

مرسوم عدد 4 لسنة 1986 يتعلق بالمسؤولية وبالتأمين في ميدان البناء.

نحن الحبيب بورقيبة، رئيس الجمهورية التونسية،

بعد إطلاعنا على الفصل 31 من الدستور،

وعلى رأي وزير التخطيط والمالية والتجهيز والإسكان أصدرنا المرسوم الآتي نصه:

الباب الأول

المسؤوليات

الفصل 1 - تنطبق أحكام هذا المرسوم على كل عمل يتعلق بإقامة منشآت أو بتشديد بناءات وعلى كل شخص يقع التعاقد معه لهذا الغرض سواء كان مهندسا أو مهندسا معماريا أو فنيا أو مقاولا أو باعنا عقاريا أو بعنوان شخص مكلف بإنجازها أو بمراقبتها وكذلك على صانعي عناصر تجهيزات لا تتجزأ من المبنى وعلى صاحب المبنى وعلى كل بائع عقار بعد الإنتهاء من إنجازها.

الفصل 2 - كل متعهد بالبناء مسؤول لقانونيا تجاه صاحب المبنى أو مشتريه عن الأضرار التي تخل بمتانة المبنى أو تمسه فيأحد عناصر تكوينه أو أحد عناصر تجهيزاته بصفة تفقده صلاحية ما أعد إليه ولو كانت الأضرار ناجمة عن عيب في أرض.

وتتفي هذه المسؤولية إذ أثبت المتعهد بالبناء أنها ناتجة عن سبب خارجي.

الفصل 3 - يعتبر متعهدا بالبناء:

1- كل من المهندس المعماري والمقاول والفني أو أي شخص آخر مرتبط مع صاحب المبنى بعقد إيجار على الصنع.

2- كل شخص يبيع بحكم العادة أو الإحتراف مبنى بعد الإنتهاء من إنجازها وقد تولى تشييده بنفسه أو عن طريق الغير.

3- كل شخص يتولى بصفته وكيل لمالك المبنى مهمة شبيهة بمهمة الباعث العقاري.

الأشخاص المشار إليهم أعلاه متضامنون فيما بينهم.

الفصل 4 - تنسحب كذلك المسؤولية المنصوص عليها بالفصل 2 من هذا المرسوم على الأضرار التي تمس متانة عناصر تجهيز المبنى شريطة أن تكون هذه العناصر جزءا لا يتجزأ من التجهيزات الأساسية وأسس المبنى وهيكله أو تغطيته.

يعتبر جزء لا يتجزأ من المنشآت المبينة بالفقرة السابقة عنصر التجهيز الذي لا يتم تفكيكه أو تركيبه أو تعويضه بدون الأضرار بتلك المنشآت أو إزالة مادة منها.

الفصل 5 - يكون ضمان صلوحية إستعمال التجهيزات الأخرى للمبنى لمدة لا تقل عن عامين بداية من تاريخ إستلام المبنى.

الفصل 6 - كل صانع لأحد المنشآت أو لجزء منها أو لعنصر من عناصر تجهيز المبنى وقع إستنباطه وإنتاجه لأداء خدمات وفقاً لمتطلبات مدققة ومحددة مسبقاً يكون مسؤولاً بالتضامن عن الإلتزامات المحمولة بمقتضى الفصول 2 و 3 و 4 من هذا المرسوم على المتعهد بالبناء الذي وضع بدون تغيير موضعاً للإستعمال هذه المنشآت أو جزء منها أو عنصر تجهيز معين وفقاً للقواعد التي ضببتها ذلك الصانع.

يعد بمثابة الصانع طبقاً لهذا الفصل:

· من استورد منشآت أو جزء منها أو عنصر تجهيز صنع بالخارج.

· من عرضها باعتبارها من صنعه واضعاً عليها إسمه وعلامة صنعه أو أية علامة مميزة أخرى.

الفصل 7 - يعتبر غير وارد كل شرط منشروط العقد الغرض منه إلغائه أو الحد من المسؤولية المنصوص عليها بالفصول 2 و 3 و 4 من هذا المرسوم أو إلغائه الضمان المنصوص عليه بالفصل الخامس منه أو الحد من مداه أو إلغائه والحد من التضامن الوارد بهذا المرسوم.

الفصل 8 - الإستلام هو الإجراء الذي يصرح بمقتضاه صاحب المبنى بقبوله المبنى مع إحتراز أو بدونه.

ويتم ذلك بطلب من أحرص الطرفين سواء بالمرضاة أو بالتقاضي.

الفصل 9 - ضمان الإنجاز على الوجه الأكمل المحمول على المقاول لمدة سنة من تاريخ الإستلام يشمل إصلاح كل خلل أشار إليه صاحب المبنى سواء عن طريق إحترازات مسجلة بمحضر الإستلام أو بواسطة إعلام كتابي بالنسبة إلى العيوب التي ظهرت بعد الإستلام.

وتحدد الأجل الضرورية لإنجاز أشغال الإصلاح بالإتفاقيين صاحب المبنى والمقاول المعني بالأمر.

وفي صورة عدم حصول ذلك الإتفاق أو عدم الإنجاز في الأجل المحدد يمكن إنجاز الأشغال على نفقة المقاول المتقاعس وتحت مسؤوليته بعد التنبيه عليه وعدم إمتثاله لذلك.

وتقع معاينة إنجاز الأشغال المطلوبة بعنوان ضمان حسن الإنجاز على الوجه الأكمل باتفاق الطرفين أو بالتقاضي.

ولا ينسحب الضمان على الأشغال المطلوبة اللازمة لتلافي مفعول القدم أو الإستعمال.

الفصل 10 - كل شخص مادي أو معنوي يمكن أن تحمل عليه المسؤولية بمقتضى الفصول من 2 إلى 6 من هذا المرسوم يعفى من المسؤوليات والضمانات المحمولة عليه بمقتضى الفصول من 2 على 4 من المرسوم بعد مضي عشرة أعوام من تاريخ إستلام الأشغال أو طبقاً للفصل الخامس عند إنتهاء الأجل المشار إليه بهذا الفصل.

تسقط دعوى الضمان بمرور عامين من يوم حصول الوقائع التي أوجب تلك الدعوى.

الباب الثاني

المراقبة الفنية

الفصل 11 - تتمثل مهمة المراقب الفني المساهمة في الوقاية من مختلف الأعراض الفنية التي قد تعترض إنجاز المبنى.

يتدخل المراقب بطلب من صاحب المبنى ليعطيه رأيه بخصوص المشاكل ذات الصبغة الفنية، ويتعلق رأيه على وجه الخصوص بالمسائل الخاصة بمتانة المبنى وسلامة الأشخاص.

الفصل 12 - يخضع المراقب الفني فيحدود المهمة المناطة بعهدته من طرف صاحب المبنى للمسؤولية المنصوص عليها بالفصول 2 و 3 و 4 من المرسوم والتي تسقط بمرور المدة المنصوص عليها بالفصل العاشر من هذا المرسوم.

الفصل 13 - لا يجوز الجمع بين نشاط المراقبة الفنية المنصوص عليها في هذا الباب وممارسة أي نشاط في مجال الإستنباط أو الإنجاز أو الإختبار.

ويعتبر المراقبون الفنيون نشاطهم بترخيص يمنح لهم حسب شروط يقع التنصيص عليها بأمر ويعتمد في قرار الترخيص على الكفاءة الفنية والخلق المهنية

الفصل 14 - يمكن بمقتضى أمر أن تصبح المراقبة الفنية وجوبية بالنسبة لبعض البنايات التي قد تشكل بسبب طبيعتها وأهميتها بعض الأخطار على سلامة الأشخاص.

الباب الثالث

التأمين الوجوبي

القسم الأول: التأمين الوجوبي للمسؤولية

الفصل 15 - كل شخص مادي أو معنوي يتحمل مسؤولية بمقتضى الفصل الثاني وما بعده من هذا المرسوم فيما يخص أشغال البناء ينبغي أن يكون مؤمنا.

يجب الإستظهار بعقد تأمين المسؤولية عند فتح كل حضيرة.

يعد كل عقد مبرم وفقا لمقتضيات هذا الفصل محتويا على بند يقضي ببقاء الضمان طيلة مدة المسؤولية المحمولة على الشخص الخاضع لوجوب التأمين ولو وجد تنصيص مخالف لذلك.

القسم الثاني: التأمين الوجوبي للأضرار

الفصل 16 - على كل شخص مادي أو معنوي يقوم بصفته مالكا للمبنى أو بائعا أو وكيفا بإنجاز منشآت، أن يبرم قبل فتح الحضيرة سواء لفائدته أو لفائدة المالكين المتوالين للمبنى عقد تأمين يضمن قبل إجراء أي بحث عن المسؤولية تمويل أشغال إصلاح الأضرار التي يتحمل مسؤوليتها المتعهدون بالبناء بمفهوم الفصل 3 من هذا المرسوم.

يجرى العمل بهذا التأمين بعد مرور مدة ضمان الإنجاز على الوجه الأكمل المنصوص عليه بالفصل 9 من هذا المرسوم.

القسم الثالث: أحكام مشتركة

الفصل 17 - تضبط بأمر وباقتراح من وزير التخطيط والمالية البنود النموذجية الإلزامية التي يتعين ذكرها بعقود التأمين، طرق ضبط المنح التي يمكن بمقتضاها لمؤسسات التأمين ضمان الخطر المتوقع والمقترح عليها تأمينه وكذلك الأقساط التي تبقى بذمة المؤمن.

الفصل 18 - لا تنطبق إلتزامات التأمين المنصوص عليها بهذا المرسوم على الدولة والمؤسسات العمومية ذات الصبغة الإدارية عندما تبني لفائدتها وعلى الشخص المادي الذي يقوم ببناء مسكن ليشغله شخصيا أو ليشغله زوجه أو أصوله أو فروع أو فروع زوجه.

الفصل 19 - يجب على الأشخاص الخاضعين للإلتزامات المنصوص عليها بالفصل 15 من هذا المرسوم عند مساهمتهم في أشغال بناء يكون فيها صاحب المبنى معفى وفقا لمقتضيات الفصل 18 أعلاه أن يقدموا له ما يفيد إيفاءهم بتلك الإلتزامات وذلك حسب الصيغ التي يضبطها لهم.

الفصل 20 - كل مؤسسة تأمين تمتع عنضمان خطر شروط تأمينه من طرف وزير التخطيط والمالية تعتبر لم تعد تقوم بأعمالها وفعالتراتب الجاري بها العمل وتكون بذلك عرضة لسحب الترخيص.

الباب الرابع

أحكام جزائية

الفصل 21 - كل مخالفة لأحكام الفصل 15 من هذا المرسوم يعاقب مرتكبها بالسجن من ستة عشر يوما إلى ثلاثة أشهر وبخطية قدرها ألف دينار أو بإحدى العقوبتين فقط.

كل شخص مشار إليه بالفصول 3 و 6 و 11 من هذا المرسوم يكتب غشا في إنجاز البناء يعاقب بالسجن لمدة خمسة أعوام وبخطية من خمسة آلاف دينار إلى خمسين ألف دينار.

الباب الخامس

أحكام مختلفة

الفصل 23 - ألغيت جميع الأحكام السابقة المخالفة لهذا المرسوم.

الفصل 24 - يجري العمل بهذا المرسوم بعد ستة أشهر من نشره بالرائد الرسمي للجمهورية التونسية وينطبق على العقود المتعلقة بالحضائر التي جاء التصريح الترتيبي بفتحها بعد هذا التاريخ.

الفصل 25 - وزير التخطيط والمالية والتجهيز والإسكان مكلفان كل فيما يخصه بتنفيذ هذا المرسوم الذي ينشر بالرائد الرسمي للجمهور التونسية.

وصدر بقصر قرطاج في 10 أكتوبر 1986

رئيس الجمهورية التونسية

الحبيب برقيبة