كلية الحقوق

التزام المقاول من الباطن بإنجاز الأعمال فى القانون الكويتي

" دراسة مقارنة "

الباحثة

عيدة مبارك فالح لدبيس الرشيدى

تمهيد وتقسيم

بعد سريان عقد المقاولة من الباطن فإنه يقع علي عاتق المقاول من الباطن التزام بإنجاز العمل وفقاً للطريقة المتفق عليها لإنجاز العمل، وتحويل ما جاء بالرسوم والتصميمات الهندسية إلى أرض الواقع وفق الطريقة المتفق عليها في عقد المقاولة من الباطن [١]، وأن يبذل العناية الواجبة فى سبيل تحقيق العمل محل عقد المقاولة من الباطن، سواء كان المقاول من الباطن هو من قام بتوريد المواد اللازمة لإنجاز العمل أو قدمها له رب العمل. ويكون إنجاز العمل في الوقت المحدد هو الوقت المحدد في عقد المقاولة من الباطن لا عقد المقاولة الأصلى [٢]، أما إذا خلا العقد من النص علي ذلك، فيكون الرجوع فى تحديد المدة الزمنية إلى أعراف المهنة [٣]، وهو ما نعالجه في ثلاثة مطالب علي النحو التالي:

المطلب الأول: الالتزام بإنجاز العمل وفق الطريقة المتفق عليها

المطلب الثاني: الالتزام ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل

المطلب الثالث: الالتزام بإنجاز العمل في الموعد المتفق عليه

المطلب الأول

الالتزام بإنجاز العمل وفق الطريقة المتفق عليها

يتعين على المقاول من الباطن الالتزام بالشروط والمواصفات والتصميمات المقدمة إليه من المقاول الأصلي لإنجاز العمل [٤]، إذ أن التزام المقاول من الباطن بإنجاز العمل وفق الطريقة المتفق عليها هو التزام بتحقيق نتيجة [٥]، وهو التزام أوضحته المادة ١٩٧ من القانون المدني الكويتي بقولها: يتعين تنفيذ العقد وفقاً لما يتضمنه من أحكام"، كما أشار إلى هذا الالتزام نص

---

(١) موهوبي فتيحة: الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠٠٧، ص٧٧.

(٢) د/فتحي السيد عبد الله: المقاولة من الباطن في ضوء أحكام القضاء، دراسة مقارنة، المصرية للنشر والتوزيع، ط١، ٢٠١٨، ص٧٠.

(٣) د/محمد شكري سرور: مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة،١٩٨٥، ص١٢.

Terr, F., Simler, Ph., Lequette, Y., Droit civil, les obligations, 8 eme ed., Dalloz, 2002, p.273.

(٤) د/عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل)،ج ٧، المجلد الأول، دار النهضة، ١٩٩٨، ص٣٥.

(5)Cass. Civ. 3 Juin 1987, D. 1987. IR.147; Larroumet, C., Droit civil, les obligations et les contrats, T.III, ECONOMICA, 1990, p.601.

المادة ١/٦٦٦ من القانون المدني الكويتي بقولها: علي المقاول أن ينجز العمل طبقاً للشروط الواردة فى عقد المقاولة وفي المدة المتفق عليها، وإذا لم يكن هناك شروط ولم يتم الاتفاق علي مدة التزم بإنجازه وفقاً للظروف المتعارف عليها، وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل مع مراعاة عرف الحرفة ".

وبذات الالتزام نصت المادة ٦٥٠ من القانون المدني المصري بقولها: " إذا ثبت أثناء سير العمل أن المقاول يقوم به على وجه معيب أو مناف للعقد جاز لرب العمل أن ينذره بأن يعدل من طريقة التنفيذ خلال معقول يعينه له. فإذا انقضى الأجل دون أن يرجع المقاول إلى الطريقة الصحيحة، جاز لرب العمل أن يطلب إما فسخ العقد وإما أن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل على نفقة المقاول الأول طبقاً لأحكام المادة ٢٠٩ من القانون المدني.

من خلال استقراء المادة ١/٦٦٦ سالفة الذكر يبين لنا أن المقاول من الباطن حال عدم تحديد طريقة معينة لإنجاز العمل محل عقد المقاولة من الباطن لا يكون حراً طليقاً في تنفيذ العمل كيفما يشاء، بل إنه مقيد بمراعاة أعراف الحرفة فى العمل الذي يقوم به [١]، التي وإن لم تكن مكتوبة إلا أن لها دور كبير في الفصل بين المنازعات التي تثور بين أعضاء الطائفة المهنية أو الحرفة [٢]، خاصة وأن المادة الأولى من القانون المدني الكويتي قد اعتبرت العرف أحد مصادر القانون.

ويبين مما سبق أن المشرع الكويتي، شأنه في ذلك شأن باقي التشريعات، قد أعطى للمقاول الأصلي الحق في متابعة الأعمال التي يقوم بها المقاول من الباطن، ومراقبته للتأكد من تنفيذ العمل محل عقد المقاولة من الباطن وفقاً للشروط والمواصفات التى حددها عقد المقاولة من الباطن أو كراسات الشروط حال وجودها [٣]، ومرد ذلك أن عقد المقاولة من الباطن لا ينفي مسئولية المقاول الأصلي تجاه رب العمل، إذ يبقى المقاول الأصلي ملتزماً قبل رب العمل عن الأخطاء التى يرتكبها المقاول من الباطن (المادة ٦٨١ من القانون المدني الكويتي) [٤]، وأن كل الأخطاء التي تصدر من المقاول من الباطن تعتبر بالنسبة إلي صاحب العمل أعمالاً وأخطاء

---

(١) د/ فتيحة قرة: أحكام عقد المقاولة، بدون طبعة، منشأة المعارف،الإسكندرية،١٩٨٧، ص٢٤٣.

(٢) د/ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص٨٠.

(3) Philippe de Bercegol & André Duquenne, Le droit et Enterprise, Librarie Vuibert, Paris, 1995, p.100.

(٤) د/ غازى خالد أبو عرابي: المقاولة من الباطن فى ضوء أحكام القضاء والتشريع، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامي، دار وائل للنشر، ط١، ٢٠٠٩، ص٧١.

صدرت من المقاول الأصلي، فيكون هذا مسئولا عنها قبله [١]، دون أن يعد ينال ذلك من الاستقلال الفني المقاول من الباطن عن المقاول الأصلي، أو اعتبار ذلك تبعية للمقاول الأصلي، وإنما هو بمثابة تنفيذ للشروط المتفق عليها بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن [٢].

كما تتفق مصلحة كلاً من المقاول من الباطن مع مصلحة المقاول الأصلي في تنفيذ الأعمال بالطريقة الصحيحة، والمتفق عليها، دون أخطاء، حتي يمكن لكل منهما صرف مستحقاته المالية المستحقة له عن تنفيذ الأعمال، دون رجوع رب العمل علي أياً منهم، سواء بدعوي الضمان ضد المقاول الأصلي، أو بموجب المسئولية التقصيرية تجاه المقاول من الباطن. وإن كان من حق رب العمل في حالة الضرورة أو الاستعجال إصلاح الضرورة على نفقة المقاول من الباطن دون الحصول على إذن قضائي بذلك كما هو الحال فى ترميم منزل آيل للسقوط أو آلة مهددة بالانفجار، أو إقامة جناح فى معرف وكان الوقت المتبقي للافتتاح لا يسمح بالسماح حتي استصدار إذن من القضاء وإن تجاوزت تكلفة هذا الإصلاح المعيب تكاليف العقد الأصلي[٣] .

إلا أن المقاول الأصلى متى استحال إصلاح العيوب الموجودة في الأعمال، يمكنه فسخ العقد، ونرى أنه إذا كانت المادة ١/٦٦٧ من القانون المدني الكويتي قد أجازت للمقاول الأصلي (رب العمل) فسخ عقد المقاولة إذ اتبع المقاول من الباطن طريقة أخري مخالفة للعقد أو تنفيذ العمل تنفيذ معيب بعد إنذاره بتنفيذ العمل وفق الطريقة الصحيحة أو المتفق عليها، إلا أن حق فسخ العقد هنا ليس حقاً مطلقاً، بل يخضع لرقابة القضاء والذي قد يرفض دعوى الفسخ متي تبين أن طريقة التنفيذ التي اتبعها المقاول من الباطن ليس من شأنها أن تقلل من قيمة العمل أو صلاحيته للاستخدام المنشود، مع القضاء لرب العمل أو المقاول الأصلي بالتعويض متي كان هناك مقتضى لذلك، وهو أمر حالف المشرع الكويتي فيه الصواب، إذ يقلل من حالات فسخ

---

(١) حكم محكمة التمييز، الطعن رقم ٢٠٠١/٢٨ تجاري، جلسة ٢٠ مايو ٢٠٠٢،، كما أخذت محكمة النقض في مصر بهذا الإتجاه. إنظر: الطعن رقم ٤٨٤٣ لسنة ٦٧ ق، جلسة ١١ يناير١٩٩٩، مجموعة أحكام النقض، قاعدة ١٣، ص٩٦، الطعن رقم ١٢٢٠٥ لسنة ٨٤ ق، جلسة ٢٠ نوفمبر ٢٠١٦ (غير منشور).

(٢) د/مصطفي كامل عصيمي: عقد المقاولة من الباطن في القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، المرجع السابق، ص١٣٨، أ/ محمد عبد الرحيم عنبر: الوجيز في عقود المقاولة والتوكيلات التجارية، ط٣، ١٩٨٨، بدون دار نشر، ص٢٤٨.

Cass. Civ. 20 mars 1984, R.D.Imm.1984, 414; Auby, J.B., et Perint-Marquet, H., Droit de l' urbanisme et de la construction, Montchrestien, 2006, p.608.

(٣) د/محمد لبيب شنب: شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ص١٠٦.

عقود المقاولة من الباطن من ناحية، كما يشكل قيدا علي سلطة رب العمل (المقاول الأصلى)، والتى قد ينحرف بها ضد المقاول من الباطن [١].

ويكون حق المقاول الأصلي في فسخ عقد المقاولة من الباطن لمخالفة طريقة التنفيذ المتفق عليها متوقفاً علي شرطين:

الشرط الأول: إنذار أو إخطار المقاول الأصلي للمقاول من الباطن بضرورة إتباع الطريقة الصحيحة في إنجاز العمل وعدم أخذ المقاول من الباطن بهذا الإخطار بعد فترة معقولة من الوقت، لحمل المقاول من الباطن على تنفيذ العيوب التي قد تكون نتجت عن مخالفة طريقة تنفيذ الأعمال الواردة في عقد المقاولة من الباطن، وإلا جاز للمقاول من الباطن فسخ العقد، وأن يعهد إلى مقاول آخر بتنفيذ الأعمال علي نفقة المقاول من الباطن الأول [٢]، ويعد الإنذار أو الإخطار إجراء جوهري لقبول دعوي فسخ عقد المقاولة من الباطن، ولا يكون للإنذار أو الإخطار أثر إلا إذا أعلن إلي المدين بناء علي طلب الدائن[٣]، وإن كان نص المادة ٢/٦٦٧ من القانون المدني الكويتي قد أعفي رب العمل أو المقاول الأصلي من شرط الإنذار أو الإخطار أو تحديد الأجل إذا كان إصلاح العيب أو المخالفة مستحيلاً [٤].

وذهب البعض إلى القول أنه بسبب أهمية الإخطار أو الإنذار كشرط إجرائي لقبول دعوى فسخ عقد المقاولة من الباطن، فمن الضروري أن يكون الإنذار أو الإخطار المنصوص عليه فى المادة ٦٦٧ سالفة الذكر إنذار خطي كي يؤتي الفائدة المرجوة منه كشرط إجرائى لقبول دعوى فسخ العقد، وهو الإثبات بانصراف نية المقاول من الباطن إلى عدم تنفيذ عقد المقاولة من الباطن بالطريقة المتفق عليها [٥].

الشرط الثاني: أن توثر الطريقة التي يتبعها المقاول من الباطن علي قيمة العمل أو تجعله غير صالح للاستخدام الذي أنشأ من أجله، فيكون إصلاح العيوب بالعمل مستحيلة، و يعتبر إخلال المقاول بالتزاماته في هذه الحالة من قبيل الجحود المبتسر للعقد [٦].

---

(١) د/ طارق عبد الرءوف: التعليق علي نصوص عقد المقاولة في القانون المدني الكويتي، ط١، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦، ص٥٦.

(٢) د/غازى خالد أبو عرابي: المقاولة من الباطن، المرجع السابق، ص٧١.

(٣) أ/ عبد المنعم حسني: الموجز في النظرية العامة في الالتزام،١٩٩١، ص١٥٥.

(٤) د/عدنان السرحان: العقود المسماة، المقاولة، الوكالة والكفالة، مكتبة دار الثقافة، عمان، ٢٠٠١، ص٣٥.

(٥) د/فتحي السيد عبد الله: المقاولة من الباطن في ضوء أحكام القضاء، المرجع السابق، ص٧١.

(٦)د/محمد لبيب شنب: شرح أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ص١١٠.

أجازت المادة ١/٦٦٦ من القانون المدني الكويتي سالفة الذكر اللجوء إلى أعراف الحرفة حال اختلاف المقاول الأصلي والمقاول من الباطن بشأن طريقة تنفيذ العمل، والتي لم يرد بشأنها بياناً في عقد المقاولة من الباطن [١]، وهو موقف توافق فيه مع المشرع المصري، الذى نص في المادة الثانية من القانون المدني علي اعتبار العرف مصدراً للتشريع، بل وقدمه علي نصوص الشريعة حال غياب النص القانوني بقوله: " فإذا لم يوجد نص تشريعي يمكن تطبيقه، حكم القاضي بمقتضى العرف، فإذا لم يوجد، فبمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية، فإذا لم توجد، فبمقتضى مبادئ القانون الطبيعي وقواعد العدالة ".

ونرى بضرورة وضع قواعد مكتوبة يمكن الرجوع إليها حال الاختلاف، وهو أمر سبق وأن أخذ به المشرع الفرنسي في الرجوع في مثل هذه الحالات إلي وثائق التقنية الموحدة (DTU) التي أصدرها المركز العلمي و التقني للبناء (C.S.T.B) التي تحدد الشروط الفنية للمواد المستعملة في البناء [٢].

وقد ذهب البعض إلي القول بأن نص المادة ٦٦٦ من القانون المدني الكويتي قد جاء قاصراً فى بيان مسئولية المقاول من الباطن تجاه رب العمل (المقاول الأصلي)، وللتغلب علي ذلك يجب أن يتضمن عقد المقاولة من الباطن شرطاً يلزم المقاول من الباطن باعتبار العقد الأصلي جزءاً لا يتجزأ من العقد من الباطن فيما لم يرد ما يخالفه [٣].

وقد تبنت محكمة التمييز الكويتية هذا التزام المقاول من الباطن بتنفيذ العمل بالطريقة المتفق عليها، وإعمال شرط الإخطار أو الإنذار كإجراء جوهري لقبول دعوى فسخ عقد المقاولة من الباطن إذ قضت: " بأنه لرب العمل وفقاً للمادة ٦٦٧ من القانون المدني والتي تنص علي أنه: إذا تبين أثناء سير العمل أن المقاول يقوم بتنفيذه علي وجه معيب أو مخالف للعقد أن يطلب بعد إنذار المقاول الأول فسخ العقد أو الإذن له بأن يعهد إلى مقاول آخر بإنجاز العمل علي نفقة المقاول متي كانت طبيعة العقد تسمح بذلك، ومن ثم فإن طلب إذن القضاء بأن يعهد رب العمل إلى مقاول آخر بتنفيذ العمل متي كان المقاول الأول يقوم بتنفيذ العمل علي وجه معيب أو مخالف للقانون، ولا يكون الإذن إلا إذا أراد رب العمل تنفيذ الالتزام عيناً، أما إذا كانت

---

(١) د/عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص٨١.

(٢) د/مازة حنان: التعاقد من الباطن في عقد مقاولة البناء، رسالة دكتوراه، جامعة وهران ٢، الجزائر، ٢٠١٦، ص١٥٤.

(٣) د/مصطفي عبد السيد الجارحي: عقد المقاولة من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري والفرنسي، ط١، دار النهضة، ١٩٨٨، ص٤٦.

المطالبة بالتعويض والمتمثل بين فروق الأسعار بين سعر التنفيذ المتفق عليه وما طرأ علي ذلك السعر من زيادة لا يكون هناك حاجة للحصول على إذن قضائي بذلك " [١].

كما أجازت محكمة التمييز الكويتية للمقاول من الباطن إدخال تعديلات علي طريقة تنفيذ العمل، شريطة ألا يؤدي ذلك إلى عدم صلاحية العمل الذي عهد به إلي المقاول من الباطن من ناحية، وألا يتعارض مع ما ورد في عقد المقاولة الأصلي من طريقة لتنفيذ العمل من ناحية أخري [٢]، وذلك لكون عقد المقاولة من الباطن يستمد محله من عقد المقاولة الأصلي، دون أن يحل المقاول من الباطن محل المقاول الأصلي فى تنفيذ عقد المقاولة الأصلي تجاه رب العمل[٣]، ومن ثم فمن غير المتصور أن يوجد بين العقدين أى تنافر [٤].

وفى فرنسا، قضت محكمة النقض بحق رب العمل في الرقابة علي طريقة تنفيذ المقاول من الباطن لأعمال العقد. وترجع وقائع هذه الدعوى إلى تعاقد السيدة (س) وزوجها مع شركة ABC لبناء منزل إلا أنهما وجدا أن المقاول لا يوم بتنفيذ العمل بالطريقة الصحيحة، وخاصة أن خلفيتهما التعليمية ذات صلة بالأعمال الهندسية، وأنذرا المقاول بضرورة تصحيح طريقة العمل إلا أنه لم يستجيب واستمر فى العمل بما ترتب عليه إنجاز جزء معيب من المنزل بما لا يمكن معه إصلاحه، وحتى أنه فى حال اكتمال العمل فلن يكون صالحاً للغرض الذى صمم المنزل من أجله، وقاما برفع الدعوى الماثلة لفسخ العقد والتعويض [٥].

ولم يغل المشرع، من خلفه القضاء فى فرنسا يد رب العمل عن الرجوع على المقاول من الباطن حال تنفيذ الأعمال محل عقد المقاولة تنفيذاً غير صحيح، حتي مع إتباع طريقة التنفيذ المنصوص عليها في عقد المقاولة من الباطن، فقضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا لم يراعي المقاول من الباطن طريقة التنفيذ المتفق عليها لأعمال المقاولة من الباطن بشأن جودة

---

(١) حكم محكمة التمييز، الطعن رقم ٩٢/٧٣ تجاري، جلسة ٢٦ أكتوبر ١٩٩٢ (غير منشور).

(٢) حكم محكمة التمييز، الطعن رقم ٨٨/٣٢٥ تجاري، جلسة ١٨ يونيه ١٩٨٩، مجلة القضاء والقانون، س١٧، عدد٢، قاعدة ١٠، ص٥١، د/عبد الحميد عثمان الحنفي: المسئولية المدنية للمقاول من الباطن، دراسة مقارنة في القوانين المصري، الفرنسي والكويتي، ط١، بدون دار نشر، ١٩٩٩، ص٢٦.

(3)Demers, N., La responsabilité légale des constructeurs étude des articles 2118 c.c.q. et 2119 C.C.B., Thèse, Université Laval, 1997, p.42.

(٤) د/أسامة محمد طه: النظرية العامة لعقود الباطن، ط١، دار النهضة العربية، ٢٠٠٨، ص٢٤١.

(5)Cass. Civ. 3*eme* ch., n° 564 du 7 juin 2018 (16-27.680), ECLI:FR:CCASS:2018:C300564.

اللحامات، فإنه يجوز لرب العمل الرجوع علي المقاول من الباطن وفقا لأحكام المسئولية التقصيرية [١].

ويثور هنا تساؤلاً حول مدى جواز تنفيذ المقاول من الباطن الأعمال محل عقد المقاولة بطريقة تختلف عن تلك المتفق عليها في عقد المقاولة من الباطن، ولكنها تؤدى إلي تحقيق ذات النتائج أو نتائج أفضل، لم تكن معروفة أثناء إبرام عقد المقاولة من الباطن، خاصة فى العقود طويلة المدى؟

يمكننا القول أن الطريقة المتفق عليها فى عقد المقاولة من الباطن تكون ملزمة لأطرافه، ولكن متى وجد المقاول من الباطن أن النتائج التي تحققها تلك الطريقة الجديدة تحقق نتائج أفضل يتعين عليه إتباعها، انطلاقا من مبدأ حسن النية، الذى يعد أحد المبادئ الحاكمة لإبرام وتنفيذ العقود، فضلاً عن أن مسئولية المقاول من الباطن تنعقد حال إخلاله بتنفيذ الالتزام، وليس بطريقة تنفيذ الالتزام.

المطلب الثاني

الالتزام ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل

من الالتزامات الواقعة على عاتق المقاول من الباطن التزامه ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل، وقد أوضحت المادة ١/٦٦٦ من القانون المدني أن التزام المقاول من الباطن هو التزام بتحقيق نتيجة، فلا تبرأ ذمة المقاول من الباطن إلا بعد تنفيذ العمل المطلوب محل عقد المقاولة من الباطن، ولا يجدي نفعاً القول بأن المقاول من الباطن قد بذل عناية الرجل المعتاد أو بذل أقصى عناية ممكنة [٢].

وينطوي الالتزام ببذل العناية لإنجاز العمل على عدة التزامات:

أولاً: يتعين على المقاول من الباطن بذل عناية الرجل العادى فى الحفاظ علي المواد المقدمة من المقاول الأصلي أو رب العمل لتكون صالحة للاستعمال، وإلا كان المقاول من الباطن مسئولاً عن هلاك المواد المقدمة إليه أو سرقتها ما لم يكن هلاكها أو سرقتها راجع إلى سبب أجنبي لا يد للمقاول من الباطن يد فيه [٣]، ويتعين عليه رد قيمة هذه المواد مع التعويض إذا كان هناك مقتضى لذلك [٤].

([1])Dissaux, N., La responsabilite delictuelle du fait du sous-traitant, *Rec. Dalloz*, 2010, p.239; Cass. Civ. 3eme ch., 27 mars 2008, no.07-10.473, D.,2008, A.J.1052.

([٢]) د/ عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص٦٢.

([٣]) د/ مصطفي كامل عصيمي: عقد المقاولة من الباطن، المرجع السابق، ص١٣٩- ص١٤٠.

([٤]) المادة ٦٦٤ من القانون المدني الكويتي، د. فتيحة قرة: أحكام عقد المقاولة، المرجع السابق، ص٢٤٣.

وإذا تطلب الأمر الحفاظ على هذه المواد بنقلها إلى مخازن أو لحفظها فى ظروف معينة، مثل الظروف الجافة أو الباردة مثل كيماويات البناء والمذيبات العضوية التى تتعرض للتبخر حال تركها مكشوفة في الظروف العادة فإن المقاول من الباطن يكون ملزم بتحمل نفقات الحفظ دون أن يحق له الرجوع على المقاول الأصلي بهذه النفقات [١].

وهو التزام تبنته محكمة التمييز الكويتية بقولها: "بأنه إذا كان العيب في المواد المستخدمة أو في أصول الصنعة أو فى الأرض التي أقيم الإنشاء عليها أو تحتها كأن تكون الأرض هشة ولم تتخذ الإجراءات التى تستوجبها أصول الصنعة لتقويتها وتعميق الأساس فيها فإن المقاول من الباطن يكون قد أخل بالتزامه ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل" [٢].

ويمكن القول استنادا إلي حكم محكمة النقض المصرية الشهير الصادر عام ١٩٢٧ بأنه إذا كانت الأشياء المستخدمة فى تنفيذ محل عقد المقاولة من الباطن بطبيعتها خطرة تكون فى حاجة إلي حراستها ويقع علي عاتق المقاول من الباطن التزام بتوفير الحراسة اللازمة، وإلا أخل بالتزامه ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل [٣].

وتطبيقاً لذلك، قضت محكمة النقض في مصر بأن بيارات الصرف الصحي من الأشياء التي تتطلب حراسة وهو ما يقع علي عاتق المقاول من الباطن الذي يفترض التزامه ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل، ومن ثم فإذا توفي أحد الأشخاص نتيجة سقوطه فى هذه البيارة فإنه يكون قد أخل بالتزامه وتنعقد مسئوليته ما لم يثبت أن وقوع الضرر كان لسبب أجنبي لا يد له فيه [٤].

وفى ذات الصدد قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا كان محل عقد المقاولة هو توصيل خطوط الكهرباء إلي بعض المنشآت فإنه يقع على عاتق المقاول من الباطن حراسة السلوك التى تسري فيها الكهرباء حتى توصيلها إلى هذه المنشآت وعدم تركها مكشوفة وإلا يكون قد أخل بالتزامه ببذل العناية اللازمة لإنجاز العمل [٥].

ثانياً: التزام المقاول من الباطن بفحص مواد البناء والتأكد من مدى صلاحيتها للاستخدام من عدمه، وفي حالة عدم صلاحيتها تعين عليه أن يخطر المقاول الأصلي بها وإلا انعقدت مسئوليته عن استخدامها (المادة ٦٦٥ من القانون المدني الكويتي) وتحمل نتائج

---

(١) د/أنور طلبة: الوسيط في القانون المدني، العقود المسماه، ج٢، دار الفكر العربي، ١٩٨٧، ص٧٩٩.

(٢) الطعنان ٤١، ٢٠٠١/٤٤ تجاري، جلسة ٢٠٠٣/١/١٩.

(٣) د/ أحمد سعيد: مصادر الإلتزام، ج١، مطبوعات جامعة القاهرة، ١٩٩٩، ص٤٦٣.

(٤) الطعن رقم ١٢١٢٤ لسنة ٨٣ ق، جلسة ٢٧ مايو ٢٠١٥ (غير منشور)، الطعن رقم ١٢٢٠٥ لسنة ٨٤ ق، جلسة ٢٠ نوفمبر ٢٠١٦ (غير منشور).

(5) Dutilleul, F.C., et Delebecque, Ph., Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 1993, p.548; Cass civ., 1, *Bull civ.*1, no.222.

إهماله[١]، وقد أحسن المشرع المصري والكويتي صنعاً بالنص على هذا الالتزام الملقي علي عاتق المقاول من الباطن لتقليل الأخطاء التي يمكن أن تترب على ذلك خلافاً لجانب من التشريعات الأخرى التى أغفل ذكره [٢].

ويجب علي المقاول من الباطن فحص المواد المقدمة إليه من رب العمل، وإذا وجد أنها غير صالحة للاستخدام، تعين عليه إخطار المقاول الأصلي بعدم صلاحيتها للاستخدام، موضحاً له خطورة العيوب التي يمكن أن تترتب على استخدامها بعبارات واضحة لا لبس ولا غموض فيها، ويجوز له الامتناع عن استخدامها، وإذا استخدمها المقاول من الباطن عُد ذلك خطأ شخصي، يجوز معه لرب العمل الرجوع بموجبه علي المقاول من الباطن، متى ترتب علي استخدامها ضرراً وفقاً لأحكام المسئولية التقصيرية [٣]، وهو رأي تؤازرنا فيه أحكام القضاء الفرنسي، إذ قضت محكمة النقض الفرنسية بأنه إذا كان حكم محكمة الاستئناف قد انتهى إلى أن وجود عيب بالجزء الذي قام المقاول من الباطن بإنشائه، أثناء تنفيذ الأعمال المكلف بها بموجب عقد المقاولة من الباطن، لا يجوز لرب العمل الرجوع عليه إلا بالحق في إعمال المسئولية التقصيرية، إذ لا تربطه بالمقاول من الباطن أية علاقة عقدية [٤].

ثالثاً: يلتزم المقاول من الباطن بأن يؤدى إلى المقاول الأصلي كشف حساب بالمواد المقدمة إليه، وبيان المواد التي استخدمها فى إنجاز العمل ورد ما تبقي منها [٥]. وتكون المواد مقدمة من رب العمل أو المقاول الأصلي إلى المقاول من الباطن إذا كان المقاول الأصلي أو رب العمل قدمها له عيناً أو أعطى للمقاول من الباطن دفعة معجلة تمثل قيمة هذه المواد المستخدمة [٦].

رابعاً: يتعين على المقاول من الباطن أن يحسن استخدام المواد المقدمة إليه، وفى الغرض المعدة من أجله وفقاً لأعراف الحرفة، وهو جوهر ما قضت به محكمة النقض المصرية، التى قضت بمسئولية المقاول من الباطن عن انهيار أجزاء من شاليهات في العريش بسيناء

---

(١) د/قدري عبد الفتاح الشهاوي: عقد المقاولة في التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٤، ص١٠٢.

(٢) مدوري زايدي: مسئولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة مولودي معمري، الجزائر، ٢٠١٥، ص٨١.

(٣) علي منصور عبد الهادي شتيوي: المسئولية التقصيرية للمقاول من الباطن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٦، ص٦٦- ص٦٧.

(4) Cass. Civ. 3eme ch., 13 déc. 1989, Dalloz 1991, J.P.25.

(٥) العايز سالمة: تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاولات، رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ٢٠١٤، ص١٧.

(٦) المادة ٦٧٠ من القانون المدني الكويتي.

نتيجة استخدام مياه البحر المالحة والتي أدت إلي صدأ شديد بحديد التسليح وفقاً لما ورد في تقرير المعاينة الهندسية، وهو ما تنعقد معه مسئولية المقاول من الباطن [١].

خامساً: أوضحت المادة ١/٦٦٦ من القانون المدني الكويتي التزام المقاول من الباطن بتقديم الأدوات والمهمات التى تمكنه من تنفيذ عقد المقاولة من الباطن، ويكون ذلك وفقاً للشروط والمواصفات الواردة فى العقد أو المقايسات المكملة أو المرفقة بالعقد، وفى حالة عدم الاتفاق على هذه الشروط أو المواصفات فإن المقاول من الباطن يكون ملزماً بتقديم صنف متوسط وفقاً لما تقضى به أعراف الحرفة [٢].

سادساً: يتعين على المقاول من الباطن اتخاذ التدابير اللازمة لسلامة العاملين بالموقع، ويكفى بياناً لذلك الإشارة إلى حكم محكمة النقض المصرية التى قضت بمسئولية المقاول من الباطن عن وفاة أحد العمال بإسفكسيا خلال حفر خطوط الصرف الصحي نتيجة لعدم اتخاذه الحيطة اللازمة بوضع سندات خشبية تمنع الانهيار مما أدى إلى انهيار الحفر ووفاة المجني عليه [٣]، ومن ثم فلا يجوز رفع الدعوى المدنية عن الأضرار التي يتحملها العاملون بالموقع ضد المقاول الأصلي لانتفاء علاقة التبعية بينه وبين المقاول من الباطن [٤].

أخيراً، قد يكون التزام المقاول من الباطن إشرافي فقط، ومن ثم فإن التزامه الوارد هنا يكون التزام ببذل عناية، وتنعقد مسئوليته حال إخلاله بهذا الالتزام ما لم يثبت أن إخلاله هذا راجع إلى سبب أجنبي في إحدى صوره من القوة القاهرة، خطأ المقاول الأصلى، أو خطأ الغير مثل رب العمل، أو الغير المطلق.

المطلب الثالث

الالتزام بإنجاز العمل في الموعد المتفق عليه

غالباً ما يتضمن عقد المقاولة من الباطن موعداً لإنجاز العمل يلتزم به المقاول من الباطن، وهو التزام أوضحه القانون المدني الكويتي بالقول: " على المقاول أن ينجز العمل طبقاً للشروط الواردة في عقد المقاولة وفي المدة المتفق عليها، وإذا لم يكن هناك شروط أو لم يتفق

---

(١) حكم محكمة النقض، جلسة ٢٦ يناير ٢٠١٧، الطعن رقم ٣٧٢٧ لسنة ٧٦ ق، غير منشور.

(٢) أ/موريس نخلة: الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة،ج٧، منشورات الحلبي الحقوقية،٢٠٠٧، ص١٧٧- ص١٧٨.

(٣) الطعن رقم ١٧٢٩٤ لسنة ٦٧ ق، جلسة ١٧ نوفمبر ٢٠٠٥، مجموعة أحكام النقض، قاعدة ٩٣، ص٦٠٢- ص٦٠٧.

(٣) حكم محكمة النقض، جلسة ٢٩ أكتوبر ١٩٧٨، الطعن رقم ٥٧٩ لسنة ٤٨ ق، مجموعة أحكام النقض، قاعدة ١٥١، ص٤٧٩.

على مدة، التزم بإنجازه وفقاً للأصول المتعارف عليها وفي المدة المعقولة التي تقتضيها طبيعة العمل، مع مراعاة عرف الحرفة " [١].

وقد لا يكون موعد إنجاز الأعمال محدداً فى عقد المقاولة من الباطن، ولكن يرتبط بحدث ذو تاريخ محدد، كأن يكون محل عقد المقاولة من الباطن هو إنشاء صالة للألعاب الأوليمبية تستخدم في دورة الألعاب الأوليمبية التى تستضيفها البلاد، أو منشأ محدد له افتتاح في العيد القومي للبلاد، وفي هذه الحالة فإن موعد إنجاز أعمال المقاولة من الباطن يجب أن يكون، وإذا انقضي هذا الأجل دون وفاء المقاول من الباطن بالتزامه بإنجاز العمل انعقدت مسئوليته المدنية إذ أن مصدر المسئولية يكمن في عدم تنفيذ العقد أو تنفيذه تنفيذاً معيباً [٢].

من جانبها أخذت أحكام محكمة التمييز الكويتية بهذا الالتزام الواقع على عاتق المقاول من الباطن تجاه المقاول الأصلي بقولها: "إن التزام المقاول بإقامة بناية هو التزام بتحقيق غاية، فلا يبرأ المقاول من التزامه هذا إلا إذا تحققت الغاية وأنجز العمل" [٣]، كما قضت فى موضع آخر بأنه إذا تأخر المقاول من الباطن فى إنجاز العمل فى المدة المحددة فإنه يكون قد أخل بالتزامه العقدي الموجب للتعويض [٤].

ويعد التزام المقاول من الباطن بإنجاز العمل في المواعيد المقررة لإنجازه هو التزام بتحقيق نتيجة وليس التزام ببذل عناية [٥]، وقد بقيت أحكام محكمة النقض الفرنسية وفية لموقفها باعتبار أن التزام المقاول من الباطن بإنجاز العمل فى المواعيد المقررة هو التزام بتحقيق نتيجة[٦]، ويكون إخلال المقاول من الباطن بالتزامه بتنفيذ عقد المقاولة من الباطن في الموعد المحدد سبب لمسئوليته العقدية دون حاجة لإثبات ضرر لحق بالمقاول الأصلي أو رب العمل، وذلك لكون الضرر مفترض بمجرد تحقق وقت إنجاز العمل [٧].

تطبيقاً لذلك، قضت محكمة التمييز الكويتية أنه: "من المقرر أن عدم تنفيذ المدين لالتزامه التعاقدي يعتبر فى حد ذاته خطأ يرتب المسئولية وأن الضرر ركن من أركان هذه المسئولية وثبوته شرط لازم لقيامها وعبء إثباته يتبع على عاتق المضرور واستخلاص توافر

([١]) المادة ٦٦٦ من القانون المدني الكويتي.

([2]) Zahi, A., Le droit et la responsabilité en matière de construction, *Rev. Al.* 1987, p.587.

([٣]) الطعن بالتمييز رقم ٩٣/٦٦ تجاري، جلسة ٢٥ يناير ١٩٩٤.

([٤]) الطعن بالتمييز ٧٢/٧٤ تجاري، جلسة ٢٦ أكتوبر ١٩٩٢.

([5]) Dutilleul, F.C., et Delebecque, Ph., Contrats civils, Op. Cit., p.544.

([6]) Civ. 1*ere*, 22 juin 1985, Bull. Civ. 1, no.181; 16 fév.1988, Bull. Civ. 2, no. 42.

([٧]) الطعن بالتمييز ٩٠/٣٢٩ تجاري، جلسة ٢٦ مارس ١٩٩٢.

الضرر الموجب للتعويض أو عدم توافره وتقدير التعويض الجابر له مما يدخل فى سلطة محكمة الموضوع بغير معقب ما دامت قد أقامت قضاءها على أسباب سائغة " [١].

كما قضت الدائرة الإدارية فى محكمة التمييز بأن تأخر المقاول عن توريد الأشياء محل عقد المقاولة ينهض دليلاً على إخلال المقاول بالتزاماته العقدية حتى مع التغاضي عن عدم مطابقة العينات المقدمة منه للمواصفات المتفق عليها من عدمه [٢].

ولم تكن أحكام محكمة النقض فى مصر بعيدة عن إعمال هذا الالتزام الواقع على عاتق المقاول من الباطن، إذ قضت فى ثلة من أحكامها بأن عدم تنفيذ المقاول من الباطن تنفيذ العملية المسندة إليه بموجب عقد المقاولة من الباطن فى الموعد المتفق عليه يجيز للشركة (المقاول الأصلي) سحب العملية منه بعد إنذاره رسمياً بذلك والتحفظ علي المنقولات الموجودة بالموقع والمملوكة له ضماناً لحقوقها قبله، وإذا طبق الحكم ذلك فإنه يكون قد أعمل صحيح القانون [٣]، كما قضت محكمة النقض فى مصر في موضع آخر بأن " التزام المقاول هو التزام بنتيجة، وأن الإخلال بهذا الالتزام يقوم لمجرد إثبات عدم تحقق هذه النتيجة دون حاجة لإثبات خطأ ما" [٤]، وسار فى ذات الاتجاه أحكام القضاء الفرنسي، إذ قضت محكمة استئناف باريس بأنه: "يلتزم المقاول من الباطن فى مواجهة المقاول الأصلي بتحقيق نتيجة، وخاصة عندما يكون قد تعهد على عاتقه أن يأخذ التزامات المقاول الأصلي فى مواجهة رب العمل دون قيد أو شرط"[٥].

ما تجدر الإشارة إليه هنا هو أن مواعيد إنجاز العمل وتسليمه هى تلك المواعيد الواردة فى عقد المقاولة من الباطن بين المقاول الأصلي والمقاول من الباطن استقلالا عن تلك المواعيد الواردة فى عقد المقاولة المبرم بين رب العمل والمقاول الأصلي رغم وحدة محل العقدين، وهو تنفيذ الأعمال لحساب رب العمل [٦].

وإذا تأخر المقاول من الباطن في البدء في تنفيذ العمل بما يجعل من غير الممكن تنفيذ العمل فى الموعد المقرر فى العقد، أو أتى المقاول من الباطن من السلوكيات التي تجعل تنفيذ العمل فى الموعد المقرر أمراً غير ممكناً، كأن يتعاقد علي إقامة حفل موسيقي فى ذات الوقت

([١]) الطعن رقم ١٣٤ لسنـة ١٩٩٤ تجارى جلسة ١٩٩٤/١١/٢٩ س ٢٢ ص ٢٥٢.

([٢]) حكم محكمة التمييز بجلسة ٢٦ يونيه ٢٠١٣ في الطعن رقم ٤٦ لسنة ٢٠١٠ إداري/١.

([٣]) حكم محكمة النقض، الطعنان رقما ٥٥٩١، ٥٦٠١ لسنة ٦٦ ق، جلسة ٢٧ يناير١٩٩٧، مجموعة أحكام النقض، قاعدة ٢١، ص١٣٣.

([٤]) نقض جلسة ٢٣ يونية١٩٧٠، مجموعة أحكام النقض،س٢١، ص٢٠٦٨، رقم ١٧١.

([5]) Paris 29 nov. 1983, D. 1984, IR, 58; Cass. Civ. 19 nov. 1986, D.S.IR, p.4.

([6]) Rapp, L., Terneyre, Ph., Symchowicz, N., Guibal, M., Lamy droit public des affairs, aides publiques, contrats et marches publique, Paris, 2002, p.1171.

الذي تفق فيه على إقامة حفل موسيقي أخر، جاز لرب العمل فسخ العقد دون الحاجة لانتظار موعد التسليم[١]، ذلك لأن تأخر المقاول من الباطن فى تسليم الأعمال في الموعد المحدد يكون قد فوت علي المقاول الأصلي ورب العمل الاستفادة من الغرض المنفذ من أجله وفقاً للشروط الواردة في العقد، والمسلمون على شروطهم [٢]، وهو ما يجيز للمقاول من الباطن حبس قيمة ما قد يكون المقاول من الباطن قد أنجزه [٣].

ويقع على عاتق المقاول من الباطن التزام بإنجاز وتسليم الأعمال محل عقد المقاولة بالطريقة والموعد المتفق عليه في محل عقد المقاولة من الباطن، ما لم يتوفر سبب من أسباب إعفاء المقاول من الباطن من هذا الالتزام من سبب أجنبي مثل القوة القاهرة [٤]، مثل التوقف غير المتوقع لمصنع الإسمنت بسبب إضراب العاملين أو الناقلين أو سلوك المقاول الأصلي [٥]، أو قامت حرب عالمية يتعذر معها علي المقاول من الباطن استيراد المواد أو المعدات اللازمة لتنفيذ العمل وما يترتب عليه من عدم قدرته على تنفيذ العمل في الموعد المقرر [٦].

كما يعد من أسباب إعفاء المقاول من المسئولية نشوب الثورات والحروب الأهلية أو حتي إعلان حالة التعبئة العامة بما لا يكون ممكناً معه توفير الأيدي العاملة اللازمة لإنجاز الأعمال المطلوبة [٧].

يعد خطأ رب العمل ذاته سبباً لإعفاء المقاول من الباطن من المسئولية عن تأخر تنفيذ الأعمال، متى ساهم خطأه في هذا التأخير [٨]، كما هو الحال مع امتناع رب العمل عن تقديم

---

(١) المادة ٦٦٨ من القانون المدني الكويتي.

(٢)عبد الرحمن بن عايد بن خالد: عقد المقاولة، مطبوعات جامعة الإمام محمد بن سعود،٢٠٠٤، ص١٨١.

(٣) الطعن رقم ٢٠٠٧/١٠٧١ تجاري (غير منشور).

(٤) ا/موريس نخلة: الكامل في شرح القانون المدني، دراسة مقارنة، ج٢، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٧، ص١٠٢.

(٥)د/مازة حنان: التعاقد من الباطن فى عقد مقاولة البناء، المرجع السابق، ص١٥٣، الطعن بالتمييز رقم ٩٤/٩٧، جلسة ٢٢ يناير١٩٩٤، حكم محكمة النقض المصرية، جلسة ٢٨ ديسمبر ١٩٦٧، مجموعة المكتب الفني، س١٨، ص١٩١٦.

(٦) أ/ محمد عبد الرحيم عنبر: الوجيز في عقود المقاولة و التوكيلات التجارية، المرجع السابق، ص٢٥٧.

(٧) د/ رمضان محمد أبو السعود: شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماه، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر، ص٤١٩.

(٨) د/طارق عبد الرؤوف: التعليق علي نصوص عقد المقاولة في القانون المدني الكويتي، المرجع السابق، ص٤٤، الطعن بالتمييز٩٠/٢٨٤ تجاري، جلسة ٩ مارس١٩٩٢. وقد أقرت الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع في مصر بهذا السبب للدفع بانتفاء مسئولية المقاول من الباطن عن تنفيذ الأعمال في الموعد المحدد بقولها: " و لا يعفي المتعاقد من إلتزامه إلا إذا أثبت أن إخلاله بالتزامه سببه قوة قاهرة أو

ما تعهد به من مواد البناء، إذا ما كان عقد المقاولة من الباطن أو أعراف الصنعة تقتضى قيام رب العمل بذلك [١]، وفى هذه الحالة فإنه يجوز للمقاول من الباطن الدفع بعدم التنفيذ [٢]، أو طلب رب العمل تعديلات أو إضافات لم يكن متفق عليها من قبل فتسبب عن ذلك تأخر المقاول في إنجاز العمل في ميعاده لم يكن المقاول من الباطن مسئولاً عن هذا التأخير ما دام قد أنجز التعديلات أو الإضافات فى مدة معقولة [٣]، أو مجاوزة المقايسة المتفق عليها مجاوزة جسيمة[٤]، أو تعديل التصميم بما يجعل تنفيذ العمل معيباً [٥]، أو تأخر رب العمل في تسليم الأرض التي سوف يقام فوقها الأعمال محل عقد المقولة من الباطن، أو تأخر رب العمل في الحصول علي تراخيص البناء المطلوبة علي ترخيص علي النموذج المعد لذلك، وعلي نسبة الأرض المسموح بالبناء عليها [٦]، أو كان التصميم المعماري يخالف القوانين النافذة في البلاد، مثل قانون البناء، أو قانون الطيران المدني.

وفي هذا الصدد، قضت محكمة النقض الفرنسية بأن نشوب نزاع بين رب العمل بين مالك الأرض التى سوف يقام فوقها المشروع واستصدار مالك الأرض قراراً قضائياً بوقف الأعمال لحين الفصل فى النزاع يعد سبب لإعفاء المقاول من الباطن عن تسليمه الأعمال فى المواعيد المقررة فى عقد المقاولة من الباطن، بما لا يجوز للمقاول الرجوع عليه بالتعويض [٧].

من بين صور القوة القاهرة المعفية للمقاول من الباطن هطول الأمطار والانزلاقات الأرضية والتى تحول بين المقاول من الباطن وبين إنجازه العمل في الوقت المحدد، وإن كانت

خطأ الإدارة المتعاقدة (فتوي رقم ٦٦٨ بتاريخ ٢٠٠٤/٨/٢٥، ملف رقم ٤٤٩/٢/٤٧، المبادئ القانونية التي أقرتها الجمعية العمومية لقسمي الفتوي والتشريع خلال المدة من أكتوبر٢٠٠٣ إلي سبتمبر ٢٠٠٤، ص٤٢٦ – ص٤٢٩).

(١)حكم محكمة النقض المصرية، جلسة ٩ نوفمبر١٩٥٠، مجموعة المكتب الفني، س٢٠ مدني، ص٣٠٠.

(٢) د/مصطفي كامل عصيمي: عقد المقاولة من الباطن في القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، المرجع السابق، ص١٤٠.

(٣) الطعن بالتمييز رقم ٨٩/٣٢٧ تجاري، جلسة ١٨ مارس١٩٩٠.

(٤) المادة ٦٨٩ من القانون المدني الكويتي.

(٥)د/مصطفي عبد السيد الجارحي: عقد المقاولة من الباطن، دراسة مقارنة في القانونين المصري و الفرنسي، المرجع السابق، ص٤٩.

(٦) المادة الأولي مرسوم تنظيم أعمال البناء الصادر عام ١٩٧٩بشأن أعمال الهدم والبناء وضرورة الحصول علي الترخيص.

(7) Cass. Civ. 3*eme*, n° 1009 du 22 novembre 2018 (17- 23. 366), ECLI: FR: CCASS: 2018: C301009.

برودة الجو لا تعد قوة قاهرة تعفي المقاول من الباطن من إلتزامه بإنجاز العمل في المواعيد المقررة [١].

وهناك من الأسباب الأخرى لتأخر المقاول من الباطن في إنجاز العمل في الوقت المحدد، خاصة في أعمال الإنشاءات واستصلاح الأراضي، وهو العثور علي أشياء ذات قيمة أثرية أو جيولوجية، والتي يحتاج رفعها إلي وقت طويل وموافقات خاصة وفقاً لأحكام المادة الخامسة من المرسوم الأميري رقم ١١ لسنة ١٩٦٠ بإصدار قانون الآثار، وهى إجراءات من شأنها أن تؤثر على قدرة المقاول من الباطن على إنجاز العمل فى المواعيد المقررة، بما تُعد معه والحال كذلك سبب من أسباب إعفاء المقاول من الباطن من المسئولية[٢].

وتنتفي مسئولية المقاول من الباطن نتيجة خطأ المقاول الأصلي، فإذا كان المقاول الأصلي قد تسلم المواد من رب العمل لكنها سرقت أو هلكت منه، وتعذر على المقاول من الباطن الحصول على مواد بذات الجودة والصنف بما يصبح معه التزام المقاول من الباطن بإنجاز الأعمال فى الموعد المحدد مستحيلاً، ويكون المقاول الأصلي ملزماً بالتعويض وحده قبل رب العمل عن عدم إنجاز العمل فى الموعد المحدد [٣].

أولا: يعد إفلاس المقاول من الباطن سبباً لإعفاء من التزاماته العقدية، إذ يجوز لأمين التفليسة مواصلة تنفيذ الأعمال محل عقد المقاولة من الباطن، باعتبار ذلك ديناً مستحقاً علي المقاول من الباطن، خاصة إذا كان المقاول من الباطن قد حصل على دفعة مقدمة لتنفيذ تلك الأعمال [٤]، إذ أن عقد المقاولة يندرج في عداد العقود التجارية التي سردتها المادة ٦/٤ من قانون التجارة الكويتي، حتى وإن كان هذا العقد مدنياً بالنسبة لرب العمل[٥].

---

(١) د/عصام أحمد البهجي: عقود الفيدك وأثرها علي إلتزامات المقاول والمهندس ورب العمل، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٨، ص١٦٥.

(٢) د/عصام أحمد البهجي: عقود الفيدك وأثرها علي إلتزامات المقاول والمهندس ورب العمل، المرجع السابق، ص٨٥.

(٣) د/ مصطفي عبد السيد الجارحي: عقد المقاولة من الباطن، المرجع السابق، ص٤٨.

(٤) د/ آمنة سميع: المقاولة من الباطن للصفقة، دراسة المركز القانونى للمقاول العقاري من الباطن، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب،٢٠٠٥، ص٢٢٣.

(٥) د. حسنى المصري: القانون التجارى الكويتي، ط٢، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ١٩٩٦، ص١٥٢.

ونرى بأن السبب الأجنبي يكون مانعاً لمسئولية المقاول من الباطن عن إخلاله بالتزامه بإنجاز العمل في الموعد المحدد ما لم يكن هذا السبب مسبوقاً بخطأ من جانب المقاول من الباطن فيسأل بقدر ما تسبب عنه خطأه [١].

من بين صور السبب الأجنبي المعفية المقاول من الباطن من مسئولية عدم تنفيذ الأعمال في المواعيد المتفق عليها في عقد المقاولة من الباطن، والتي ظهرت مؤخراً هي جائحة كورونا، وأعلنت منظمة الصحة العالمية في ١١ مارس٢٠٢٠ جائحة كورونا وباء عالمي[٢]، وهو ما يقدم قرينة مادية وقانونية علي توفر الظروف الاستثنائية أو الطارئة.

وفي مواجهة هذا الوباء العالمي تم إعلان حالة الطوارئ الصحية في العديد من دول العالم ومن بينها دولة الكويت في ٢٠٢٠/٣/١١، فصدر قرار مجلس الوزراء رقم ٤٥٥ لسنة ٢٠٢٠ بإغلاق بعض الأنشطة التجارية إغلاقاً كاملاً، وتعطيل العمل بالوزارات، المؤسسات الحكومية والخاصة[٣]، استنادا إلي أحكام المادة ١٥ من القانون رقم ٨ لسنة ١٩٦٩ بشأن الاحتياطات الصحية للوقاية من الأمراض السارية [٤].

وبشأن أثر جائحة كورونا علي تنفيذ المقاول من الباطن لالتزاماته الواردة في عقد المقالة من الباطن، فقد وقد انقسم الفقه إلى اتجاهين:

<u>الاتجاه الأول</u>: ويرى أنصاره أن جائحة كورونا تعد قوة قاهرة تحول بين المقاول وبين تنفيذ التزاماته العقدية [٥]، وكانت محكمة كوليمار الفرنسية هي أول من أسبغت هذا التكييف علي جائحة كورونا في حكمها الصادر بتاريخ ١٢ مارس ٢٠٢٠ [٦].

---

(١) د/ رأفت محمد حماد: المسئولية لمقاول البناء من الباطن في القانون المدني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، ١٩٩٥، ص٦٠.

(٢) يراجع قرار مدير منظمة الصحة العالمية بتاريخ ١١ مارس ٢٠٢٠ علي موقع منظمة الصحة العالمية
https://www.who.int/dg/speeches/detail/who-director-general-s-opening remarks-at-the-media-briefing-on-covid-19,11-march-2020

(1) Federica Paddeu & Freya Jephcott, COVID-19 and defences in the law of state responsibility: Part I متاح علي الرابط ejiltalk.org/covid-19-and-defences-in-the-law-of-state responsibility-part-i/

(٤)الصادر بتاريخ ١٩٦٩/٤/٧، جريدة الكويت اليوم، العدد ٧٢٢ بتاريخ ١٩٦٩/٤/١٣.

(٥) د/هشام عماد العبيدان: عقود مقاولات البناء التجارية بين جائحة كورونا ونظرية الظروف الطارئة المدنية في القانون الكويتي، اقتراح نظرية استقلال قواعد مقاولات البناء التجارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، عدد ٤١،، ٢٠٢٠، ص٥٩-٩٠.

(6)C.A. Colmar, 6 eme ch., 12 mars 2020, pourvoi no. 20/01098; Lecornué C, L'épidémie de COVID-19 reconnue comme cas de force majeure en droit

في سياق متصل، عرفت المادة الجديدة ١٢١٨ من القانون المدني الفرنسي النافذة بتاريخ الأول من أكتوبر ٢٠١٦ القوة القاهرة بأنها حدث يخرج عن سيطرة المدين، والذي لم يكن ممكناً التوقع به بصورة مقبولة وقت إبرام العقد، ولم يكن ممكنا تجنب آثاره بإجراءات مناسبة، بما يمنع المدين من تنفيذ التزامه، وهو سبب الإعفاء تنفيذ الالتزامات العقدية الذي يرجع إلي المادة ١١٣٤ من القانون المدني الفرنسي الصادر عام ١٨٠٤، والتي نصت علي أن " العقد شريعة المتعاقدين، ولا يجوز نقضه أو تعديله إلا باتفاق الطرفين أو لقوة قاهرة تجعل تنفيذ الالتزام مستحيلاً "، وبموجب هذا النص فقد كان القضاة يميلون إلي إعمال ظرف القوة القاهرة كسبب وحيد للإعفاء من المسئولية عن عدم تنفيذ الالتزامات العقدية [١].

ويمكن الاستئناس بوصف جائحة كورونا بالقوة القاهرة، التي تحول دون تنفيذ الإلتزامات العقدية، بما جاء فيي قرار مجلس الوزراء الكويتي بتاريخ ٢٠٢٠/٣/١١ بحظر تسريح العمالة وتطبيق أحكام المادة ٦١ من قانون العمل، والتي جري نصها علي النحو التالي: يُلزم صاحب العمل بدفع أجور عماله خلال فترة الإغلاق.

وأردف هذا الجانب، دعماً لرأيه، أنه قد ترتب علي انتشار الجائحة الحجر المنزلي، وعدم توفر الأيدي العاملة اللازمة لتنفيذ الأعمال محل عقد المقاولة، فضلاً عن توقف رحلات الطيران، وهو ما أدي إلي اضطرابات كبيرة في التجارة الدولية، من ارتفاع في الأسعار وشح في السيولة النقدية وإصابة الحياة الاقتصادية بالشلل شبه التام [٢]، بما أصبح معه من غير الممكن استيراد الخامات والمعدات اللازمة لتنفيذ العمال، وهو حادث غير متوقع وقت إبرام عقد المقاولة من الباطن، ولا يمكن دفعه لعدم توفر اللقاحات، فضلا عن التحورات التى تطرأ علي هذا الفيروس، حتى بعد تصنيع لقاحات له، وتجعل تأثير اللقاح علي الفيروس محدود، بما تقوم به حالة القوة القاهرة المعفية للمقاول من الباطن من التزاماته العقدية [٣].

---

public justifie-t-elle la suspension ou la résolution d'un contrat de droit privé ؟Pas forcément!, 27 Mars 2020, https://saintlouisavocats.com/

([1])Lonné-Clément, A.L., La force majeure et ses implication sur la responsabilité et l'assurance- compte-rendue de la reunion du 27 mars 2013 de la commission de droit immobilier du barreau de Paris, *Lexbase Hebdo*, no. 525 du 25 avril 2013, p.1.

([2])Francisco Costa-Cabral, Leigh Hancher, Giorgio Monti, Alexandre Ruiz Feases, EU Competition Law and COVID-19, TILEC Discussion paper, March 22, 2020, http://ssrn.com/abstract=3561438

([٣]) د/ياسر عبد الحميد الإفتيحات: جائحة فيروس كورونا وأثرها على تنفي الإلتزامات العقدية، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة الثامنة، عدد ٦، ٢٠٢٠، ص٧٦٩- ص٨٠٠.

الاتجاه الثاني: خلافاً لما ذهب إليه الاتجاه الأول، يرى أنصار هذا الاتجاه أن الجائحة قوة قاهرة تمنع مؤقتاً تنفيذ الإلتزامات العقدية، أو ترجئ تنفيذها، دون التحلل النهائي من الإلتزامات العقدية، فلا تقوم معها استحالة التنفيذ، بما يجعل إمكانية التنفيذ ممكنة، حتى وإن كان تنفيذها مرهقاً بالنسبة للمقاول من الباطن، فيكون أمام المقاول من الباطن خيارات أخرى، مثل إعادة التفاوض، أو اللجوء إلى القاضي لرد الالتزام إلي الحد المعقول [١]، إذ يجوز للقاضي بعد الموازنة بين مصلحة الطرفين أن يرد الالتزام المرهق إلي الحد المعقول بأن يضيق من مداه أو يزيد من مقابله، ويقع باطلاً كل اتفاق على خلاف ذلك [٢]، وهو الحال الذى سبق وأن أخذ به المشرع الفرنسي في المادة (١١٠٤) من القانون المدني، المعدلة بموجب قانون ١٠ فبراير ٢٠١٦، فلا يمكن إعطاء المقاول من الباطن صكاً على بياض بتوفر الإعفاء من تنفيذ الإلتزامات الواقعة عليه بشأن تنفيذ تلك الإلتزامات لمجرد الظروف الطارئة، ما لم يكن تنفيذ الالتزام مستحيلاً استحالة مادية أو قانونية [٣].

واستند هذا الجانب إلي حكم مجلس الدولة الفرنسي بتاريخ ٩ أبريل ٢٠٢٠ بتأجيل تنفيذ التزامات الشركة الفرنسية المستقلة للكهرباء والغاز وفق عقود توريد الغاز والطاقة المبرمة بموجب المادة ٣٣٦-١ من قانون الطاقة، المنشأة بقانون ٧ ديسمبر ٢٠١٠، وأسس المجلس حكمه علي أن ظهور فيروس كورونا المستجد (كوفيد-١٩) ذو طبيعة مرضية ومعدية بصورة خاصة، وأن سرعة انتشاره علي الأراضي الفرنسية مما دفع وزارة الصحة إلي اتخاذ العديد من التدابير بموجب قرارها الصادر في ٤ مارس ٢٠٢٠، وهي التدابير التي استندت إلي أحكام قانون الصحة العامة، والتي بموجبها تم إغلاق العديد من المؤسسات العامة [٤].

ويرى جانب من الفقه أنه إعمالاً للطبيعة الرضائية لعقد المقاولة من الباطن، فإنه يجوز للأطراف تعديل أثر القوة القاهرة، فيصح أن يتفق الطرفان علي تحمل المدين تبعة القوة القاهرة، أو تبعة حادث معين، إلا أنه لا يجوز للأطراف في هذه الحالة طلب فسخ العقد [٥]، كما عبر عن ذلك نص المادة (١/٢١٧) من القانون المدني المصري على أنه: "يجوز الاتفاق على أن يتحمل المدين تبعة الحادث الفجائي والقوة القاهرة"، وبذات المعنى والألفاظ جرى نص المادة

---

(١) د/علاء حسين التميمي: الأثار القانونية لفيروس كورونا بين الواقع والمأمول، دراسة تحليلية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ٢٠٢٠، ص٥١.

(٢) المادة ١٩٨ من القانون المدني الكويتي.

(3) Emilie Bertaina, Covid-19 et force majeure: le point sur l'exécution des contrats de droit privé en période d'état d'urgence sanitaire, 28 Mars 2020. http://www. arnaudgossement.com/

(4) Conseil d'Etat N° 439862 du 9 avril 2020, ECLI: FR: CEORD: 2020: 439862. 20200409.

(٥)عبد المنعم فرج الصدة: مصادر الالتزام، مكتبة مصطفي الباني الحلبي، ١٩٦٠، ص٥٠٣.

(٢٩٥) من القانون المدني الكويتي.

وفي حال زوال العقد نتيجة استحالة تنفيذ الالتزام نتيجة القوة القاهرة، سواء كانت استحالة كلية أو جزئية لا يستحق الدائن تعويضا عما يناله من ضرر بسبب تفويت الصفقة عليه كلياً أو جزئياً لأن المدين هنا لم يخطئ، فمناط التعويض هو وقوع خطأ من جانب المدين الذي يخل بالمصلحة المالية للمضرور [1]، وهو الأمر غير المتحقق مع وقوع جائحة كورونا.

([1]) حكم محكمة التمييز، الطعن رقم ٦٠٧ لسنة ٢٠١٣ مدني، جلسة ٢٠١٥/٢/١٠.

الخاتمة

يقع علي المقاول من الباطن التزامات تجاه المقاول الأصلي، قد تكون هذه الإلتزامات رئيسية أو ثانوية. وتشمل الإلتزامات الرئيسية إلتزام المقاول من الباطن بإنجاز الأعمال في الوقت المتفق عليه، وبالطريقة المتفق عليها في عقد المقاولة من الباطن.

وتعد جائحة كورونا قوة قاهرة معفية للمقاول من الباطن من المسئولية عن تأخر تنفيذ الأعمال محل المقاولة من الباطن، لتوفر ظروف القوة القاهرة، من عدم القدرة على التوقع بها وقت إبرام عقد المقاولة من الباطن، كما لا يمكن دفع هذه القوة القاهرة، لسرعة تفشى الوباء، عدم وجود لقاحات فعالة، فضلاً عن تحور الفيروس بعد تصنيع اللقاحات، بما يحد من تأثير هذه اللقاحات.

النتائج:

أوضحت الدراسة مسئولية المقاول من الباطن عن تنفيذ الأعمال في المواعيد القانونية المتفق عليها، ما لم يكن تأخر المقاول من الباطن في تنفيذ الأعمال راجع إلي سبب خارجي مثل عدم استصدار المقاول من الباطن تراخيص البناء، أو وقوع موقع البناء ضمن مناطق عسكرية أو في حرمها، أو عدم تسليم المقاول الأصلي للأرض لوجود نزاع عليها.

التوصيات:

توصي الدراسة بضرورة تفريغ محتوي عقد المقاولة الأصلي فى عقد المقاولة من الباطن، وذلك منعاً للإخلال بالتزامات المقاول من الباطن تجاه المقاول الأصلي في تنفيذ الأعمال فى المواعيد المحددة.

كما توصي الدراسة الحكومة بتشكيل لجنة، كما ذهبت كلاً من الولايات المتحدة والصين، مؤلفة من كبار القانونيين، تصدر شهادة القوة القاهرة، متي تحققت شروطها في الحالة المطروحة عليها، وهو ما من شأنه تخفيف الأعباء علي القضاء، وتقليل عدد المتقاضين، و حفاظاً علي الاستقرار والأمن العقدي.

وأخيراً، توصي الدراسة بتشكيل لجنة من القانونيين يكون لها اختصاص قضائي يمكنها الفصل في المنازعات صغيرة القيمة التي يتوفر فيها حالة القوة القاهرة لتقليل الأعباء عن ساحة القضاء من ناحية، وكإجراء احترازي لمنع تفشي الجائحة في صورة موجة ثانية ارتدادية.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع العربية

د. أحمد سعيد: مصادر الإلتزام، ج١، مطبوعات جامعة القاهرة، ١٩٩٩.

د. أسامة محمد طه: النظرية العامة لعقود الباطن، ط١، دار النهضة العربية، ٢٠٠٨.

د. آمنة سميع: المقاولة من الباطن للصفقة، دراسة المركز القانونى للمقاول العقاري من الباطن، الشركة المغربية لتوزيع الكتاب،٢٠٠٥.

المستشار/أنور طلبة: الوسيط في القانون المدني، العقود المسماه، ج٢، دار الفكر العربى،١٩٨٧.

بالهادي محمد: مسؤولية المقاول فى المقاولة الفرعية، رسالة ماجستير، جامعة حمة لخضر، الجزائر، ٢٠١٨.

العايز سالمة: تطبيق الظروف الطارئة في مجال عقود المقاولات، رسالة ماجستير، جامعة قاصدي مرباح، ٢٠١٤.

د. حسنى المصري: القانون التجارى الكويتي، ط٢، مؤسسة دار الكتب، الكويت، ١٩٩٦.

د. **غازى خالد أبو عرابي:** المقاولة من الباطن فى ضوء أحكام القضاء والتشريع، دراسة مقارنة مع الفقه الإسلامى، دار وائل للنشر، ط١، ٢٠٠٩.

د. رأفت محمد حماد: المسئولية لمقاول البناء من الباطن فى القانون المدني، دراسة مقارنة، دار النهضة العربية، ١٩٩٥.

د. رمضان محمد أبو السعود: شرح أحكام القانون المدني، العقود المسماه، منشورات الحلبي الحقوقية، بدون سنة نشر.

د. طارق عبد الرءوف: التعليق علي نصوص عقد المقاولة في القانون المدني الكويتي، ط١، دار النهضة العربية، ٢٠٠٦.

عبد الرحمن بن عايد بن خالد: عقد المقاولة، مطبوعات جامعة الإمام محمد بن سعود،٢٠٠٤.

د. عبد الرزاق السنهوري: الوسيط في شرح القانون المدني (العقود الواردة على العمل)،ج ٧، المجلد الأول، دار النهضة، ١٩٩٨.

د. عبد الحميد عثمان الحنفي: المسئولية المدنية للمقاول من الباطن، دراسة مقارنة فى القوانين المصري، الفرنسي والكويتي، ط١، بدون دار نشر، ١٩٩٩.

أ. عبد المنعم حسني: الموجز في النظرية العامة في الالتزام،١٩٩١.

د. عبد المنعم فرج الصدة: مصادر الالتزام، مكتبة مصطفي الباني الحلبي، ١٩٦٠.

د. **عدنان السرحان:** العقود المسماة، المقاولة، الوكالة والكفالة، مكتبة دار الثقافة، عمان، ٢٠٠١.

د. عصام أحمد البهجي: عقود الفيدك وأثرها على التزامات المقاول والمهندس ورب العمل، دار الجامعة الجديدة، ٢٠٠٨.

د/علاء حسين التميمي: الأثار القانونية لفيروس كورونا بين الواقع والمأمول، دراسة تحليلية، الهيئة المصرية العامة للكتاب، ٢٠٢٠.

علي منصور عبد الهادي شتيوي: المسئولية التقصيرية للمقاول من الباطن، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة المنصورة، ٢٠١٦.

د. فتحية قرة: أحكام عقد المقاولة، بدون طبعة، منشأة المعارف،الإسكندرية،١٩٨٧.

د. فتحي السيد عبد الله: المقاولة من الباطن فى ضوء أحكام القضاء، دراسة مقارنة، المصرية للنشر و التوزيع، ط١، ٢٠١٨.

د. قدري عبد الفتاح الشهاوي: عقد المقاولة فى التشريع المصري والمقارن، منشأة المعارف، الإسكندرية، ١٩٩٤.

د. مازة حنان: التعاقد من الباطن فى عقد مقاولة البناء، رسالة دكتوراه، جامعة وهران ٢، الجزائر، ٢٠١٦.

د. محمد شكري سرور: مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى "دراسة مقارنة"، بدون طبعة، دار الفكر العربي، القاهرة،١٩٨٥، ص١٢٩.

د. محمد لبيب شنب: شرح أحكام عقد المقاولة، الطبعة ٢، منشأة المعارف، الإسكندرية، ٢٠١٨.

أ/ محمد عبد الرحيم عنبر: الوجيز فى عقود المقاولة والتوكيلات التجارية، ط٣، ١٩٨٨، بدون دار نشر.

مدوري زايدي: مسئولية المقاول والمهندس المعماري فى القانون الجزائري، رسالة ماجستير، جامعة مولودي معمري، الجزائر، ٢٠١٥.

د. مصطفي عبد السيد الجارحي: عقد المقاولة من الباطن، دراسة مقارنة فى القانونين المصري والفرنسي، ط١، دار النهضة العربية، ١٩٨٨.

د. مصطفي كامل عصيمي: عقد المقاولة من الباطن فى القانون الوضعي والشريعة الإسلامية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة أسيوط، ٢٠٠٢.

أ/موريس نخلة: الكامل فى شرح القانون المدني، دراسة مقارنة،ج٧، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٧.

أ/موريس نخلة: الكامل فى شرح القانون المدني، دراسة مقارنة،ج٢، منشورات الحلبي الحقوقية، ٢٠٠٧.

موهوبي فتيحة: الضمان العشري للمهندس المعماري ومقاول البناء، رسالة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، ٢٠٠٧.

د/ هشام عماد العبيدان: عقود مقاولات البناء التجارية بين جائحة كورونا ونظرية الظروف الطارئة المدنية في القانون الكويتي، إقتراح نظرية استقلال قواعد مقاولات البناء التجارية، مجلة جيل الأبحاث القانونية المعمقة، عدد ٤١،، ٢٠٢٠، ص٥٩-٩٠.

د/ياسر عبد الحميد الإفتيحات: جائحة فيروس كورونا وأثرها على تنفي الإلتزامات العقدية، مجلة كلية القانون الكويتية العالمية، السنة الثامنة، عدد ٦، ٢٠٢٠، ص٧٦٩-ص٨٠٠.

ثانيا: المراجع الأجنبية

Auby, J.B., et Perint-Marquet, H., Droit de l' urbanisme et de la construction, Montchrestien, 2006.

Demers, N., La responsabilité légale des constructeurs étude des articles 2118 c.c.q. et 2119 C.C.B., Thèse, Université Laval, 1997.

Dissaux, N., La responsabilite delictuelle du fait du sous-traitant, ***Rec. Dalloz***, 2010, p.239

Dutilleul, F.C., et Delebecque, Ph., Contrats civils et commerciaux, Dalloz, 1993.

Emilie Bertaina, Covid-19 et force majeure: le point sur l'exécution des contrats de droit privé en période d'état d'urgence sanitaire, 28 Mars 2020. http://www. arnaudgossement.com/

Francisco Costa-Cabral, Leigh Hancher, Giorgio Monti, Alexandre Ruiz Feases, EU Competition Law and COVID-19, TILEC Discussion paper, March 22, 2020, http://ssrn.com/abstract=3561438.

Larroumet, C., Droit civil, les obligations et les contrats, T.III, ECONOMICA, 1990.

Lecornué C, L'épidémie de COVID-19 reconnue comme cas de force majeure en droit public justifie-t-elle la suspension ou la résolution d'un contrat de droit privé ؟ Pas forcément!, 27 Mars 2020, https://saintlouisavocats.com/

Philippe de Bercegol & André Duquenne, Le droit et Enterprise, Librarie Vuibert, Paris, 1995.

Rapp, L., Terneyre, Ph., Symchowicz, N., Guibal, M., Lamy droit public des affairs, aides publiques, contrats et marches publique, Paris, 2002.

Terr, F., Simler, Ph., Lequette, Y., Droit civil, les obligations, 8 eme ed., Dalloz, 2002.

Zahi, A., Le droit et la responsabilité en matière de construction, ***Rev. Al***. 1987, p.587.