ وقوع الحادث الذي نشأت عنه الخسائر. على سبيل المثال، إذا وقع الحادث في تاريخ معين، ستسري مدة التقادم ابتداءً من ذلك التاريخ، وسيكون لدي المؤمن له مدة معينة لتقديم المطالبة بالتعويض أو التأمين بناءً على ذلك التاريخ.

ولا تسري هذه المدة في الحالات التالية :

_حالة كتمان بيانات هامة أو تصريح كاذب أو غير صحيح بشأن الخطر المؤمن عليه، في هذه الحالة لا تسري مدة التقادم إلا ابتداءا من يوم علم المؤمن بخالة الامان أو التاريخ الكاذب .

_حالة وقوع الخطر المؤمن منه ورفع المؤمن له دعوى المطالبة بالتعويض حيث يبدأ سريان مدة التقادم من اليوم الذي علم فيه المؤمن بحدوثه . [1]

[1] عمر حماس ، (أحكام تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين: دراسة مقارنة)، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 14 ، الجزائر ، 30-03-2022 ، ص 344-345 .

المطلب الثاني المنازعات الواردة على عقد التأمين الوارد على العقار:

الفرع الأول الاختصاص النوعي في دعاوى عقد التأمين الوارد على العقار:

المشرع الجزائري لم يحدد قواعد خاصة بالاختصاص النوعي في دعاوي التأمين ، بل يتم الرجوع إلى ذلك للقواعد العامة أي لقانون الإجراءات المدنية و الإدارية .[1]

اختصاص القضاء في قضايا التأمين يُحدد بناءً على طبيعة العقد ذاته أو على أساس الفعل الذي أدى إلى الضرر حيث تخضع عقود التأمين بصفة عامة بحسب طبيعتها للقضاء العادي إما إلى القسم المدني والغرفة المدنية إذا كان العقد ذو طبيعة مدنية ، وفي الحالة التي يكون فيها العقد تجاريا تخضع إلى القسم التجاري والغرفة التجارية ، وتتحدد طبيعة بناءا على عناصر العقد ذاته من حيث شكله وموضوعه وصفة أطرافه، وتخضع دعاوى التأمين التي يكون مصدرها ضرر مقترن بفعل يعاقب عليه بمقتضى قانون العقوبات إلى القضاء الجزائي لفرع الجنح بالمحاكم وللغرف

الجزائية بالمجالس أو المحاكم الجنائية إذا كانت الوقائع تصل إلى درجة الجناية.

الفرع الثاني الاختصاص المحلي في دعاوى عقد التأمين الوارد على العقار

قبل صدور قانون التأمين لسنة 1995، كان الاختصاص المحلي في دعاوى التأمين يخضع للأحكام العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية الملغى، والتي تشمل المواد من المادة 08 إلى المادة 11، حيث ، كانت جميع الدعاوى، بما

[1] هيفاء رشيدة تكاري ، المرجع السابق ،ص 199

في ذلك دعاوى التأمين، تخضع لأحكام المواد سالفة الذكر حيث كان الاختصاص المحلي يتم تحديده بواسطة موطن المدعي حسب المادة 8 الفقرة 01.

أما إذا كانت دعوى التأمين تشمل إحدى الشركات، فكانت المحكمة المختصة هي التي يتواجد في دائرتها القضائية المقر الرئيسي للشركة، وفقاً لما جاء في المادة 8 الفقرة 5. [1]

إلى غابة صدور الأمر رقم 97 ..... الذي حدد الاختصاص المحلي في التأمينات في المادة 26 منه وكذلك أورد استثناءا متعلقا بالاختصاص المحلي في التأمين الوارد على عقار :

أولا الأصل العام :

نظم المشروع الإختصاص المحلي بمقتضى أحكام القانون الجديد للتأمين حيث أن الدعاوى المتعلقة بتحديد التعويضات المستحقة ودفعها تكون من اختصاص المحكمة التابعة لموطن أو محل إقامة المؤمن له وذلك فيجميع أنواع التأمين سواء أكان المدعى عليه مؤمنا أو مؤمنا له وهذا هو الأص العام [2]

ثانيا الاستثناء :

ورد في نص المادة 26 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات استثناءا على مبدأ اختصاص المحكمة في مقر يكن المؤمن له حيث نصت على : "**في حالة نزاع يتعلق بتحديد التعويضات المستحقة ودفعها يتابع المدعي عليه، مؤمنا كان أو مؤمنا له، أمام**

[1] هيفاء رشيدة تكاري ، المرجع السابق ، ص 198-199

[2] معراج جديدي (مدخل لدراسة قانون التأمين الجزائري) ، المرجع السابق ، ص 84-85 .

المحكمة الكائنة بمقر سكن المؤمن له وذلك مهما كان التأمين المكتتب، غير أنه في مجال :

– العقارات، يتابع المدعي عليه أمام المحكمة التابعة لموقع العقار المؤمن عليه." [1]

[1] المادة 26 من الأمر 95-07 السابق ذكره

خلاصة الفصل

يشمل عقد التأمين الوارد على العقار أخطارا متعددة تتمثل في الحريق وكسر الزجاج ، و خطر المياه يتم ضمان هذه الأخطار عن طريق التأمين المتعدد الأخطار . ويعد التأمين من الحريق الضمان الأساسي في هذا النوع من التأمينات حيث بين المشرع كافة الأحكام المتعلقة به .

يشمل التأمين العشري ضمان العيوب الخفية في المباني التي قد يسببها المتدخلون في عملية البناء ، كما يمتد الضمان العشري إلى مدة عشر سنوات من تاريخ إتمام البناء أو تسليم المشروع.

يمتاز عقد التأمين من الكوارث الطبيعية بقواعد خاصة تنضمه وإجراءات مختلفة عن باقي أنواع التأمين.

يخضع عقد التأمين الوارد على العقار في انقضائه لذات القواعد التي تنظم انقضاء العقود بشكل عام .

الخاتمة

سعى المشرع الجزائري إلى توفير الحماية القانونية للعقارات لما تكتسيه من مكانة خاصة في المجتمع الجزائري ، وباعتبارها ركيزة هامة لدعم النمو الاقتصادي وتطوير الإستثمار ، وهذا عن طريق تأمينها من خلال عقد التأمين الوارد على العقار حيث يضمن المؤمن الأخطار التي قد تصيب العقار بدفع تعويض للمؤمن له في حالة حدوث خطر محدد في العقد مقابل أقساط يؤديها المؤمن له في موعد محدد. عرفنا من خلال هذه الدراسة مختلف أنواع عقود التأمين التي تقع على العقار حيث لاحظنا إختلاف طريقة التعويض و طريقة حساب الأقساط المستحقة في كل نوع من أنواع عقود التأمين، وفي نهاية البحث تطرقنا إلى الأطر القانونية التي تنظم عملية انقضاء عقد التأمين ، كما لاحظنا الخصوصية التي أولاها المشرع لنزاعات التأمين التي تتعلق بالعقار حالة وقوع نزاع بين المؤمن و المؤمن له من حيث الاختصاص المحلي والنوعي في دعاوى التأمين .

نتائج الدراسة :

1. عقد التأمين الوارد على عقار يحمي مالك العقار من الأضرار التي تنتج عن مختلف الأخطار.
2. أولى المشرع الجزائري التأمين على الكوارث الطبيعية أهمية خاصة حيث نظمه بقانون خاص به .
3. التأمين العشري يؤدي دورا هاما في ردع المتدخلين في عملية انشاء العقارات المبنية عن الغش أو التسبيب في عيوب تهدد سلام وأمن شاغري العقار لاحقا .
4. أعطى المشرع الجزائري خصوصية إجرائية للمنازعات الناشئة عن عقد التأمين الوارد على عقار على غرار أنواع التأمين الأخرى.
5. عقد التأمين على عقار هو الوسيلة الوحيدة لجبر الأضرار التي يعترض لها مالك العقار .

6. غياب التطبيق الفعلي لنظام تأمين العقارات بشكل كامل في أرض الواقع نتيجة نقص الوعي .
7. عدم اتخاذ المشرع لإجراءات كافية لفرض إلزامية التأمين في الوقع العملي خاصة فيما يخص التأمين من الكوارث الطبيعية.

المقترحات :

1 إستعمال وسائل الإعلام ووسوائل التواصل الإجتماعي لتوعية الأفراد بالحقوق والالتزامات التي تترتب على عقد التأمين العقاري وكذا تبسيطها لاتسامها بنوع من التعقيد لدى الشخص العادي مثل طريقة حساب أقساط التأمين أو حساب نسبة التعويض .

2 إدخال الوسائل التكنولوجية الحديثة والذكاء الاصطناعي في مجال التأمين على العقارات لتسريع معالجة طلبات التأمين وتحسين الخدمة وكذا المساهمة في التنبؤ بالكوارث الطبيعية المحتملة والأخطار التي تهدد العقار باستخدام تحليل الصور والبيانات ، وأيضا لتقييم الأضرار بدقة وفي وقت قياسي .

3 توفير إطار قانوني متجدد لهذا النوع من التأمين مراعاة لخصوصية العقار والتطورات الاقتصادية المتسارعة .

قائمة المصادر و المراجع

أولا المصادر :

النصوص القانونية :

النصوص التشريعية :

1 الأمر رقم 75–58 مؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني ، ج ر ج ج ، عدد 78 لسنة 1975 معدل ومتمم بالقانون رقم 07–05 المؤرخ في 13ماي 2007 .

2 الأمر 95–07 الؤرخ في 25–01–1995 ،المتعلق بالتأمينات، ج.ر.ج.ج، عدد 13 ،08–03–1995 معدل ومتمم.

النصوص التنظيمية :

1 المرسوم التنفيذي رقم 04 – 270 مؤرخ في 13 رجب عام 1425 الموافق 29 غشت سنة 2004 ، الذي يحدد البنود النموذجية الواجب إدراجها في عقود التأمين على آثار الكوارث الطبيعية ، ج ر ج ج ، عدد55 ، الصادرة في 01–09–2004 .

ثانيا المراجع :

المؤلفات :

1. إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون الجزائري، ج 1، ط 02، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1992.
2. أحمد بن عبد العزيز العميرة، نوازل العقار، دراسة فقهية تأصيلية لأهم قضايا العقار المعاصرة، ط1، دار المميان للنشر والتوزيع، المملكة العربية السعودية، 2011.

3. أحمد عبد الرزاق لسنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، عقود الغرر، ج 07، المجلد 02، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 03، بيروت لبنان، 2000.
4. أحمد فؤاد الأنصاري، التأمين من الحريق؛ شروطه وتسويق مطالباته، (د ط)، الاتحاد المصري للتأمين، مصر، 1992.
5. بهاء بهيج شكري، التأمين في التطبيق والقانون والقضاء، ط 1، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2007.
6. حمدي باشا عمر، نقل الملكية في التشريع الجزائري، (د ط)، دار العلوم للنشر والتوزيع، الجزائر، (د ت ن).
7. حمدي باشا عمر ، (نقل الملكية العقارية)، (د ط) ، دارهومة ، الجزائر ،سنة 2009
8. حميد جاسم علوان، فوزي عالوي الطائي، إدارة الخطر والتأمين، ط 01، دار العربي للطباعة، العراق، 2020.
9. سالم رشدي سيد، التأمين المبادئ والأسس والنظريات، ط 01، دار الراية للنشر والتوزيع.
10. سامي حاتم عقيقي، التأمين الدولي، ط 01، الدار اللبنانية المصرية، مصر، 1982.
11. سمير صادق عادي، التأمين من الحريق: دراسة مقارنة، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، ط 01، 2010.
12. عز الدين فلاح، التأمين؛ مبادئه وأنواعه، الطبعة 01، دار أسامة للنشر والتوزيع، الأردن، 2008.
13. علوي عمار، العقار الملكية والنظام العقاري في الجزائر، الطبعة الرابعة، سنة 2006، دار هومة، الجزائر.

14. محمود الكيلاني، الموسوعة التجارية والمصرفية عقود التأمين من الناحية القانونية، الطبعة الأولى، دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 2009.
15. محمد حسين منصور، مبادئ قانون التأمين، (د ط)، دار الجامعة الجديدة للنشر، (د ب ن)، (د س ن)، .
16. مصطفى أحمد الزرقاء، نظام التأمين حقيقته – ورأي الشرع فيه، ط 01، مؤسسة الرسالة، لبنان، 1984.
17. معراج جديدي، مدخل لدراسة قانون التأمين، ط 06، ديوان المطبوعات الجامعية، (د ب ن)، 2010.
18. معراج جديدي، محاضرات في قانون التأمين الجزائري، ط 04، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2016.
19. مؤسسة النقد العربي السعودي المعهد المالي، مدخل إلى أساسيات التأمين، (د ط)، مؤسسة النقد العربي السعودي المعهد المالي، المملكة العربية السعودية، 2016.
20. طارق حمول، أحمد بو شنافة، التوجهات الحديثة لاقتصاديات التأمين صيرفة التأمين La bancassurance، (د ط)، ديوان المطبوعات الجامعية، (د ب ن)، (د س ن).
21. جميلة حميدة، الوجيز في عقد التأمين، دراسة على ضوء التشريع الجزائري الجديد للتأمينات، ط 01، دار الخلدونية ،الجزائر، 2012.

****أطروحات الماجستير والدكتوراه:****

أطروحات الدكتوراه :

1 خالدية بوجنان ، طرق و اساليب قياس الأقساط التأمينية باستخدام التقنيات الإكتوارية ، أطروحة دكتوراه ، جامعة ابن خلدون تيارت ، السنة الجامعية: 2014 – 2015 .

2 رتيبة بن دخان، التأمين كوسيلة من وسائل مواجهة الخطر، أطروحة دكتوراه، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016–2017.

3 هيفاء رشيدة تكاري، النظام القانوني لعقد التأمين: دراسة في التشريع الجزائري، رسالة دكتوراه، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2012.

مذكرات الماجستير:

1 توبة علجي، عقد تأمين العقارات المبنية من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة سعد دحلب البليدة، .

2 موهوبي محفوظ، مركز العقار من منظور قانون الاستثمار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون الأعمال، جامعة محمد بوقرة بومرداس، كلية الحقوق بودواد، السنة الجامعية 2008 \ 2009.

3 يمينة حوحو، عقد التأمين على الحياة، مذكرة ماجستير، جامعة الجزائر 1، 2003،.

المقالات العلمية

1. بشير جعيرن، العقار كآلية لجذب الاستثمار، مجلة المستقبل للدراسات القانونية والسياسية، العدد 04، الجزائر ، ديسمبر 2018، .
2. برابح يمينة، التوجه الموضوعي للمسؤولية المدنية، مجلة القانون العام الجزائري والمقارن، العدد 02، الجزائر ، نوفمبر 2021.

3. جميلة فسيح، التأمين عن المسؤولية العشرية في مجال البناء، مجلة تشريعات التعمير والبناء، عدد 05 ، الجزائر ، 23-02-2018.
4. دليلة طالب، وهيبة حليمي، مساهمة شركات التأمين في تنمية الاقتصاد الوطني – دراسة حالة الاقتصاد الجزائري،مجلة طبنة للدراسات العلمية الأكاديمية، العدد 02، الجزائر ،2022.
5. سعاد صالحي، عقد التأمين (-التعريف- النشأة- الأهداف- العناصر- الخصائص)، مجلة الأمير عبد القادر للعلوم 5 الإسلامية، عدد 01، الجزائر ، 15-05-2007.
6. سارة مهناوي، التأمين الإلزامي من المسؤولية العشرية في التشريع الجزائري، مجلة المعيار، عدد 03، الجزائر ، 15-03-2021.
7. مسعود صديقي، مساهمة قطاع التأمين في نمو الاقتصاد الوطني، المجلة الجزائرية للدراسات المحاسبية والمالية، العدد 02، الجزائر ، جوان 2016،
8. كريمة عباس، المصلحة في عقد التأمين، مجلة أبحاث قانونية وسياسية، عدد 01، الجزائر ، 15 جوان 2022.
9. كريمة شايب باشا، سهام مسكر، حدود الضمان لعقد التأمين على الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، السياسية والاقتصادية، العدد 02، الجزائر ، 16/01/2020 .
10. عمر حماس، أحكام تقادم الدعاوى الناشئة عن عقد التأمين: دراسة مقارنة، مجلة الاجتهاد القضائي، العدد 14، الجزائر ، 30-03-2022.
11. عثمان علام، الياس شاهد، تأمين خطر الحريق في الجزائر – دراسة تحليلية 2000-2015، مجلة الاقتصاد والإحصاء التطبيقي، عدد 02، الجزائر ، 31-12-2016.

12. منصور مجاجي، تأمين المباني من أخطار الكوارث الطبيعية في التشريع الجزائري، مجلة دفاتر السياسة والقانون،م عدد 14 ، الجزائر ، جانفي 2016 ،
13. طارق حمول، تطور إجراءات التأمين بالشركة وتوجهاتها الحديثة، مجلة إيكوفاين –ECOFINE–، العدد 1، الجزائر ، 08–11–2020.
14. قدور آمال، مراد عبد الوهاب، أصناف الأملاك العقارية في التشريع الجزائري، مجلة مقاربات، العدد 2، الجزائر ، 15–12–2021.
15. كوثر زهدور، التأمين والمسؤولية عن الأخطار المتعلقة بالعقارات في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، عدد 01، 10–01–2019.

المواقع الالكترونية :

موقع شركة GAM الجزائرية للتأمين، https://gam.dz/ , تاريخ الدخول 10 /05/ 2024 .

الفهرس

المقدمة.....01
الفصل الأول :الاطار المفاهيمي لعقد التأمين الوارد على العقار 05
المبحث الأول : ماهية عقد التأمين الوارد على العقار.....05.
المطلب الأول :مفهوم العقار.....05.
الفرع الأول :تعريف العقار.....05
الفرع الثاني : انواعه.....07
الفرع الثالث :تصنيفاته.....09.
المطلب الثاني :مفهوم عقد التأمين الوارد على العقار.....12.
الفرع الأول :تعريفه.....15.
الفرع الثاني : خصائصه.....15.
الفرع الثالث :أهمته.....19
المبحث الثاني أطراف عقذ التأمين وأركانه.....21
المطلب الأول :أطرافه.....22
الفرع الأول :المؤمن.....22
الفرع الثاني :المؤمن له.....25.
المطلب الثاني : أركانه والشروط الشكلية المتعلقة به.....26.
الفرع الأول : أركنه.....27.
الفرع الثاني :الشروط الشكلية لعقد التأمين الوارذ على العقار.....30
خلاصة الفصل 33
الفصل الثاني :سريان عقد التأمين الوارد على العقار، إنقضاؤه ، ومنازاعاته..35.
المبحث الأول :الأخطار المؤمن عليها.....35.
الفرع الأول :التأمين المتعذذ الأخطار.....35
الفرع التاني :التأمين العشري.....40
الفرع الثالث :التأمين على الكوارث الطبيعية.....43.
المطلب الثاني : كيفية التعويض .....45.

الفرع الثاني :تقييم الضرر.....47.
الفرع الثالث : تسوية الملف.....48
المبحث الثاني : ا انقضاء عقد التأمين الوارد علئ العقار والمنازعات المتعلقة به..50
المطلب الأول : انقضاء عقد التأمين الوارد علئ العقار.....51.
الفرع الأول :انقضاء عقد التأمين الوارد علئ العقار بانتهاء مدته.....51.
الفرع الثاني : انقضاء عقد التأمين الوارد علئ العقاربالفسخ.....52
الفرع الثالث : انقضاء عقد التأمين الوارد على العقاربالتقادم.....52.
المطلب االثاني :المنازعات الواردة غلئ عقد التأمين الوارد على العقار.....54.
الفرع الأول : الاختصاص النوعي في دعاوي عقد التأمين الوارد على العقار..54.
الفرع الثاني : الاختصاص المحليي.....54.
خلاصة الفصل.....57
الخاتمة.....58
قائمة المصادر والمراجع.....60
الفهرس 60
خلاصة.....68

الملخص

من خلال دراستنا لعقد التأمين الوارد على العقار، تبين لنا أنه الآلية الوحيدة لضمان الاستقرار والأمان لدى مالك العقار، وكذا التخفيف من وطأة الأخطار التي تهدد العقار في حال حصولها. حيث تعرفنا على العقار بشكل معمق، وكذلك أنواع الأخطار التي تواجهه، وكذا نوع التأمين الذي يقابلها. وعرفنا أن الالتزام الأساسي للمؤمن هو تعويض الأضرار في حال حصولها، أما الالتزام الأساسي للمؤمن له هو دفع الأقساط في موعدها. يتم ذلك في إطار عقد التأمين الوارد على العقار، الذي بين المشرع أركانه وشروطه وكيفية سريانه على الطرفين، إلى غاية دفع مبلغ التأمين أو انقضاء العقد.

Through our study of the property insurance contract, we found that it is the only mechanism to ensure stability and security for the property owner, as well as to mitigate the impact of risks threatening the property if they occur. We have delved into the concept of property, the various types of risks it faces, and the corresponding types of insurance. We learned that the primary obligation of the insurer is to compensate for damages if they occur, while the primary obligation of the insured is to pay the premiums on time. This is done within the framework of the property insurance contract, whose elements, conditions, and how it applies to both parties until the payment of the insurance amount or the expiration of the contract have been clarified by the legislator.