جامعة القاهرة
كلية الحقوق

المسئولية المدنية للمهندس المعمارى ومقاول البناء
"دراسة مقارنة"

رسالة للحصول على درجة الدكتوراه فى الحقوق

مقدمة من
عبد الرازق حسين يس
مدرس القانون المدنى المساعد بكلية الحقوق - جامعة أسيوط

لجنة المناقشة والحكم على الرسالة :

- الأستاذ الدكتور عبد الودود يحيى
  استاذ القانون المدنى بكلية الحقوق - جامعة القاهرة
  والمشرف على الرسالة ... رئيساً
- الأستاذ الدكتور توفيق حسن فرج
  استاذ القانون المدنى بكلية الحقوق - جامعة الاسكندرية .. عضواً
- الأستاذ الدكتور عبد الناصر توفيق العطار
  استاذ القانون المدنى بكلية الحقوق - جامعة أسيوط .. عضواً

١٩٨٧

بسم الله الرحمن الرحيم

" وقل رب زدني علمًا "

صدق الله العظيم

إهداء

إلى والدي الذي لم يبخل بمال أو بنفس في سبيلي.

إلى روح والدتي التي عاجلتها المنية قبل أن ترتاح على ما كانت تتمنى أن ترتاح،

ثم إلى عمتي التي أكملت معي مشواري.

إلى زوجتي وأولادي الذين عانوا الكثير معي.

إلى كل من أسدى إلي يدًا - وإن بسيطة - في مشواري الطويل،

إليهم جميعًا - وما أكثرهم - أهدي هذا العمل المتواضع.

الباحث

تقديـــــــم :

بسم الله الرحمن الرحيـــم

الحمد لله والصلاة والسلام على رسول اللـــــه

وبعـــــد

فقد نظرت فلم أجد أبدع مما هو آت ، أقدم به لعملـــى المتواضع هذا .

قال تعالى فى كتابه العزيز :

" أفمن أسس بنيانه على تقوى من الله ورضوان خيـــر، أمن أسس بنيانه على شفا جرف هار فانهار بـــه فى نار جهنم

وقال صلى الله عليه وسلم :

" إن الله يحب إذا عمل أحدكم عملا أن يتقنه "

وجاء فى الأثر :

" لاتطلب سرعة العمل على حساب جودته ،فإن النـــاس لا يسألون فى كم فُرِغَ من هذا العمل و إنما يسألون عـــن جودتـــــه "

أفلاطـــون

وجاء أيضـــا :

" إنى رأيت أنه لايكتب إنسان كتابا فى يومه ، إلا قال

فى غده : لو غير هذا لكان أحسن ،ولو زيد كذا لكان يستحسن، ولو قدم هذا لكان أفضل ،ولو ترك هذا لكان أجمل ،وهذا من أعظم العبر ،وهو دليل استيلاء النقص على جملة البشر "

العماد الأصفهانى

والله أسأل أن أكون قد وفقت - بفضل منه - إلى تمثل هذه الأقوال فى دارستى هذه للمسئولية الخاصة بالمهندس المعمارى ومقاول البناء فى القانون المدنى ، التى قصدت بها ،أن تكون مساهمة فقهية بسيطة أضعها بين يدى مشرعنا المصرى ،علّه يجد فيها بعض بغيته ، إذا ما أقدم على تعديل أحكام هذه المسئولية ،تعديلا يتمشى مع واقع حياتنا المعاصرة ويلاحق به ركب التطور فى هذا المجال .

والله من وراء القصد ،وهو يهدى السبيل .

الباحث

***

مقدمـــــة

إن أمر مسألة المشتغلين بالبناء والتشييد ،على مايحدث فيما يشيدونه من تصدع وانهيار ،لم يكن وليد هذا العصر ،أو واحدا من إفرازاته ،ولكنه ـ دون شك ـ أمر قديم قدم المجتمعات المدنية حين بدأ الإنسان يعهد بأمر تشييد مأواه إلى أيدى غيره من بنى جنسه . لذلك ،فلا عجب أن نجد هذا الأمر تنظمه تشريعات تلك المدنيات الضاربة فى القدم ،تنظيما ينبىء عن عظيم أهميته وبالغ خطره ،ثم ينتقل منها إلى التشريعات الوسيطة ،فالحديثة منها ،مستقرا فى النهاية فى المدونه الفرنسية للقانون المدنى التى وضعت سنة ١٨٠٤ والتى عنها أخذت معظم التشريعات المعاصرة .

إذا كانت هذه حقيقة تاريخية لاسبيل لنكرانها [1] فإن هناك حقيقة أخرى ،لايمكن جحدها أو التنكر لها ،وهى أن ما أتى به هذا العصر من متغيرات ،وما صاحبه من تطورات شملت مختلف الميادين ومست أدق دقائق الحياة فيه ،قد أضفى على هذا الأمر أهمية قصوى لفتت إليه الأنظار ،وشدت صوبه الأفكار .

وغنى عن البيان ،أن من أعقد المشكلات التى أتى بها هذا العصر ،هى مشكلة حصول الإنسان على المسكن الملائم ،الذى يجد فيه سكينته ،ويحفظ عليه آدميته ،فلقد غدا حصول الإنسان على مثل هذا المسكن مطلبا عسير المنال ،صعب التحقيق ،بعد أن اختل التوازن بين المعروض والمطلوب فى هذا المجال ،بسبب الزيادة الهائلة فى عدد السكان ،التى لم تواكبها زيادة مماثلة ،فيما يشيد من مساكن

---

(١) انظر فى بيان ذلك وتأكيده ،الفصل التمهيدى لهذه الدراسة .

وما يقام من مرافق عامة يستلزمها هذا العدد.

ومما لاشك فيه ،أن النتيجة الحتمية لذلك ،هي اتجاه الاستثمارات الكبيرة إلى هذا المجال من النشاط ،إشباعا للحاجات البشرية الملحة إلى المساكن والمرافق ،وتحقيقا للمكاسب السريعة والهائلة التي يرنوا إلى تحقيقها أصحاب رءوس الأموال المستثمرة . بل ولم يقف الأمر عند حد الاستثمارات الخاصة في هذا المجال ،فإن الدول ، ذات النظم الاشتراكية بل والعديد من الدول الرأسمالية ،قد أقدمت الآن على هذا النوع من النشاط تستثمر فيه الأموال العامة ،كي تفي بالتزامها نحو أفرادها بإيجاد المسكن والمرفق الملائم لهم .

وقد كان طبيعيا ،كي يتحقق كل ذلك ،أن يتم تطوير هذا المجال تطويرا هائلا وسريعا ،مستعانا في ذلك بآخر ما وصل إليه العلم الحديث من تقدم في هذا الشأن ،وما بلغته " تكنولوجيا "العصر من تفوق فيه ،فتطاول - نتيجة لذلك - البنيان رأسيا وأفقيا (٢) واقتحمت الصناعة على فن المعمار محرابه (٣) .فظهرت في الميدان الأجزاء من المباني بل والمباني سابقة التصنيع . كما عظم شأن المنشآت الثابتة الأخرى ،من معابر (كباري) وسدود ،وأنفاق وشوارع أرضية ومعلقة ،إلى غير ذلك ، حتى غدا كل ذلك يمثل عنصرا هاما من عناصر الاقتصاد القومي للدولة .

هذا التطور في الكم والكيف ،والامتداد الأفقي والرأسي ،في مجال التشييد والبناء ،وما أصبحت تمثله قيمة ما يشيد من أبنية وما يقام من منشآت ثابتة أخرى من أهمية بالغة بالنسبة للاقتصاد القومي ،كذلك تكرار حوادث انهيار المباني وتقوضها بعد تسلمها بوقت وجيز ،بل وأحيانا قبل تسلمها ،وما يحدثه ذلك من ترويع للآمنين ومساس بالسكينة العامة وسلامة المواطنين ،وما يؤدي إليه من تخريب للاقتصاد القومي . كل ذلك أضفى على أحكام هذه المسئولية

---

(٢) حتى غدت العمارة الواحدة في مقام حي سكني بأكمله بجميع مرافقه

(٣) لاسيما منذ بداية النصف الثاني من هذا القرن.

الفهـــرس

مقدمة : ٩

الفصل التمهيدى : نظرة تاريخية فى عقد المقاولة وأهميته المعاصرة . ٢١

المبحث الأول : عقد المقاولة فى الشرائع القديمة . ٢٣

الفرع الأول : عقد المقاولة فى شرعة حمورابى . ٢٤

الفرع الثانى: عقد المقاولة فى القانون الرومانى والقانون الفرنسى القديم . ٢٧

المطلب الأول : عقد المقاولة فى القانون الرومانى . ٢٧

المطلب الثانى: عقد المقاولة فى القانون الفرنسى القديم . ٢٩

المبحث الثانى : عقد المقاولة فى الفقه الإسلامى . ٣١

الفرع الأول : عقد الاستصناع فى الفقه الإسلامى . ٣٣

الفرع الثانى: الأجير المشترك . ٤١

الفرع الثالث : مقارنة بين عقد المقاولة بالمفهوم المعاصر وصورته فى الفقه الإسلامى . ٥٦

المبحث الثالث : الأهمية المعاصرة لعقد المقاولة ومكانه فى القانون المدنى المعاصر . ٦٢

الفرع الأول : الأهمية المعاصرة لعقد المقاولة . ٦٢

الفرع الثانى: موقع أحكام عقد المقاولة فى القانون المدنى المعاصر ٦٦

المطلب الأول : موقع أحكام عقد المقاولة فى القانون المدنى المصرى . ٦٦

المطلب الثانى: موقع أحكام عقد المقاولة فى القانون المدنى الفرنسى . ٦٨

الباب الأول : شروط تحقق المسئولية الخاصة بالمهندس المعمارى ومقاول البناء . ٧١

الفصل الأول : ضرورة وجود عقد مقاولة أبنية أو منشآت ثابتة أخرى مع رب العمل . ٧٥

تمهيد وتقسيم . ٧٥

المبحث الأول : تعريف عقد المقاولة وبيان خصائصه وصفته . ٨٢

الفرع الأول : تعريف عقد المقاولة . ٨٢
الفرع الثانى : خصائص عقد المقاولة . ٨٥
الفرع الثالث : الصفة المدنية أو التجارية لعقد المقاولة . ٨٨
المبحث الثانى : تمييز عقد المقاولة عما يشتبه به من عقود . ٩٢
الفرع الأول : تمييز عقد المقاولة عن بعض العقود التى ترد مثله على العمل . ٩٢
المطلب الأول : التمييز بين عقد المقاولة وعقد العمل . ٩٣
المطلب الثانى : التمييز بين عقد المقاولة وعقد الوكالة . ٩٨
الفرع الثانى : التمييز بين عقد المقاولة وعقد البيع . ١٠٦
المبحث الثالث : موضوع عقد المقاولة . ١٢٩
بيان وإحالة . ١٢٩
المبحث الرابع : وجوب أن يكون عقد المقاولة مع رب العمل . ١٣١
الفرع الأول : الوضع فى القانون المدنى المصرى . ١٣١
الفرع الثانى : الوضع فى القانون المدنى الفرنسى . ١٣٣
الفصل الثانى : تسلم العمل ١٣٧
تمهيد وتقسيم . ١٣٧
المبحث الأول : فكرة عن التسلم . ١٣٨
الفرع الأول : تعريف التسلم . ١٤٠
المطلب الأول : التعريف التشريعى للتسلم . ١٤٠
نبذة أولى : موقف التشريع المصرى بالنسبة لتعريف التسلم . ١٤٠
أولا : تعريف التسلم فى التنظيم القانونى . ١٤٠
ثانيا : تعريف التسلم فى التنظيم اللائحى . ١٤١
نبذة ثانية : موقف التشريع الفرنسى بالنسبة لتعريف التسلم . ١٤١
أولا : التنظيم القانونى . ١٤١
ثانيا : التنظيم اللائحى . ١٤٥
المطلب الثانى : التعريف الفقهى للتسلم . ١٤٨
نبذة أولى : تعريف الفقه المصرى للتسلم . ١٤٨

نبذة ثانية : تعريف الفقه الفرنسى للتسلم . ١٤٩
نبذة ثالثة : التعريف المختار للتسلم . ١٥٠
الفرع الثانى: الطبيعة القانونية للتسلم . ١٥٣
المطلب الأول : الطبيعة القانونية للتسلم فى القانون المصرى . ١٥٣
المطلب الثانى: الطبيعة القانونية للتسلم فى القانون الفرنسى . ١٥٥
النبذة الاولى : التسلم اتفاق قائم بذاته ومستقل عن عقد المقاولة الأصلى . ١٥٥
النبذة الثانية : التسلم محض واقعة قانونية ١٥٧
النبذة الثالثة : التسلم عمل قانونى انفرادى . ١٦٤
النبذة الرابعة : وجهة نظرنا فى مسألة الطبيعة القانونية للتسلم . ١٦٦
الفرع الثالث : شروط التسلم . ١٨١
المطلب الأول : الشروط الموضوعية للتسلم . ١٨١
الشرط الأول : إنجاز العمل محل التعاقد . ١٨٢
الشرط الثانى: المطابقة . ١٨٥
المطلب الثانى : الشروط الشكلية . ١٨٨
الفرع الرابع : موضوع التسلم . ١٩٢
الفرع الخامس : التسلم والنظام العام . ١٩٤
الاتجاه الأول : أحكام التسلم ليست من النظام العام . ١٩٤
الاتجاه الثانى: أحكام التسلم تتعلق بالنظام العام . ١٩٥
الاتجاه الثالث: اتجاه وسط: يعلق تاريخ التسلم فقط بالنظام العام . ١٩٧
- الاتجاه المختار : وجهة نظرنا فى المسألة . ١٩٨
المبحث الثانى : النظام القانونى للتسلم . ٢٠١
الفرع الأول : أطراف التسلم . ٢٠٢
المطلب الأول : رب العمل "المدين بالتسلم" ٢٠٢
المطلب الثانى: المقاول "الدائن بالتسلم" ٢٠٥
المطلب الثالث: الأشخاص الآخرون المساهمون فى عملية التسليم والتسلم . ٢٠٧

١ـ المهندس المعمارى . ٢٠٧
٢ـ المتدخلون فى عملية التسليم والتسلم من غير المهندس المعمارى . ٢١٢
الفرع الثانى : شكل التسلم . ٢١٤
المطلب الأول : التسلم الصريح . ٢١٤
أولا : التسلم الرضائى (من الذى يطلبه ـ كيف يتم ـ تسلم العمل مع ابداء بعض التحفظات) ٢١٥
ثانيا : التسلم القضائى : (نطاق التسلم القضائى ـ الاختصاص ـ مدى سلطة القاضى المختص بالفصل فى النزاع ـ ما هو تاريخ التسلم القضائى ؟ ٢٢٠
المطلب الثانى : التسلم الضمنى ـ تعريفه . ٢٣١
أولا : التسلم الضمنى فى القانون المصرى . ٢٣٢
ثانيا : التسلم الضمنى فى القانون الفرنسى . ٢٣٢
الاتجاه الأول : المنكرون للتسلم الضمنى . ٢٣٣
الاتجاه الثانى : المؤيدون للتسلم الضمنى . ٢٣٤
الاتجاه المختار : وجهة نظرنا فى المسألة . ٢٣٨
الفرع الثالث : طرق التسلم . ٢٤٠
المطلب الأول : التسلم المؤقت والتسلم النهائى . ٢٤٠
أولا : تعريف كل من التسلم المؤقت والتسلم النهائى . ٢٤٠
١ـ تعريف التسلم المؤقت ٢٤٠
٢ـ تعريف التسلم النهائى ٢٤١
ثانيا : ماجرى عليه العمل فى كل من مصر وفرنسا . ٢٤٢
١ـ فى مصر . ٢٤٢
٢ـ فى فرنسا . ٢٤٢
المطلب الثانى : التسلم الكلى والتسلم الجزئى . ٢٤٥
١ـ التسلم الكلى ٢٤٥
٢ـ التسلم الجزئى ٢٤٦
الفرع الرابع : زمان ومكان التسلم . ٢٤٨

المطلب الاول : زمان التسلم . ٢٤٨
المطلب الثانى : مكان التسلم . ٢٥٠
الفرع الخامس : إثبات التسلم . ٢٥١
المطلب الأول : إثبات التسلم المكتوب . ٢٥٢
المطلب الثانى: إثبات التسلم غير المكتوب - ارتباطه بالطبيعة القانونية لاتسلم (الإثبات المطلق - الإثبات المقيد - وجهة نظرنا فى المسألة) ٢٥٤
المبحث الثالث : آثار التسلم . ٢٦٠
الفرع الأول : استحقاق الباقى من الأجر . ٢٦١
الفرع الثانى: نقل عبء تبعة العقار . ٢٦٦
المطلب الأول : نقل عبء تبعة الهلاك . ٢٦٦
المطلب الثانى: نقل تبعة الحراسة على العقار المبنى . ٢٦٩
الفرع الثالث : أثر التسلم بالنسبة للضمان . ٢٧٢
المطلب الأول : الإعفاء من العيوب الظاهرة . ٢٧٢
المطلب الثانى: بدء سريان مدد الضمانات . ٢٧٦
الفصل الثالث : حدوث التهدم أو ظهور العيب خلال عشر سنوات من تاريخ التسلم . ٢٧٩
تمهيد وتقسيم . ٢٧٩
المبحث الاول : ضرورة حدوث التهدم أو ظهور العيب الذى يهدد متانة البناء وسلامته . ٢٨٢
بيان وإحالة . ٢٨٢
المبحث الثانى : المدة التى يجب ان يحدث خلالها التهدم أو يظهر فيها العيب . (مدة الضمان العشرى) ٢٨٥
الفرع الأول : فكرة عن مدة الضمان العشرى وطبيعتها القانونية ومدى تعلقها بالنظام العام . ٢٨٦
المطلب الأول : فكرة عن مدة الضمان العشرى . ٢٨٦
المطلب الثانى: الطبيعة القانونية لمدة الضمان العشرى .

(مدة تجربة واختبار لمتانة البناء وسلامته- لاتتوقف ولا تنقطع) ٢٩٣
المطلب الثالث : مدى تعلق مدة الضمان العشرى بالنظام العام وأثره . ٣٠٦
النبذة الأولى : مدى تعلق مدى الضمان العشرى بالنظام العام
فى القانون المصرى . ٣٠٧
النبذة الثانية : مدى تعلق مدة الضمان العشرى بالنظام العام
فى القانون الفرنسى . ٣٠٩
- فترة ماقبل صدور القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨
(منكرون ومؤيدون) ٣٠٩
- بعد صدور القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨ - حل المسألة
فى صف الجانب المؤيد . ٣١٢
النبذة الثالثة : أثر تعلق مدة الضمان العشرى بالنظام العام ٣١٣
بند أول : أثر هذا التعلق على الشروط الاتفاقية . ٣١٤
١- حكم الشروط المشددة . ٣١٤
٢- حكم الشروط المخففه . ٣١٩
أ - الحكم فى القانون المصرى . ٣٢٠
ب - الحكم فى القانون الفرنسى . ٣٢١
(١) الحكم فى طوره الفقهى والقضائى ٣٢٢
(٢) الحكم فى طوره التشريعى (ق ١٢ لسنة ١٩٧٨) ٣٢٥
٣- حكم الشروط المعفية . ٣٢٦
أ - الحكم فى القانون المصرى . ٣٢٧
ب - الحكم فى القانون الفرنسى . ٣٢٧
(١) الحكم فى طوره الفقهى والقضائى . ٣٢٧
(٢) الحكم فى طوره التشريعى (ق ١٢ لسنة ١٩٧٨) . ٣٣١
بند ثانى : أثر هذا التعلق على حق رب العمل فى النزول عن
حقه فى الضمان بعد تحقق سببه . ٣٣٢
- مناقشة علة التعليق بالنظام العام . ٣٣٢
- تعلق المصلحة العامة بالجانب الوقائى للنص . ٣٣٤
- تعلق المصلحة الخاصة بالجانبين الوقائى والعلاجى للنص . ٣٣٤

- حق رب العمل فى النزول عن حقه فى الضمان متى تحقق سببه . ٣٢٥

بند ثالث: مدى سلطة القاضى فى التمسك بانقضاء مدة الضمان إذا لم يتمسك بها المدين به . ٣٣٦

(الرجوع الى القواعد العامة لمدد السقوط)

الفرع الثانى : النظام القانونى لمدة الضمان العشرى . ٣٣٨

المطلب الأول : كيفية سريان مدة الضمان العشرى وأحكامه . ٣٣٩

نبذة أولى : بدء سريان مدة الضمان العشرى (تواريخ ثلاث) ٣٣٩

- مسلك المشرع المصرى . ٣٤٣

- مسلك المشرع الفرنسى . ٣٤٦

نبذة ثانية : تحديد تاريخ بدء سريان مدة الضمان العشرى وعبء إثباته . ٣٤٧

١- تاريخ بدء سريان مدة الضمان هو ذاته تاريخ التسلم ٣٤٧

٢- على من يقع عبء إثبات تاريخ التسلم . ٣٥٠

نبذة ثالثة : حالة تأخر رب العمل عن التسلم أو امتناعه غير المشروع عنه . ٣٥١

- الحل فى القانون المصرى . ٣٥١

- الحل فى القانون الفرنسى . ٣٥٣

نبذة رابعة : ما الوقت الذى يعتد به تاريخا لبدء سريان مدة الضمان العشرى إذا حدث التسلم على دفعات . ٣٥٤

- طبيعة الأعمال تقبل تجزئة التسلم (تاريخ تسلم كل دفعة) . ٣٥٥

- طبيعة الأعمال لاتقبل تجزئة التسلم (تاريخ تسلم الدفعة الأخيرة) . ٣٥٦

نبذة خامسة : حالة التسلم المزدوج ، وكيفية تحديد تاريخ بدء سريان مدة الضمان العشرى . ٣٥٧

- القائلون باعتماد تاريخ التسلم المؤقت . ٣٥٩

- القائلون باعتماد تاريخ التسلم النهائى . ٣٦٢

- الاتجاه الوسطى : البحث عن الإرادة الحقيقية لرب العمل. ٣٦٥
- الاتجاه المختار: وجهة نظرنا فى المسألة . ٣٦٧
نبذة سادسة : بدء سريان مدة الضمان العشرى بالنسبة لأعمال الإصلاح التى تتم خلالها . ٣٦٧
- القائلون باعتماد تاريخ التسلم الأصلى . ٣٦٨
- القائلون باعتماد تاريخ تسلم أعمال الإصلاح ذاتها ٣٦٨
- الاتجاه المختار: أو وجهة نظرنا فى المسألة . ٣٦٩
نبذة سابعة : بدء سريان مدة الضمان بالنسبة للمهن المختلفة المشاركة فى عملية التشييد . ٣٧٣
لمطلب الثانى : كيفية انتهاء مدة الضمان العشرى وآثاره . ٣٧٦
نبذة أولى : كيفية حساب مدة الضمان . ٣٧٦
نبذة ثانية : إثبات انتهاء مدة الضمان . ٣٧٧
نبذة ثالثة : إمكانية رجوع رب العمل على المهندس المعمارى والمقاول بعد انقضاء مدة الضمان العشرى (مسألتان) . ٣٧٨
(أ) = إمكانية الرجوع عند الالتزام بدفع التعويض للغير. ٣٧٩
- القائلون بامكانية الرجوع . ٣٧٩
- القائلون بعدم الحق فى الرجوع . ٣٨٠
- الرأى المختار: رأينا فى المسألة . ٣٨٢
(ب) = إمكانية الرجوع إذا انكشف العيب بعد انقضاء مدة الضمان فى حين كان موجودا بالبناء قبل هذا الانقضاء ٣٨٣
- مقصورية المسألة على القانون المصرى . ٣٨٤
- القائلون بالحق فى الرجوع . ٣٨٤
- القائلون بعدم الحق فى الرجوع . ٣٨٥
- الاتجاه المختار: وجهة نظرنا فى المسألة . ٣٨٥
نبذة رابعة : أثر الغش على مدة الضمان . ٣٨٦
- إثبات حدوث الغش والمكلف به . ٣٨٧

- أثر الغش فى إطالة المدة . ٣٨٧
الفرع الثالث : أثر التدخل التشريعى الفرنسى على مدة الضمان . ٣٩١
المطلب الأول : التدخل التشريعى الأول ومدة الضمان . ٣٩١
المطلب الثانى : التدخل التشريعى الثانى ومدة الضمان . ٣٩٥

الباب الثانى : نطاق تطبيق أحكام المسئولية الخاصة بالمهندس المعمارى ومقاول البناء . ٤٠٣
تمهيد وتقييم . ٤٠٥

الفصل الأول : النطاق الشخصى لقواعد المسئولية الخاصة . ٤٠٧
المبحث الأول : الاشخاص المسئولون . ٤٠٧
الفرع الأول : النطاق التقليدى للاشخاص المسئولين ودور القضاء فيه . ٤٠٨
تمهيد وتقسيم . ٤٠٨
المطلب الأول : المهندس المعمارى ودوره فى عملية التشييد . ٤١٢
نبذة أولى : تعريف المهندس المعمارى . ٤١٣
نبذة ثانية : دور المهندس المعمارى فى عملية التشييد . ٤١٤
المطلب الثانى : المقاول ودوره فى تنفيذ البناء . ٤٢٠
نبذة أولى : تعريف المقاول . ٤٢٠
نبذة ثانية : دور المقاول فى عملية التنفيذ . ٤٢١
المطلب الثالث : مذهب القضاء فى تحديد النطاق الشخصى المدين بأحكام هذه المسئولية ٤٢٦
المطلب الرابع : المقاول من الباطن ومسئولية المعماريين ٤٣٢
الفرع الثانى : التطور التشريعى للنطاق الشخصى المدين بأحكام هذه المسئولية فى القانون الفرنسى . ٤٥٠
المطلب الأول : الأشخاص المسئولون فى ظل أحكام القانون رقم ٣ لسنة ١٩٦٧م . ٤٥١
تمهيد وتقييم . ٤٥١
نبذة أولى : المسئولون التقليديون . (م ١٧٩٢ مدنى معدلة) . ٤٥٥
نبذة ثانية : كل شخص مرتبط مع رب العمل بعقد إجارة عمل (عقد مقاولة) ليباشر دورا معينا فى العمل المزمع إقامته . (م ١٧٩٢ مدنى معدلة) ٤٥٧

نبذة ثالثة : بائع العقار تحت التشييد (م ١٦٤٦- ١ مدنى مستحدثة) . ٤٦٠
المطلب الثانى : الأشخاص المسئولون طبقا لأحكام القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨ . ٤٦٣
تمهيد وتقسيم . ٤٦٣
نبذة أولى : الأشخاص المرتبطون مع رب العمل بعقد إجازة عمل (عقد مقاولة) . ٤٦٩
بند أول : الأشخاص التقليديون . (م ١٧٩٢ مدنى معدلة " م ١٧٩٢ - ١ فقرة أولى مدنى مستحدثة) ٤٦٩
بند ثان : المراقبون الفنيون . (م ٩ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨) . ٤٦٩
١- تعريف المراقب الفنى . ٤٧٠
٢- مهنة المراقبة الفنية . ٤٧١
٣- مسئولية المراقب الفنى طبقا للمادة ٩ من القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨م . ٤٧٤
٤- هل يخضع المراقب الفنى لضمان كفاءة الأداء (م ١٧٩٢- ٣ مدنى مستحدثة) . ٤٧٨
نبذة ثانية : الأشخاص الذين اعتبرهم المشرع فى حكم المعماريين ٤٨١
بند أول : بائع العقار تام التشييد (م ١٧٩٢ - ١ فقرة ٢ مستحدثة) . ٤٨٢
١- المقصود ببائع العقار تام التشييد . ٤٨٣
٢- مبررات إخضاعه لأحكام هذه المسئولية الخاصة . ٤٨٣
٣- شروط تحقق هذه المسئولية فى جانبه (بيان و إحالة) . ٤٨٥
٤- مناقشة النص وبيان نتائج تطبيقه عملا . ٤٨٥
بند ثان : الوكيل . (م ١٧٩٢-١ فقرة ٣ مستحدثة) . ٤٨٩
١- تقديم وتذكرة: ٤٨٩
٢- مبررات إخضاعه لأحكام هذه المسئولية . ٤٩١
٣- شروط تحقق هذه المسئولية فى جانبه . ٤٩٣

٤ـ مناقشة النص وبيان مدى الحاجة إليه . ٤٩٤
بند ثالث : الصانع ومن فى حكمه (م ١٧٩٢-٤ مدنى مستحدثة) ٤٩٨
١ـ تقديم وتذكرة. ٤٩٩
٢ـ مبررات إخضاعه لأحكام هذه المسئولية الخاصة . ٥٠١
٣ـ المقصود بالصانع فى مفهوم المادة ١٧٩٢-٤ مدنى مستحدثة . ٥٠٥
٤ـ المنتجات التى يخضع الصانع بتقديمها لأحكام هذه المسئولية . ٥٠٩
٥ـ شروط تحقيق المسئولية التضامنية للصانع . ٥١١
٦ـ التضامن بين الصانع ومن فى حكمه ، وبين من قام بتركيب المصنوع . ٥٢٤
أ ـ أساس التضامن . ٥٢٤
ب ـ أشخاص التضامن . ٥٢٤
جـ ـ المستفيد من التضامن . ٥٢٧
د ـ موضوع التضامن . ٥٢٨
هـ ـ آثار التضامن . ٥٢٩
(١) بالنسبة لرب العمل . ٥٢٩
(٢) فى العلاقة بين الصانع ومن قام بتركيب مصنوعه . ٥٣٠
٧ـ مدى تعلق المسئولية التضامنية للصانع ، ومن فى حكمه للنظام العام . ٥٣٢
٨ـ كيفية تخلص الصانع من هذه المسئولية التضامنية . ٥٣٣
٩ـ الأشخاص الذين هم فى حكم الصانع . ٥٣٤
أ ـ من هم ؟ ٥٣٤
ب ـ مبررات إخضاعهم للمسئولية التضامنية . ٥٣٥
بند رابع : المقاول (المنعم) العقارى . (م ١٨٣١ ـ ١ مدنى) ٥٣٨
١ـ تعريفه . ٥٣٨
٢ـ مهنة التمويل (التنمية) العقارى . ٥٤٢

٣- عقد التمويل العقارى . ٥٤٣
٤- مدى خضوع الممول العقارى لأحكام هذه المسئولية الخاصة . ٥٤٤
أ - مسئولية الممول العقارى فى الفترة من ١٩٧٢/١٢/٣١ إلى ١٩٧٨/١٢/٣١م . ٥٤٥
ب - مسئولية الممول العقارى اعتبارا من ١٩٧٩/١/١ . تاريخ العمل بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨م . ٥٤٨
٥- هل يخضع الممول العقارى لضمان تمام الإنجاز (م ١٧٩٢- ٦ فقرة ٢ وما بعدها) ؟ ٥٤٩
بند خامس : معمارى المنزل الشخصى (الخاص) (م٦ ق ١٢ لسنة ١٩٧٨م) . ٥٥٠
١- تعريفه . (م ٤٥ - ١ ق ٥٧٩ لسنة ٧١ فى ١٦ من يوليو ١٩٧١) . ٥٥٢
٢- مدى خضوعه لأحكام هذه المسئولية الخاصة . ٥٥٤
المطلب الثالث : تعقيبنا على مسلك المشرع الفرنسى ، وبيان مدى حاجتنا لنهج مثله . ٥٥٥
تمهيد وتقييم . ٥٥٥
نبذة أولى : تعقيبنا على مسلك المشرع الفرنسى . ٥٥٦
نبذة ثانية : مدى حاجتنا لمسلك المشرع الفرنسى فى تعديل أحكام هذه المسئولية الخاصة . ٥٦٦
المبحث الثانى : الأشخاص المستفيدون . ٥٦٩
تمهيد وتقييم . ٥٦٩
الفرع الأول : رب العمل وخلفه العام . ٥٧١
المطلب الأول : رب العمل . ٥٧١
نبذة أولى : من هو رب العمل المقصود وحمايته بهذه المسئولية الخاصة ؟ ٥٧٢
نبذة ثانية : لماذا كان رب العمل هو المستفيد الأول بأحكام هذه المسئولية الخاصة ؟ ٥٧٤

نبذة ثالثة : شروط استفادة رب العمل بأحكام هذه المسئولية الخاصة . ٥٧٦
نبذة رابعة : هل يمكن أن يعتبر المقاول الأصلى رب عمل بالنسبة للمقاول من الباطن ؟ ٥٧٩
المطلب الثانى : الخلف العام . ٥٨٥
الفرع الثانى : المستفيدون فى ظل التعديلات التشريعية فى فرنسا لأحكام هذه المسئولية . ٥٩٠
تمهيد وتقسيم . ٥٩٠
المطلب الأول : المستفيدون فى ظل احكام القانون رقم ٣ لسنة ٥٩٢
نبذة أولى : ما كان عليه العمل قبل هذا التدخل التشريعى بالقانون المذكور . ٥٩٢
بند أول : ما كان يجرى عليه العمل على الساحة المصرية وسنده القانون . ٥٩٣
بند ثان : ما كان يجرى عليه العمل على الساحة الفرنسية وسنده القانون . ٥٩٥
بند ثالث: حالات تطبيقية . ٦٠٤
الحالة الأولى : المشترى المستأجر أو حالة البيع الإيجارى . ٦٠٥
الحالة الثانية : الملكية المشتركة أو ملكية الطبقات ٦٠٧
أ - فى مصر . ٦٠٧
ب - فى فرنسا . ٦١١
نبذة ثانية: أعضاء التدخل التشريعى الأول على النطاق المستفيد . ٦٢٠
بند أول - الوجه السلبى . ٦٢٠
بند ثان - الوجه الإيجابى . ٦٢١
المطلب الثانى : المستفيدون فى ظل أحكام القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨ . ٦٢٦
المطلب الثالث : تقديرنا لمسلك المشرع الفرنسى ومدى حاجتنا لنهج مثله . ٦٣٣

نبذة أولى : تقديرنا لمسلك المشرع الفرنسي . ٦٣٤

نبذة ثانية : مدى حاجتنا لتعديل أحكام هذه المسئولية تعديلا يوسع من الجانب المستفيد بها . ٦٤٠

الفصل الثاني : نطاق الموضوعي لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٦٤٥

تمهيد وتقسيم . ٦٤٥

المبحث الأول : النطاق الموضوعي التقليدي لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٦٤٦

تمهيد وتقسيم . ٦٤٦

الفرع الأول : الأعمال التي تشكل محل سريان أحكام المسئولية الخاصة . ٦٤٩

المطلب الأول : تشييد المباني . ٦٤٩

نبذة أولى - في القانون الفرنسي . ٦٤٩

بند أول : المادتين ١٧٩٢، ٢٢٧٠ مدني في صياغتهما الأصلية لسنة ١٨٠٤ ومحاولات الفقه التوفيق بينهما . ٦٤٩

بند ثان : ضابط تحديد الأعمال الكبيرة . ٦٥٢

١- دور القضاء الموضوعي في وضع هذا الضابط . ٦٥٣

٢- أمثلة لما يعتبر من الأعمال الكبيرة طبقا لهذا الضابط . ٦٥٤

نبذة ثانية : في القانون المصري : صراحة مسلك المشرع المصري ٦٥٦

نبذة ثالثة : تعريف البناء المقصود بالمادتين ١٧٩٢ مدني فرنسي ، ٦٥١ مدني مصري . ٦٥٨

- تعريف الفقه الفرنسي للبناء . ٦٥٨

- تعريف الفقه المصري للبناء . ٦٥٨

- التعريف المختار . ٦٥٩

بند أول : تحديد ما يدخل في نطاق تطبيق أحكام هذه المسئولية من الأبنية طبقا لهذا التعريف . ٦٥٩

بند ثان : هل كل الأعمال المتعلقة بالبناء تسري عليها أحكام هذه المسئولية ؟ ٦٦٤

١- اختلاف الفقه فى المسألة . ٦٦٤
٢- رأينا فى المسألة . ٦٦٥
بند ثالث : هل يخضع العقار بالتخصيص لأحكام هذه المسئولية ؟ ٦٧٢
- اتجاهات ثلاثة . ٦٧٢
- رأينا فى المسألة . ٦٧٣
المطلب الثانى : إقامة المنشآت الثابتة الأخرى . ٦٧٦
تمهيد ٦٧٦
نبذة أولى : اختلاف الصياغة بين كل من التشريعين المصرى والفرنسى . ٦٧٧
نبذة ثانية : الاستناد الى التفسير التكاملى بين كل من المادتين ١٧٩٢، ٢٢٧٠ مدنى فرنسى . ٦٧٨
نبذة ثالثة : تعريف المنشآت الثابتة الأخرى غير البناء . ٦٧٩
بند أول : عدم كفاية التعريف التكوينى وضرورة الاستعانة بالتعريف الوظيفى إلى جانبه . ٦٨٠
بند ثان : تعريفا للمنشآت الثابتة الأخرى غير المبانى : ٦٨١
بند ثالث: تحديد مايدخل فى نطاق تطبيق أحكام هذه المسئولية من المنشآت الثابتة الأخرى طبقا لهذا التعريف . ٦٨٤
بند رابع: مدى سريان أحكام هذه المسئولية على المنشآت التى لايتوفر فيها عنصر الارتفاع فوق سطح الأرض . ٦٨٥
١- اتجاهات ثلاثة . ٦٨٦
٢- مناقشة هذه الآراء وبيان وجهة نظرنا فى المسألة . ٦٩١
الفرع الثانى : الأضرار التى يشكل تحققها سبب تطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٦٩٥
تقسيم : ٦٩٥
المطلب الأول : التهدم الذى يحدث فى البناء أو المنشأ الثابت الآخر. ٦٩٦
نبذة أولى: اختلاف الصياغة بين كل من التشريعين المصرى والفرنسى. ٦٩٦

نبذة ثانية : تعريف التهدم وأسبابه ٦٩٧
- تعريف التهدم . ٦٩٧
- أسباب التهدم . ٦٩٨
- اختلاف الرأى عندما يكون التهدم راجعا إلى سبب قانونى . ٧٠٠
- رأينا فى المسألة . ٧٠١
نبذة ثالثة : هل يلزم توافر شروط معينة فى التهدم . ٧٠١
المطلب الثانى : العيوب الموجبة لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة وشروطها . ٧٠٤
تمهيد وتقسيم : ٧٠٤
- اختلاف الصياغة بين كل من التشريعين المصرى والفرنسى ٧٠٤
النبذة الأولى : أنواع العيوب ٧٠٨
تمهيد وتقسيم ٧٠٨
البند الأول : سبب العيب مانع أو أكثر قام بالأرض ذاتها ٧٠٩
أولا : المسئول عن دراسة الأرض المزمع إقامة العقار عليها . ٧٠٩
- حيث يسند رب العمل العملية كلها إلى مقاول دون مساهمة من مهندس معمارى . ٧٠٩
- حيث يكل رب العمل وضع التصميمات إلى مهندس معمارى . ٧١٠
- اختلاف وجهات النظر على الساحة الفرنسية . ٧١١
- وجهة نظرنا فى المسألة . ٧١٢
- هل يسأل المهندس المعمارى عن عيوب التصميم ولو لم يكلف الرقابة والإشراف على التنفيذ ؟ ٧١٨
- اختلاف وجهات النظر على الساحة الفرنسية . ٧١٨
- رأينا فى المسألة . ٧٢٠
ثانيا : الموانع التى تقوم بالأرض . ٧٢٠
- الموانع القانونية . ٧٢٠

٧٢١ - الموانع الطبيعية .
البند الثانى : سبب العيب خطأ فى التصميم .
٧٢٦ (حالات ثلاث)
٧٢٨ - واضع التصميم هو المقاول الذى تولى تنفيذه .
٧٢٩ - واضع التصميم رب العمل نفسه .
٧٣١ - واضع التصميم المهندس المعمارى (مسائل ثلاث)
- مسئوليته عنه إذا كلف الإشراف والرقابة على تنفيذه . ٧٣١
- مسئوليته عنه إذا لم يكلف الإشراف والرقابة على تنفيذه . ٧٣٢
- فى القانون المصرى . (م ٦٥٢ مدنى) . ٧٣٢
- فى القانون الفرنسى . ٧٣٣
- اختلاف وجهات النظر على الساحة الفرنسية . ٧٣٣
- وجهة نظرنا فى المسألة . ٧٣٦
- تاريخ بدء سريان مدة الضمان بالنسبة للتصميمات التى لم يتول واضعها الإشراف والرقابة على تنفيذها . ٧٣٧
- المدة تبدأ من تاريخ تسلم هذه التصميمات . ٧٣٨
- المدة تبدأ من تاريخ تسلم الأعمال مقبولة من رب العمل . ٧٤٠
- رأينا فى المسألة . ٧٤٠
- هل يظل المهندس المعمارى مسئولا عن التصميمات التى وضعها ولم يتول الإشراف والرقابة على تنفيذها حتى ولو كلف رب العمل مهندسا معماريا آخر بالإشراف والرقابة على تنفيذها ؟ ٧٤٠
- رأينا فى المسألة . ٧٤٠
- مدى مسئولية المقاول عن عيوب التصميم الذى وضعه المهندس المعمارى . ٧٤٣
- تشعب الفقه الفرنسى إلى وجهات نظر ثلاث . ٧٤٣

- رأينا فى المسألة . ٧٤٦
- بعض مظاهر الخطأ فى التصميم . ٧٤٦
أ - عيوب التصميم التى من شأنها أن تؤدى إلى تهدم العقار أو تهدد متانته وسلامته . ٧٤٦
- تصميم أساسات غير كافية لحمل البناء . ٧٤٧
- وضع تصميمات مخالفة للقوانين واللوائح المنظمة . ٧٤٩
ب - عيوب التصميم التى من شأنها أن تجعل العقار غير صالح لتحقيق الغرض الذى أنشئ من أجله . ٧٥٢
- وضع تصميمات لا تحقق الغرض المقصود من البناء . ٧٥٢
- وضع تصميمات لايتحقق فيها الجانب الجمالى فى المبنى . ٧٥٣
- وضع تصميمات تهدر فيها عوامل الراحة والأمان . ٧٥٤
ج - الخطأ فى وضع المقاييسات المختلفة . ٧٥٦
- مدى مسئولية المهندس المعمارى عن الخطأ فى تصميم أعمال الخرسانة المسلحة وحساباتها التى يضعها مهندس أو مكتب دراسات متخصص فيها . ٧٥٨
البند الثالث : سبب العيب يرجع إلى المواد . ٧٦٤
- دور المهندس المعمارى بالنسبة للمواد (التوصيف والرقابة) . ٧٦٤
- مدى مسئوليته عن المواد . ٧٦٥
- دور المقاول بالنسبة للمواد (التوريد والرقابة) . ٧٦٧
- مدى مسئوليته عن المواد . ٧٦٩
البند الرابع : سبب العيب خطأ فى التنفيذ . ٧٧٤
- دور المهندس المعمارى بالنسبة لاتنفيذ (الاشراف والرقابة) . ٧٧٤
- مسئولية المهندس المعمارى عن التنفيذ ليست مسئولية احتياطية . ٧٧٨
- دور المقاول بالنسبة لاتنفيذ . ٧٧٩

— الاطلاع على التصميمات والمقاييسات وكراسات الشروط وكل ما يتعلق بالتنفيذ من تعليمات وأوامر . ٧٨٠

— القيام بالجانب المادى فى التنفيذ . ٧٨١

مظاهر الخطأ فى الجانب المادى فى التنفيذ . ٧٨١

أولا : الخطأ فى تنفيذ التصميمات . ٧٨٢

ثانيا : الخطأ فى استخدام المواد . ٧٨٢

ثالثا : الخطأ المتمثل فى عدم اتباع التعليمات والأوامر ومخالفة قواعد الفن وما تقضى به القوانين واللوائح . ٧٨٤

— أنواع الرقابة التى يخضع لها المقاول فى عملية التنفيذ . ٧٨٨

النبذة الثانية : شروط العيوب الموجبة لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة : ٧٩٠

البند الأول : خطورة العيب . ٧٩٠

أولا : العيب يهدد متانة البناء أو المنشأ الثابت الآخر وسلامته . ٧٩١

١ — فى القانون المصرى . ٧٩١

— تفسير لجنة القانون المدنى بمجلس الشيوخ للفقرة الأولى والثانية من المادة ٦٥١ مدنى . ٧٩٢

— رأينا فى هذا التفسير : ٧٩٢

— أمثلة للعيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته . ٧٩٥

— أمثلة لعيوب لا تهدد متانة البناء وسلامته . ٧٩٦

— سلطة محكمة الموضوع فى تقدير مدى خطورة العيب . ٧٩٨

— هل يشترط فى العيب ان يكون قديما ؟ ٧٩٨

٢ — فى القانون الفرنسى . ٨٠٠

— قصر الفقه والقضاء المصريان المادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى على حالة التهدم الكلى أو الجزئى فقط . ٨٠٠

- مناقشتنا لهذا الرأى . ٨٠١
- استدلالنا على أن المادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى تعنى ضمن ما تعنى العيوب التى تهدد متانة البناء وسلامته . ٨٠١
- الأعمال التحضيرية للمادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى . ٨٠١
- بعض كتابات الفقهاء . ٨٠٤
- موقف القضاء الفرنسى . ٨٠٨
- تطبيقات لما يعتبر عيبا جسيما يعرض لاخطر متانة البناء وسلامته . ٨١٣
- تطبيقات لما لايعتبر عيبا جسيما يعرض لاخطر متانة البناء وسلامته . ٨١٥

٣- تعليقنا على هذا المظهر من مظاهر خطورة العيب . ٨١٦

ثانيا : العيب يجعل البناء أو المنشأ الشابت الآخر غير صالح لتحقيق الغرض الذى أنشىء من أجله . ٨١٨

١- فى القانون المصرى . ٨١٨

٢- فى القانون الفرنسى . ٨٢٠

- أخذ الفقه والقضاء الفرنسيان بعموم مفهوم الفعل périr الذى جاء فى المادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى . ٨٢٠
- تطبيق القضاء الخاص لهذا المظهر . ٨٢١
- تطبيقات قضائية خاصة بالعزل الحرارى أو الصوتى . ٨٢٦
- تطبيقات قضاء مجلس الدولة الفرنسى لهذا المظهر . ٨٢٩
- مناقشتنا لرأى القائل بأسبقية القضاء الإدارى ، فى تطبيق هذا المظهر، عن القضاء العادى . ٨٣١

٣- تقديرنا لهذا المظهر من مظاهر الخطورة . ٨٣٤

البند الثانى : خفاء العيب . ٨٣٦

١- فى القانون المصرى . ٨٣٦

- إجماع الفقه والقضاء المصريان على ضرورة خفاء العيب عند التسلم . وأساسه . ٨٣٦

٢- فى القانون الفرنسى : ٨٣٩

- الاتجاه الغالب يقتضى هذا الشرط . حججه . ٨٣٩
- الاتجاه القائل بعدمه . حججه . ٨٤١
٢- ضوابط شرط خفاء العيب . ٨٤٤
- المقصود بالعيب الخفى . ٨٤٤
- وقت الخفاء . ٨٤٥
- أن يكون العيب خفيا بالنسبة لرب العمل . ٨٤٦
- معيار الخفاء . ٨٤٦
- معيار الخفاء عند الفقه . ٨٤٦
- معيار الخفاء عند القضاء . ٨٤٨
أولا : معيار الخفاء فى القضاء المصرى . ٨٤٩
ثانيا : معيار الخفاء فى القضاء الفرنسى . ٨٥١
- سلطة محكمة الموضوع فى تقدير توافر ظرف الخفاء ٨٥٥
- تقديرنا لشرط الخفاء فى العيب . ٨٥٧
المبحث الثانى : مدى تأثر النطاق الموضوعى بالتعديلات التشريعية فى فرنسا . ٨٥٩
الفرع الأول : القانون رقم ٣ لسنة ٦٧ ومدى تأثيره موضوعيا على نطاق تطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٨٦٠
تمهيد وتقسيم . ٨٦٠
المطلب الأول : أثر الغاء شرط الجزاف على امتداد النطاق الموضوعى لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٨٦٤
بيان وإحالة . ٨٦٤
المطلب الثانى : أثر تعديل المادة ٢٢٧٠ مدنى فرنسى فى اتساع النطاق الموضوعى لتطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٨٦٩
بيان وإحالة . ٨٦٩
الفرع الثانى : القانون رقم ١٢ لسنة ٧٨ ومدى تأثيره موضوعيا على نطاق تطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٨٧٠
تمهيد وتقسيم . ٨٧٠
المطلب الأول : الأعمال التى تشكل محل ورود أحكام الضمان العشرى

طبقا لقانون ٤ من يناير سنة ١٩٧٨م. ٨٨١
- استعمال المشرع لكلمة " ouvrage " بدلا من كلمة "édifice" . ٨٨١
- ما المقصود بكلمة "ouvrage" ؟ ٨٨٢
- قصد المشرع من استعمال كلمة " ouvrage " . ٨٨٣
- العناصر التكوينية فى العقار . ٨٨٨
- شرط اعتبار هذه العناصر محلا ترد عليه أحكام هذه المسئولية العشرية . ٨٨٨
- العناصر التجهيزية بالعقار . ٨٨٩
- حالات اعتبار عناصر التجهيز محلا ترد عليه أحكام المسئولية العشرية . ٨٩١
- المقصود بالمبنى "Bâtiment " فى خصوص تطبيق احكام المسئولية العشرية طبقا للمادة ١٧٩٢ - ٢ مدنى مستحدثة . ٨٩٢
- تعريفه . ٨٩٢
- ما يدخل فى مفهوم كلمة مبنى " Bâtiment" طبقا لنص المادة ١٧٩٢ - ٢ مدنى مستحدثة . ٨٩٤
- ما لا بد يدخل فى مفهوم كلمة مبنى "Bâtiment" طبقا لنص المادة ١٧٩٢-٢ مدنى مستحدثة . ٨٩٦
- شرط اعتبار عناصر التجهيز محلا ترد عليه أحكام المسئولية طبقا لنص المادة ١٧٩٢-٢ مدنى مستحدثة . ٨٩٧
المطلب الثانى : الأضرار التى يشكل تحققها سبب تطبيق أحكام المسئولية العشرية طبقا للقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨م. ٨٩٩
- استعمال المشرع الفرنسى لكلمة الأضرار "des dommages" بدلا من عبارة " périt en tout ou en partie " ٩٠٠
- علة هذا الاستبدال فى الصياغة . ٩٠١
- مقارنة الصياغة القديمة للمادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى

٩٠١
بالصياغة الجديدة لها .
- أنواع الأضرار التى تعنيها المادة ١٧٩٢ مدنى فرنسى والمواد التى تليها . ٩٠٤
- شرطى اعتبار الضرر موجبا من موجبات تطبيق أحكام المسئولية الخاصة . ٩٠٥
- شرط الخفاء - إحالة . ٩٠٦
- شرط الخطورة - مظاهره . ٩٠٦
- المظهر الأول : أن تكون الأضرار (أو العيوب) من الخطورة بحيث تعرض للخطر متانة العمل وسلامته . ٩٠٨
- المظهر الثانى : أن تكون الأضرار (أو العيوب) من الخطورة بحيث تجعل العقار المشيد غير صالح لتحقيق غرضه . ٩١٠
- المظهر الثالث : أن تكون الأضرار (أو العيوب) من الخطورة بحيث تؤثر على متانة وسلامة عناصر التجهيز بالمبنى "Bâtiment" الغير قابلة للانفصال . ٩١٤
- انتقاد الفقه الفرنسى لمسلك مشرعه بالنسبة لهذا المظهر . ٩٢٠

المطلب الثالث : تقديرنا لمدى تأثير القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨ على النطاق الموضوعى لتطبيق أحكام المسئولية العشرية ثم مقارنة هذا النطاق فى ثوبه الجديد فى فرنسا بمثيله فى مصر . ٩٢٢

نبذة أولى : تقديرنا لمدى تأثير القانون رقم ١٢ لسنة ٧٨ على النطاق الموضوعى لتطبيق أحكام المسئولية أو الضمان العشرى . ٩٢٢

نبذة ثانية : مقارنة النطاق الموضوعى لأحكام المسئولية العشرية فى ثوبه الجديد فى فرنسا بمثيله فى مصر . ٩٢٥

الباب الثالث : الضمانات المستحدثة تشريعيا فى نطاق أحكام المسئولية الخاصة فى القانون المدنى الفرنسى . ٩٢٩
تمهيد وتقسيم . ٩٣١

الفصل الأول : ضمان الأعمال الصغيرة أو الضمان الثنائى "La garantie biennale" المقرر بمقتضى القانون رقم ٣ لسنة ١٩٦٧ . ٩٣٣
تمهيد وتقسيم . ٩٣٣

المبحث الأول : الاعمال الصغيرة "Les menus ouvrages" موضوع الضمان . ٩٣٦
الفرع الاول : الأعمال الصغيرة قبل قانون ٣ يناير لسنة ١٩٦٧ (رقم ٣ لسنة ١٩٦٧) . ٩٣٦
- اجتهادات الفقه الفرنسى فى تعريف الأعمال الصغيرة وتحديد مفهومها . ٩٣٧
- سلطة محكمة الموضوع فى تحديد عناصر العمل الصغير وتعيينه . ٩٣٩
- التباين الشديد فى تطبيقات القضاء الفرنسى . ٩٣٩
الفرع الثانى: الأعمال الصغيرة طبقا للقانون رقم ٣ لسنة ١٩٦٧ ومرسوم تطبيقه ١١٦٦ لسنة ٦٧ . ٩٤٠
- تعريف المادة ١٢ من المرسوم المذكور للأعمال الصغيرة . ٩٤١
- معايير تمييز الأعمال الصغيرة . ٩٤٣
- التطبيقات القضائية . ٩٤٤
- الأثر القانونى المترتب على تعريف المادتين ١١، ١٢ من المرسوم المذكور للأعمال الكبيرة والصغيرة على التوالى. ٩٤٦
المبحث الثانى : المدة كشرط لإعمال أحكام ضمان الأعمال الصغيرة أو الضمان الثنائى . ٩٤٩
الفرع الاول : ضمان الأعمال الصغيرة فى طوره القضائى . ٩٤٩
- إرهاصات التحول القضائى لتقرير هذا الضمان . ٩٥١
- ثبوت القضاء الفرنسى على تقرير هذا الضمان . ٩٥٢

- الشروط القضائية لهذا الضمان . ٩٥٣
- شرط الخفاء - إحالة . ٩٥٤
- شرط مباشرة الدعوى فى المدة القصيرة ٩٥٥
- المقصود بالمدة القصيرة . ٩٥٥
- سلطة قضاء الموضوع فى تحديد المدة القصيرة . ٩٥٦
- - تطبيقات قضائية . ٩٥٦
- الأساس القانونى لهذا الضمان . ٩٥٧
- الرأى الأول : القواعد العامة فى المسئولية العقدية . ٩٥٨
- الرأى الثانى : قواعد ضمان العيوب الخفية فى عقد البيع . ٩٦٠
- نقد الفقه لهذا الضمان فيما يتعلق بشرط المدة . ٩٦١

الفرع الثانى : ضمان الأعمال الصغيرة أو الضمان الثنائى فى طوره التشريعى . ٩٦٣

تمهيد . ٩٦٣

- وحدة موضوع الضمان فى كلا طوريه - إحاله . ٩٦٧
- ضرورة اقتضاء شرط الخفاء فى العيب - إحاله . ٩٦٨
- شرط المدة فى ضمان الأعمال الصغيرة فى طوره التشريعى . ٩٦٨
- الاختلاف المقدارى بين مدة ضمان الأعمال الكبيرة ومدة ضمان الأعمال الصغيرة . أساسه . ٩٦٨
- وحدة الأحكام المتعلقة بمدة الضمان بين الضمانين - إحاله . ٩٦٩
- لماذا اختار المشرع الفرنسى مدة السنتين دون غيرها من مدد ؟ ٩٦٩
- فائدة تحديد المشرع الفرنسى لمدة ضمان الأعمال الصغيرة . ٩٧٠
- مدى تطبيق القضاء الإدارى لضمان الأعمال الصغيرة . ٩٧٢

الفصل الثانى : الضمانات المستحدثة بالقانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨ . ٩٧٧

تمهيد وتقسيم . ٩٧٧

المبحث الأول : ضمان (أو المسئولية عن) كفاءة الأداء أو انتظام العمل ٩٧٩

"La garantie de bon fonctionnement

تمهيد وتقسيم . ٩٧٩
الفرع الأول : نطاق تطبيق ضمان كفاءة الأداء . ٩٨٨
المطلب الاول : النطاق الشخصى . بيان وإحاله . ٩٨٨
المطلب الثانى: النطاق الموضوعى . ٩٩٠
النبذة الأولى : الأعمال التى تشكل محل ورود أحكام ضمان كفاءة الأداء . ٩٩١
ـ عناصر التجهيز القابلة للانفصال فى المبنى "Bâtiment" (م ١٧٩٢-٢ فقرة ٢، م ١٧٩٢-٣ مدنى) ٩٩١
ـ أمثلة تطبيقية لهذه العناصر . ٩٩٢
ـ ضيق النطاق الموضوعى لضمان كفاءة الأداء بالقياس لمثيله فى الضمان العشرى . ٩٩٣
ـ الشروط الواجب توافرها فى عنصر التجهيز حتى يكون محلا لورود أحكام ضمان كفاءة الأداء . ٩٩٤
النبذة الثانية : السبب الموجب لتطبيق أحكام ضمان كفاءة الأداء . ٩٩٨
ـ عدم أداء العنصر التجهيزى فى المبنى للوظيفة بالكفاءة المحددة له عادة . ٩٩٨
ـ اقتضاء شرط الخفاء فى العيب . ٩٩٩
ـ انتقاد الفقه الفرنسى لفكرة كفاءة الأداء ومحاولة تبسيطها . ١٠٠٠
الفرع الثانى : النظام القانونى لضمان كفاءة الأداء أو انتظام العمل. ١٠٠٣
تمهيد وتقسيم . ١٠٠٣
المطلب الأول : مدة ضمان كفاءة الأداء (تقرير الحد الأدنى دون الأقصى) ١٠٠٤
ـ مدة دعوى ضمان كفاءة الأداء . ١٠٠٥
المطلب الثانى: مدى تعلق ضمان كفاءة الأداء بالنظام العام . ١٠٠٩
ـ مقتضى تعلق أحكام ضمان كفاءة الأداء بالنظام العام . ١٠١٠
ـ مدى حق رب العمل فى التنازل عن الضمان بعد تحقق سببه . ١٠١٠

المطلب الثالث : كيفية إعمال ضمان كفاءة الأداء وطبيعته القانونية . ١٠١١
- شروط إعمال أحكام ضمان كفاءة الأداء . ١٠١١
- الطبيعة القانونية للالتزام بضمان كفاءة الأداء. ١٠١٢
المطلب الرابع : ضمان كفاءة الأداء والأشغال العامة . ١٠١٣
- موقف القضاء الإداري الفرنسي بالنسبة لضمان الأعمال الصغيرة قبل صدور القانون رقم ١٢ لسنة ١٩٧٨. ١٠١٣
- مدى التزام القضاء الإداري الفرنسي بتطبيق أحكام ضمان كفاءة الأداء طبقا لنص المادة ١٧٩٢-٣ مدني مستحدثه) . ١٠١٤
الفرع الثالث : تقديرنا لضمان كفاءة الأداء في فرنسا ، وبيان مدى حاجتنا في مصر لتقرير مثله . ١٠١٥
المطلب الأول: تقديرنا لضمان كفاءة الأداء في فرنسا . ١٠١٥
المطلب الثاني: مدى حاجتنا لتقدير مثل هذا الضمان في مصر. ١٠١٨
المبحث الثاني : ضمان تمام الإنجاز أو الضمان السنوي . ١٠٢٠
La garantie de parfait achèvement
تمهيد وتقسيم . ١٠٢٠
الفرع الأول : نطاق تطبيق أحكام ضمان تمام الإنجاز . ١٠٢٧
المطلب الأول : النطاق الشخصي . ١٠٢٧
النبذة الأولى : الجانب المدين أو المسئول بتطبيق أحكام ضمان تمام الإنجاز . ١٠٢٩
النبذة الثانية : الجانب الدائن أو المستفيد بأحكام ضمان الإنجاز . ١٠٣٣
المطلب الثاني : النطاق الموضوعي . ١٠٣٧
النبذة الأولى : الأعمال التي تشكل محل ورود أحكام ضمان تمام الإنجاز . ١٠٣٨
- سكوت المشرع عن بيان هذه الأعمال صراحة . ١٠٣٨
- الاستدلال على مقصد المشرع بمقتضى القاعدة الأصولية "السكوت في معرض الحاجة بيان" . ١٠٣٨

- أمثلة لمثل هذه الاعمال . ١٠٣٩
- النص صراحة على الأعمال التى يقتضيها توافر الحد الأدنى من مقتضيات العزل الصوتى فى المبانى السكنية . (م ٧ من ق ١٢ لسنة ١٩٧٨) . ١٠٤٠
- دوافع النص صراحة على هذا النوع من الأعمال دون غيرها — مناقشتها . ١٠٤٢

النبذة الثانية : الأسباب الداعية لإعمال أحكام ضمان تمام الإنجاز . ١٠٤٧

- اختلاف مسلك المشرع هنا عنه فى النبذة السابقة . ١٠٤٧
- استخدام المشرع الفرنسى لأول مرة لمصطلح " Les désordres " . ١٠٤٩
- مناقشة الفقه الفرنسى لهذا المصطلح . ١٠٥٠
- ما الخلل الواجب توافرها لتطبيق أحكام ضمان تمام الإنجاز . ١٠٥٣
- جميع أعمال التشطيب البسيطة التى لم يتم إنجازها حتى تاريخ التسلم . ١٠٥٤
- عدم مطابقة الأعمال لشروط ومواصفات الصفقة . ١٠٥٥
- العيوب التى تلحق بالأعمال اللازمة لوفاء بمقتضيات العزل الصوتى فى الأبنية السكنية . ١٠٥٦
- جميع الخلل أو الأضرار المتوسطة . ١٠٥٧
- كل موجب لتطبيق أحكام الضمان العشرى أو ضمان كفاءة الأداء . ١٠٥٩
- اختلاف وجهات النظر فى الدعوى التى يرفعها رب العمل عند توافر موجب تطبيق أحكام الضمان العشرى أو ضمان كفاءة العمل ، دعوى أى من هذين الضمانين أم دعوى ضمان تمام الإنجاز ؟ ١٠٥٩
- رأينا فى المسألة . ١٠٦٣
- شروط دخول الخلل ضمن النطاق الموضوعى لضمان تمام الإنجاز ١٠٦٤

- الخلل التى لايشملها نطاق تطبيق أحكام ضمان تمام الإنجاز . (م ١٧٩٢ - ٦ فقرة ٦) . ١٠٦٥
الفرع الثانى : النظام القانونى لضمان تمام الإنجاز أو الضمان السنوى . ١٠٧٣
المطلب الأول : مدة ضمان تمام الإنجاز . ١٠٧٣
- مدى صحة التبليغ الذى يتم بعد انقضاء السنة المحددة من تاريخ التسلم إذا كان الخلل قد ظهر فى خلال تلك السنة . ١٠٧٥
- اختلاف وجهات نظر الفقه الفرنسى . ١٠٧٦
- رأينا فى المسألة . ١٠٧٧
المطلب الثانى : الطبيعة القانونية لضمان وكيفية إعمال أحكامه . ١٠٧٩
المطلب الثالث : تنفيذ أعمال الإصلاح . ١٠٨٣
- حالة الاتفاق على المدة اللازمة للإصلاح وتمامه خلالها . ١٠٨٣
- حالة عدم الاتفاق على المدة اللازمة للإصلاح أو عدم تمامه خلالها . ١٠٨٤
- حق رب العمل فى التنفيذ العينى على نفقة المقاول ١٠٨٤
- شرطه . ١٠٨٦
المطلب الرابع : إثبات تمام تنفيذ أعمال الإصلاح . ١٠٨٩
- الإثبات الاتفاقى . ١٠٩٠
- الإثبات القضائى . ١٠٩٠
المطلب الخامس : مدى تعلق أحكام ضمان تمام الإنجاز بالنظام العام . ١٠٩١
- اختلاف وجهات نظر الفقه الفرنسى فى المسألة . ١٠٩١
- وجهة نظرنا فى المسألة . ١٠٩١
المطلب السادس : ضمان تمام الإنجاز والأشغال العامة . ١٠٩٤

الفرع الثالث : تقديرنا لضمان تمام الإنجاز، ومدى حاجتنا في مصر لتقرير مثله . ١٠٩٦
المطلب الاول : تقديرنا لضمان تمام الإنجاز . ١٠٩٦
المطلب الثانى : مدى حاجتنا لتقرير مثل هذا الضمان في مصر . ١٠٩٧

الخاتمة : ١٠٩٩
ملحق ١١٠٧
قائمة المختصرات : ١١١٣
قائمة المراجع ١١٢٥
الفهرس ١١٧٥
تصويب الأخطاء : ١٢٠٧