



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون تيارت

ملحقة السوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

الشعبة : العلوم القانونية و الإدارية

التخصص: قانون عقاري

بعنوان :



دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية

تحت إشراف الأستاذة:

- بوحريز دايج عائشة

من إعداد الطالبين:

- سكندار هاجر

- بن عمارة آمال

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر قسم "ب"	ديش سوريا
مشرف مقرر	أستاذ مساعد قسم "أ"	بوحريز دايج عائشة
عضو مناقشا	أستاذ محاضر قسم "أ"	محمد محمد الامين
عضو مدعوا	أستاذ مساعد قسم "أ"	زياني احمد

السنة الجامعية : 2021-2022



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة ابن خلدون تيارت

ملحقة السوق

مذكرة تدخل ضمن متطلبات لنيل شهادة الماستر

الشعبة : العلوم القانونية و الادارية

التخصص: قانون عقاري

بعنوان :



دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية

تحت إشراف الأستاذة:

- بوحريز دايح عائشة

من إعداد الطالبين:

- سكندار هاجر

- بن عمارة آمال

لجنة المناقشة

الصفة	الرتبة	أعضاء اللجنة
رئيسا	أستاذ محاضر قسم "ب"	ديش سوريا
مشرف مقرر	أستاذة مساعد قسم "أ"	بوحريز دايح عائشة
عضو مناقشا	أستاذ محاضر قسم "أ"	محمد محمد الامين
عضو مدعوا	أستاذة مساعد قسم "أ"	زياني احمد

السنة الجامعية : 2021-2022

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ
الْحَمْدُ لِلَّهِ الَّذِي
خَلَقَ السَّمَوَاتِ وَالْأَرْضَ
وَالَّذِي يُرْسِلُ الرِّيَّاحَ
وَيُنزِلُ مِنَ السَّمَاءِ
مَاءً غَدِيرًا يَخْرُجُ
مِنْهُ الشَّجَرُ الْمُنْتَجِمُ
الَّذِي فِيهِ زَيْتُونٌ
وَأعنابٌ وَغَيْرُ ذَلِكَ
مِمَّا يَنْبَغِي لِلرَّحْمَنِ
الْعَلِيمِ

الشكر

يقول رسول الله صلى الله عليه وسلم " لا يشكر الله من لا يشكر الناس "

من منطلق هذا الحديث نتوجه إلى الله تبارك و تعالی بالحمد و الثناء و الشكر كما يحبه و يرضاه على أن وفقنا في إنجاز هذا العمل، على ما فيه من ضعف البشر و قصر النظر فما كن فيه من صواب فهو من محض فضله سبحانه و تعالی و منه علينا، فله الحمد والشكر و نسأل الله العفو و الغفران.

نتقدم بالشكر الخاص إلى كل الأساتذة الذين منوا علينا بمساعدتهم و توجيهاتهم القيمة و معلوماتهم النيرة و إلى كل من ساعدنا في إتمام هذا العمل المتواضع ولو بكلمة طيبة و ابتسامة صادقة و نخص بالذكر الأستاذة بوحريز دايج عائشة التي قبلت تأطيرنا و لم تبخل علينا بالنصح و التحفيز و الأستاذة صافية خيرة و نخص بالذكر الأساتذة أعضاء اللجنة و إليكم كلكم أخلص التشكرات.

ذات القدر العظيم

الحمد لله الذي وهبنا التوفيق و السداد و منحنا الثبات و أماننا على إتمام هذا العمل بعد أن سافرنا لنضع النقاط على الحروف و نكشف ما وراء ستار العلم و المعرفة فهاهي ثمار علمنا قد حان وقت قطافها ، هذه الكلمات نهمس بها في أذن كل من سيفتح هذه المذكرة ، هي كلمات شكر إلى كل من غرس فينا الأمل و الإرادة ، إلى روح جدي و جدتي ، إلى عائلتي الكريمة ، إلى أبي ، أمي ميمونة ، أمي فاطمة حفظها الله إلى أختي إلى أخي إلى زوجي العزيز إلى ابني محمد قرعة عيني و إلى كل العائلة الكريمة ، إلى صديقتي آمال التي رافقتني في مشوار الدراسة إلى صديقتي نعيمة ، إلى الأستاذة المشرفة الدكتورة بوحريز دايج عائشة و أخص بالذكر الدكتورة صافرة خيرة وفقها الله إلى كل الأساتذة الكرام إلى كل من ساعدنا من قريب أو بعيد .

سكندار هاجر

إلى من أشاء

إلى روح والدي رحمه الله.

إلى والدي و قرة عيني.

إلى إخوتي و أخواتي رياض- زين العابدين - شمس الدين- فاطمة- كوثر- رميسة .

إلى زملائي في مديرية الضرائب .

إلى كل أستاذ علمني حرفا فصرت له عبدا إلى زملائي الطلبة رفقاء درب العلم.

إلى كل من علمني، واخذ بيدي، و أنار لي طريق العلم و المعرفة.

إلى كل من ساندني و شجعني في رحلتي إلى التميز و النجاح.

إلى كل من وقف بجانبني.

إلى كل من قال لي لا فكان سببا في تحفيزي.

إلى كل من كان النجاح طريقه، و التفوق هدفه، و التميز سبيله.

إلى كل من يعرفني

إليكم جميعا الشكر و التقدير و الاحترام.

بن عمارة أمال

مقدمة

مقدمة

يعتبر قطاع السكن من القطاعات التي أولتها الدولة اهتماما بالغاً باعتبارها متدخلا وحيدا في هذا القطاع الحساس سواء من حيث الانجاز أو من حيث التمويل و ذلك بالاعتماد على صيغة واحدة للسكن وهو السكن الاجتماعي، الذي كان موجها إلى جميع فئات المجتمع على أساس مبدأ المساواة، لكن انفجار النمو الديمغرافي في الجزائر جعلها تقف عاجزة عن تلبية حاجات السكان المتزايدة على السكن ، و كان فرض و سن القوانين التي تتماشى و الواقع الاجتماعي و إيجاد آليات جديدة للتقليص من المشاكل التي تطال هذا القطاع بإقحام الخواص في مجال السكن و تقليص دورها حتى تتوصل إلى زيادة العرض لمجابهة كثرة الطلب .

و تعتبر الترقية العقارية تقنية قانونية اعتمدها الدولة و ذلك لمنح جزء من صلاحيات التمويل و الانجاز للخواص وتجسد ذلك بإصدار قانون 07/86¹ المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية حيث استحدثت صيغة بيع العقار في طور الانجاز الذي يعد من بين أهم الآليات الذي اقرها المشرع الجزائري للدفع بعجلة الترقية العقارية .

هذا النوع من العقود مكن المرقى العقاري من الترويج إلى مشاريع سكنية لا توجد على ارض الواقع ، لكن هذه الميزة أحيانا ما تحول دون تسليم العقار إلى المشتري في الآجال المحددة أو حصوله عليها لكنها غير مطابقة للمواصفات المتفق عليها في العقد ، لهذا كان لزاما على المشرع الجزائري إيجاد حلول لحماية المشتري أو المكتتب المقبل على التعاقد مع المرقى العقاري كونه الطرف الضعيف في عقد عقار في طور الانجاز و التي تمكنه من الانتفاع بالعقار محل العقد انتفاعا مطابقا لأصول البناء و قواعد التهيئة بعيدا عن كل النزاعات التي يمكن أن تثار حولها مهما كانت طبيعتها هذا من جهة ، و تقوم بتسهيل العمل الترقوي وتسمح للمرقى العقاري بإيجاد مصدر لتمويل مشروعه العقاري على بيع العقارات في طور الانجاز و يكون هذا الإجراء المؤسساتي بمثابة تأمين و حماية

¹ القانون رقم: 07/86، المؤرخ في: 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد: 10، بتاريخ 1986/03/14 الملغى

للمستفيدين ، فتم استحداث إجراء مؤسسي الذي تتمثل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي، رقم 97-406² المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية لكن هذا الأخير جاء موسوما بالقليل من التعارض فلم يوضح ما إذا كانت اختيارية الانخراط مع إلزامية التأمين أم أن التأمين مرتبط بالانخراط و بالتالي فإلزامية الانخراط من إلزامية التأمين .

هذا التعارض جعل من دور الصندوق مغيبا إلى غاية صدور القانون رقم 04/11³ الذي يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية ، فقد فرض على المرقى العقاري الانتساب لهذا الصندوق و ألزمه باكتتاب تأمين عند مبادرته بإنشاء مشروعه بعدما كان الانتساب إليه أمرا اختياريا الأمر الذي جعل دوره مغيبا كما أصبح المرقى العقاري معرضا لعقوبة جزائية في حالة عدم اكتتاب تأمين لدى الصندوق.

كان تدخل الصندوق مقتصرًا فقط على ضمان التسيقات من المشتري ليتوسع تدخله بعدها إلى ضمان إتمام الانجاز البناء فأصبح هيئة ضمان لعقد حفظ الحق و ذلك بمتابعة و تسيير الحسابات التي تسجل التسيقات المدفوعة من أصحاب هذا العقد، بالإضافة إلى تمكينه من الحلول محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بالضمان والحلول محل المرقى العقاري المحل بالتزاماته في حالات أخرى.

يهدف موضوع دراستنا إلى تسليط الضوء على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كأكثر ضمانات في مجال تمويل نشاط الترقية العقارية باعتباره هيئة ضمان للتسيقات التي يدفعها المقتنون و كذلك ضمان إتمام انجاز الأشغال قصد توفير الحماية اللازمة لصاحب عقد بيع العقار في طور الانجاز.

أما عن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع محاولة إضافة موضوع جديد إلى المكتبة القانونية مما دفعنا بالغوص في التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتحديد صلاحياته في تمويل نشاط الترقية العقارية في مجال عقد حفظ الحق و عقد البيع علة التصاميم حتى يتسنى للمرقى العقاري و المقتني على حد سواء معرفة الضمانات التي

² المرسوم التنفيذي رقم 97/406، المؤرخ في: 03/11/1997، المتضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الجريدة الرسمية، العدد: 73، المؤرخة في 05/12/1997 المعدل

والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14/180

³ القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة بتاريخ: 06/03/2011

أتاحها المشرع لهما خاصة وأن موضوع السكن يعد من الأولويات التي تندرج في المخططات التنموية للدولة الجزائرية إضافة إلى الأسباب الذاتية التي تعود إلى ارتباط هذا الموضوع بمجال تخصص القانون العقاري.

و للإلمام أكثر بهذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية :

ما هو دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية

و للإجابة عن هذه الإشكالية ارتأينا تقسيم الموضوع إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة و عليه تم تقسيم الفصل إلى مبحثين المبحث الأول تطرقنا إلى ماهية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و المبحث الثاني إلى آثار الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أما الفصل الثاني فحاولنا من خلاله التعرف على صلاحيات الصندوق في عقار في طور الانجاز الذي تم تقسيمه إلى مبحثين كذلك، المبحث الأول صلاحيات الصندوق في مجال حفظ الحق والمبحث الثاني صلاحيات الصندوق في مجال عقد البيع على التصاميم .ليختتم البحث بتبيان النتائج المتوصل إليها و بعض التوصيات.

و لقد اعتمدنا في دراستنا على المنهج التحليلي وذلك من خلال مختلف القواعد القانونية المنظمة له وكذلك المنهج الوصفي باعتبار صندوق الضمان هيئة من حيث صلاحياته وطريقة عمله.

الفصل الأول

النظام القانوني لصندوق
الضمان والكفالة المتبادلة

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تمهيد

عرفت الجزائر منذ الاستقلال إلى يومنا هذا عدة أنظمة قانونية، فصدر قانون 07/86¹ المتعلق بالترقية العقارية ثم المرسوم التشريعي رقم 03/93² المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون السابق لما عرف من نقائص بسبب احتكار الدولة لمجال الترقية العقارية، لكن سرعان ما الغي هذا القانون كذلك لتعرض الجزائر آنذاك لازمة أمنية و المتمثلة في العشرية السوداء التي أدت إلى الركود في النشاط العقاري لكن بعد تجاوز هذه الفترة الصعبة كان على الجزائر إعادة النظر في منظومتها القانونية لسد العجز الخاص بالسكن و ذلك بإصدار القانون رقم 04/11 الذي أدى إلى تفعيل دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من الوسائل القانونية التي تضمن حماية المشتري في عقار في طور الانجاز حيث يقوم المرقي باكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى هذا الصندوق بهدف ضمان التسديدات التي دفعها المشترون على أقساط و السعي في إتمام انجاز أشغال البناء و تغطية أوسع الالتزامات المهنية للمرقي العقاري، كما ألزم المرقي العقاري الاكتتاب لدى هذا الصندوق قصد تغطية عجزه المالي أو إفلاسه و كل هذا بغرض حماية المستفيدين من العقارات في طور الانجاز .

¹ القانون: 86/ 07 المتعلق بالترقية العقارية.

² المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 14، المؤرخة في: 1993/03/03، الملغى بموجب القانون رقم .04/11

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

المبحث الأول: ماهية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في سنة 1993 استحدثت المشرع تقنية جديدة تمكن المتعامل في الترقية العقارية من تمويل مشروعه من أموال المستفيدين من السكنات أنفسهم ، و في المقابل ألزم المشرع المتعامل في الترقية العقارية باكتتاب تأمين إجباري لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كضمان للمستفيدين من العجز المادي أو إفلاس المتعامل في الترقية العقارية، و منه نتناول مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مطلب أول وخاصة إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مطلب ثاني.

المطلب الأول: مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

كل شخص معني بشراء مسكن لم يتم تشييده بعد ينبغي له ان يتقدم أولا إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لمعرفة ما إذا كان المتعامل أو المرقي مؤمن من قبل الصندوق أم لا و هذا لحماية وضمان تسديداته المسبقة. و لهذا سنسلط الضوء عليه من خلال نشأته و تعريفه و التطرق الى ايطاره التنظيمي.

الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

ظهر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مع ظهور عقد البيع على التصاميم لأول مرة بموجب نص المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 03/93¹، والتي جاء في نصها ما يلي : تعدل وتتمم المادة 121 من قانون رقم 26/89² المؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1989 و المتضمن قانون المالية سنة 1990 كما يلي : "يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم المعمول به" وتطبيقا لنص المادة السالفة الذكر فقد نص المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري على هذا الصندوق بنص المادة 11 منه والتي جاء فيها : "يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم

¹ المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 04/11.

² القانون رقم 26/89 المؤرخ في 31 ديسمبر 1989 المتضمن قانون المالية سنة 1990

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

أنه يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به .

الفرع الثاني: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

لم يعرف قانون الترقية العقارية 04/11 صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ولا المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ولا المرسوم التنفيذي 406/97 لكن من خلالها يمكن وضع تعريف له وذلك بأنه: وسيط ضامن بين المرقي العقاري و المقتني لاعتباره هيئة ضمان يقع إلزاما على المرقي العقاري أن ينتمي إلى هذه الهيئة وأن يكتب ضمانا لكل مشروع يبعث به¹، أو هو : مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصايا الوزير المكلف بالسكن و يتمتع بالشخصية المعنوية و ذمة مالية مستقلة له طابع تعاوني²، وبما أنه كذلك فهو يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسات تهدف إلى تحقيق الربح³ أو هو عبارة عن تأمين إجباري يكتبه المتعامل في الترقية العقارية حيث يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشتريين في حالة عجز المتعاملين في الترقية العقارية⁴، غير أن دور هذا الصندوق كأن مغيبا في مراقبة جميع المرقيين العقاريين بسبب التعارض الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 في المادة 11⁵ منه حيث نجده تارة يلزم المتعامل في الترقية العقارية باكتتاب التأمين ثم جعل الانخراط في صندوق الضمان أمرا اختياريا .

¹ نسبية عمر، " الآليات القانونية لحماية المشتري في عقد البيع على التصاميم "، أطروحة الدكتوراه..، حقوق تخصص القانون الخاص، جامعة أدرار، الجزائر، سنة 2019/2018، ص:34.

² فني سعدية، " دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية "مجلة الحقوق والحريات جامعة محمد خيضر ، بسكرة، الجزائر 2013، ص:116.

³ طيب عائشة، " صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية "مقال، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية تاريخ النشر: 2011/12/15 لجامعة سعد دحلب، البليدة، الجزائر، ص:46.

⁴ دبار محمد أمين، "آليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، مقال، تاريخ النشر 31-01-2020، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر.

⁵ المادة: 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى بموجب القانون رقم 04/11.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

الفرع الثالث: الإطار التنظيمي للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

وضع المشرع أجهزة خاصة بتسيير صندوق الضمان والكفالة المتبادلة قصد تحقيق الغرض من وجوده حيث يديره مجلس إدارة ويسيره مدير عام و يزود بجمعية عامة ولجنة ضمان .

يتكون مجلس الإدارة من (7) سبعة إلى (9) أعضاء ينتخبون من ضمن المنخرطين في جمعية عامة ويجضر

المدير العام حضورا استشاريا¹ .

يجتمع هذا المجلس في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسه (4) أربع مرات على الأقل في السنة ويمكن

أن يجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت مصلحة الصندوق ، و ذلك بطلب من رئيسه أو 3/2 ثلثي من

أعضائه على الأقل² .

يتمتع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب مجلس إدارته بكل السلطات في مجال الإدارة لاسيما:

- تحديد برنامج الصندوق
- المصادقة على النظام الداخلي للصندوق
- المصادقة على الميزانية التقديرية
- الموافقة على الحصيلة و حسابات النتائج و تخصيصها
- تحديد الشروط و الكيفيات العامة لاكتساب تأمين لدى الصندوق
- المصادقة على القواعد العامة لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها و توظيف الأموال الاحتياطية
- الشروط العامة لإبرام الصفقات و العقود و الاتفاقيات و كل المعاملات و الالتزامات المتصلة بالصندوق
- المسائل المتعلقة بالقانون الأساسي و شروط توظيف المستخدمين و دفع مرتباتهم و تكوينهم؛

¹ المادة 10 من المرسوم التنفيذي 406 /97 المؤرخ في 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة.

² المادة 14 من المرسوم التنفيذي 406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

• تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها

• قبول لهبات و الوصايا

• وبصفة عامة كل المسائل التي يعرضها المدير العام.

و يمكن لمجلس الإدارة أن يستشير أو يشارك في اجتماعاته كل شخص يمكن أن يساعد في أشغاله بحكم

كفاءته¹.

كما تخضع لموافقة السلطة الوصية المتمثلة في وزير المكلف بالسكن شروط منح الضمانات المطلوبة من

المتعاملين في الترقية العقارية المؤمنين و كفاءتها و مبالغها².

أما بالنسبة للمدير العام للصندوق فهو يتعين بقرار من الوزير المكلف بالسكن و الذي ينهي مهامه كذلك

بمرسوم وزاري، و زيادة على السلطات التي يمكن أن يخولها إياه مجلس الإدارة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يتولى المدير العم المهام التالية:

■ يسهر على تحقيق أهداف صندوق و تنفيذ قرارات مجلس الإدارة

■ يمثل الصندوق أمام العدالة في كل أعمال الحياة المدنية

■ يعد مشروع النظام الداخلي و يعرضه على مجلس الإدارة

■ يبرم عقود القروض و يأمر بصرف النفقات (الآمر بالصرف)

■ يوقع العقود و الاتفاقيات التي تربط الصندوق بالمنخرطين فيه بالمتعاملين في الترقية العقارية و

بالمؤسسات المقرضة و بالغير

■ يعد الميزانية التقديرية و الحصيلة و حسابات النتائج و يعرضها على مجلس الإدارة

¹ المادة 12 من المرسوم التنفيذي 406/97.

² المادة 2 من المرسوم التنفيذي 406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

- يسهر على سير المصالح و يمارس السلطة السلمية على كل المستخدمين و يعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع و التنظيم المعمول به
 - يقدم في آخر كل سنة مالية تقريراً عن نشاط الصندوق مرفقاً بالحصيلة و حسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة عليه والاستماع إلى الجمعية العامة للمنخرطين¹.
- أما بالنسبة للجنة الضمان فهي مكلفة بما يلي:

- تتخذ قرار منح الصندوق بعد دراسة الوثائق بما يطابق القواعد العامة و الشروط التي حددها مجلس الإدارة
 - تحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق أو الواجب دفعها له وكيفية تنفيذها وتحقيقها².
- كما حدد المشرع قائمة الأشخاص الذين لا يمكنهم أن يكونوا أعضاء لجنة الضمان و المتمثلين فيما يلي:

- المتعاملون في التهيئة العقارية سواء كانوا أعضاء في الصندوق أم لم يكونوا أعضاء فيه؛
- أولياء و أقارب المتعاملين في الترقية العقارية و أقارب المنخرطين في الصندوق من الدرجة الرابعة من القرابة

- القائمون بالإدارة و أعضاء هيئة التسيير أو مجلس مراقبة شركات الترقية العقارية و أصولهم وفروعهم
- الأشخاص وأزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المتعاملين في الترقية العقارية أجراً أو مرتباً مقابل أي نشاط كان³.

كما تعتبر قرارات مجلس الضمان نهائية إلا انه يمكن لكل متعامل في الترقية العقارية غير راض عن قرار المجلس طلباً مدعوماً بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها تغيير القرار الذي اتخذته هذه اللجنة⁴.

¹ المادة 18 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

² المادة 19 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

³ المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

⁴ المادة 22 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

و أخيرا و بالنسبة للجمعية العامة لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية فإنها تتكون من كل المنخرطين في الصندوق و يترأسها أحد أعضائها ، و يجتمع مرة واحدة في السنة على الأقل في دورة عادية ، ويمكن أن تجتمع في دورة غير عادية بناء على اقتراح من رئيسها أو ثلثي 3/2 أعضائها. و يحدد النظام الداخلي للصندوق القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة للمنخرطين و أجهزة تسيير الصندوق و إدارته¹ .

ومن مهام الجمعية العامة للصندوق ما يلي :

- تحدد شروط أهلية انتخاب ممثليها في مجلس إدارة الصندوق و تقوم بانتخابهم؛
- تطلع على التقرير السنوي لنشاط الصندوق الذي أعده المدير العام و تقدم لهذا الأخير ملاحظاتها

- تبدي كل اقتراح أو رأي من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية، و يحسن قواعد تسيير الصندوق و إدارته و يحافظ على سمعة المهنة (المرفي العقاري)؛
- تعيين محافظ الحسابات² .

من الملاحظ في مثل هذه المهام أن صلاحيات الجمعية العامة تتمثل خصوصا في تنظيم العمل الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة و إدارته و تسييره و يعتبر مجلس إدارة الصندوق بمثابة الهيئة التشريعية، أما لجنة الضمان فهي بمثابة الهيئة التنفيذية .

كما تتكون موارد الصندوق فيما يلي :

- الحقوق الخاصة بالانخراط و الاشتراك الذي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية؛
- الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون؛
- الإيرادات المالية للودائع و التوصيفات

¹ المادة 23 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

² المادة 24 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

- التحصيل المالي الناجمة عن تحقيق تأمينات عينية للمنخرطين العاجزين عن الوفاء
- الفوائد المستحقة على الدفعات المؤجلة
- الهبات والوصايا
- كل الموارد الأخرى المحتملة.

و يمكن أن يلجأ الصندوق عند الحاجة إلى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة و يمكن الاستفادة من هذه التسهيلات كلما دعت الحاجة إلى ذلك بناء على طلب مجلس الإدارة و بموافقة صريحة من الخزينة العامة¹.

و تتكون نفقات الصندوق مما يلي :

- أعباء سير الصندوق و الخدمات المنجزة لحسابه
- كل نفقة أخرى تدخل في إطار غرضه التعاوني².

الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هيئة ضمان متخصصة في مجال نشاط الترقية العقارية و بالضبط في مجال عقد البيع على التصاميم على خلاف عقد حفظ الحق، يشبه عمل الصندوق القرض العقاري، غير أن هذا الأخير عجز الأفراد في دفع القروض البنكية و هذا الصندوق يضمن لمقتني العقار في طور الانجاز من العجز المحتمل للمرتقي العقاري في إنهاء الانجاز لكن لا يمكن اعتباره بنكا لأنه لا يخضع لقانون النقد و القرض تنطبق عليه أحكام الشركة من حيث نشأته و تكوينه.

يعتبر هذا الصندوق هيئة عامة تم إنشاؤها من قبل الدولة تحت وصاية وزير السكن و العمران أما تعيين مدير الصندوق يكون بقرار من وزير السكن و العمران، غير أن تعيين المستخدمين يخضع لقانون رقم 11/90¹.

¹ المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 .

² المادة: 26 من المرسوم التنفيذي رقم: 406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

عند إحدائه تم تمويله من طرف الخزينة العمومية ثم قام بتسديد هذه القروض و كون له موارد خاصة فلا يهدف إلى تحقيق الربح و إنما الغرض من إنشائه تحقيق الضمان والمنفعة لمقتني العقار في طور الانجاز، وبمسك حساباته على شكل تجاري و في حالة المنازعة نطبق عليه القانون الإداري في علاقته مع وزير لسكن كإنهاء مهام المدير، أما في علاقته مع الغير نطبق القانون العادي، وليس له طابع تجاري و لا نتصور إفلاسه أو إعساره كونه يمكن له طلب المساعدة من قبل الخزينة العمومية و اللجوء إلى تسهيلات بنكية لتغطية حاجات الخزينة .

ومن تسمية الصندوق و بالرجوع إلى نص المادة 04 من الشروط العامة للضمانات الممنوحة من قبل الصندوق يتضح أنه يطبق عليه أحكام الكفالة طبقا لنص المادة 644²، و ما يليها من القانون المدني و بالرجوع إلى هذه القواعد نشأ عقد الكفالة من علاقة المديونية بحيث يتعهد الكفيل للدائن بتنفيذ التزام المدين إذا لم يف به، و لا يعتبر المدين في الالتزام الأصلي التي تعقد الكفالة لمصلحته طرفا في العقد و لا يشترط موافقته إن كان يلعب دورا في انعقادها عملا بنص المادة 647 من القانون المدني غير أن كفالة الصندوق تتم خلافا لهذه القاعدة مع المرقى العقاري (المدين بالالتزام) و يستفيد منها مقتني العقار(الدائن بالالتزام) بدون دفع أي مقابل بل بالعكس يلتزم المرقى العقاري بدفع الاشتراكات مقابل ضمان الصندوق، و عليه فان الشروط العامة للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة قد أحالت المادة 38 من الأمر رقم 07/95³ فيما يخص تسليم مخالصة الحلول للصندوق من قبل المشتري أو المتعامل في الترقية العقارية عند التسوية كما أحالت المادة 21 إلى المادة 26 من نفس الأمر⁴ فيما يخص اختصاص المحاكم.

¹ قانون 11/90 المؤرخ في: 1990/04/21 المتعلق بعلاقات العمل.

² المادة: 644 من القانون المدني المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، بموجب الأمر رقم: 58/75 المعدل والمتمم.

³ الأمر رقم: 07/95، المتعلق بالتأمينات المؤرخ في: 05 جانفي 1995 المعدل و المتمم حسب آخر التعديلات بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية، العدد: 15، و الأمر رقم: 01/10 المؤرخ في: 2010/08/26، الجريدة الرسمية، العدد: 49، و القانون رقم 08/13 المؤرخ في 2013/12/30، الجريدة الرسمية، العدد: 68.

⁴ الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

الفرع الخامس: أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

كان هذا الصندوق يقتصر على ضمان التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات للمرقي العقاري في إطار عقد البيع بناء على التصاميم لكن قانون 04/11 وسع من أهدافه و صلاحيات الصندوق¹. و في ذلك نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97²، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم كما يلي :

استحداث ل ضمانات عند الاككتاب التي يلتزم بها المرقول العقاريين و تسييرها و لاسيما منها تلك المتعلقة

بما يأتي:

- تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسبيقات على الطلب بعنوان عقود؛
- البيع على التصاميم؛
- إتمام الأشغال؛
- التغطية الواسعة لالتزاماتهم المهنية والتقنية حسب الكيفيات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن والمالية؛
- الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري و استئناف الأشغال و إتمام الإنجاز بالتزام مرقي عقاري آخر على حساب المرقي المخل بالتزاماته و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة؛
- تسيير انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين؛

¹ بوسنة إيمان "الترقية العقارية الخاصة في التشريع لجزائري"، أطروحة دكتوراه في الحقوق، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2016/2017، ص:440.

² المرسوم التنفيذي: 406 / 97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

- ضمان متابعة و تسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب الحق و القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه؛
 - استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.
- يمكن أن يكلف الصندوق أيضا بأنشطة إضافية في إطار المهام الموكلة إليه و ذلك بموجب دفتر الشروط مصادق عيه بموجب قرار وزاري مشترك بين الوزير المكلف بالسكن و الوزير المكلف بالمالية.

المطلب الثاني: خاصية إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتميز بنفس خاصية التأمين في القواعد العامة باعتباره أنه صورة من صوره، و تتمثل هذه الخصائص في:

- الرضائية: لكي يقوم الرضا بالعقد لابد من وجود إرادة شخص محدد يتجه إلى إحداث أثر قانوني معين، و يجب أن تأخذ هذه الإرادة مظهرها خارجيا حتى يعرف كل طرف إرادة الآخر¹؛
- الاحتمالية: لتوقف الالتزام على أمر مستقبلي غير محقق الوقوع؛
- الإلزام لجانبيين: كونها تنشئ التزامات متقابلة على أطرافها؛
- المعاوضة: سعي كلا المتعاقدين للحصول على مصلحة معينة من وراء إبرام العقد؛
- الاستمرارية: بحيث تكون الالتزامات الناشئة عند العقد يستمر الوفاء بها لمدة من الزمن؛
- الإذعان: كونه عقد يوجه بصفة عامة و ليس إلى شخص واحد معين بذاته وهو غير قابل للتفاوض.

وإضافة إلى هذه الخصائص يتميز التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بخاصية الإلزام²، ولعل سبب سعي المشرع وراء هذه الإلزامية هو في أن يصبح المرقى العقاري متعاون بمجرد أن يوقع على النظام الداخلي ويسدد حقوق الانضمام و الاشتراكات سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا ويساهم في تكوين موارده بواسطة حقوق الانخراط المدفوعة من قبله، و في رقابة المرقى العقاري و متابعة نشاطاته الترقية في إطار عقود

¹ علي سليمان: "النظرية العامة للالتزام"، مصادر الالتزام في القانوني الجزائري، الطبعة الخامسة، بن عكنون، الجزائر، 2003، ص: 29.

² العربي بومعرف: "المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية" مقال، تاريخ النشر 10-07-2021، ص: 855.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

البيع قبل الانجاز.1 ، و نظرا لأهمية هذه الخاصية سنتطرق لها في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 و قانون 04/11 و ذلك في مطلبين.

الفرع الأول: خاصية إلزامية صندوق الضمان في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93

أوجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 بنص المادة 11² منه على المتعامل في الترقية العقارية أن يكتب تأميناً إجبارياً لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، مع إلزامية إرفاق شهادة الضمان بعقد البيع بناء على التصاميم؛ غير أن الملاحظ أن المشرع في المادة 2/3³ من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية نص على ما يلي: "و بهذه الصفة يتعين على المتعامل في الترقية العقارية المنخرط في الصندوق أن يكتب لدى هذا الأخير تأميناً على المشروع المتضمن الملك موضوع البيع " فالإلزامية اكتتاب التأمين حسب نص المادة 2/3 أعلاه تقع فقط على المتعاملين المنخرطين في الصندوق فقط و الانخراط في الصندوق هو أمر اختياري بالنسبة للمتعامل حيث أن المشرع في نص المادة 1/4 من نفس المرسوم التنفيذي استخدم عبارة "يمكن أن ينظم إلى الصندوق..." و نفس الشيء بالنسبة لنص المادة 131⁴ من قانون المالية لسنة 1993 حيث استخدم العبارة التالية: "يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان كل شخص... " مع أن المادة 1/11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري تنص على أنه يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به، فهذا النص يلزم المتعامل

¹ مسكر سهام: "بيع عقار في طور الانجاز في الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، جامعة سعد دحلب، البلدة، الجزائر، ص: 256.

² المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93

³ المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97.

⁴ المادة: 131، من قانون المالية لسنة 1993.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في الترقية العقارية باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية إذا كان بصدد عقد بيع بناء على التصاميم بغض النظر عن انخراطه أو عدم انخراطه¹.

الفرع الثاني: خاصية إلزامية صندوق الضمان في ظل قانون 04/11

لقد تدارك المشرع التناقض الذي كان حاصلًا بين النصوص المتعلقة باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية وذلك من خلال قانون 04/11 حيث ألزم المشرع بموجب نص المادة 54 منه المرقى العقاري الذي يبادر بالمشروع العقاري من اجل بيعه قبل إنجازه باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان كما أكد قبل ذلك على إلزامية الانتساب لدى صندوق الضمان في نشاط الترقية العقارية لكل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني² و هذا ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري³ الذي جاء تطبيقا لنص المادة 47 من القانون 04/11⁴، حيث ألزم هذا المرسوم المرقى العقاري من جهة ثانية تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية بصفته مشتركا في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية للترقية العقارية وفقا لنص المادة 81 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12⁵.

فتكفل الدولة بحماية الطرف الضعيف قد جعل العقد يخرج عن نزعه الفردية إلى النزعة الجماعية، فالعقد وسيلة من وسائل الحياة الاجتماعية و أداة لتحقيق النفع العام فطرأت تغيرات على القواعد العامة التي تحكم العقد أهمها الحد من حرية التعاقد عن طريق الإلزام⁶.

¹نسبية عمر: مرجع سابق، ص: 37.

² حداد أسامة: " مفهوم التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التشريع الجزائري"، مجلد 1 عدد 2 كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة المنار، تونس، بدون صفحة.

³ المادة: 30 من المرسوم التنفيذي: 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري .

⁴ المادة 47 من القانون 04/11

⁵ المادة: 81 من المرسوم التنفيذي رقم: 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري.

⁶ علي فيلاي: "الالتزامات (النظرية العامة للعقد)"، الطبعة الثانية، موقع النشر و التوزيع، الجزائر، 2005، ص: 40.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

المبحث الثاني: علاقة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأطراف الترقية العقارية

يحتوي نشاط الترقية العقارية على مجموعة من المخاطر تجعل المقبلين على اقتناء سكن يعزفون عان الاكتتاب في صيغة من الصيغ المتاحة، لذلك فإن آلية الائتمان المتمثلة في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة تسمح بطمأننة المقبلين على التعاقد مع المرقي العقاري على مستقبل العقار محل العقد و في هذا الصدد سنتناول مسؤولية صندوق الضمان اتجاه أطراف الترقية في مطلب أول و آثار الاكتتاب لدى صندوق الضمان في مطلب ثان.

المطلب الأول : مسؤولية صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يرتب ضمانات مهمة لكل من المشتري و المرقي العقاري على عاتقه تختلف باختلاف صفة المتعامل بالمقابل هناك حالات أخرى تخرج عن مسؤوليته فيتحملها المرقي العقاري و المشتري على حد سواء وهذا ما سنعرضه في فرعين.

الفرع الأول: الضمانات التي يقدمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

تختلف المخاطر التي يهدف الصندوق إلى تغطيتها باختلاف صفة المتعامل في الترقية العقارية بين ما إذا كان شخصا طبيعيا أم شخصا معنويا و التي سنبينها في ما يلي:

أولا: حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصا طبيعيا

نصت المادة 06 من وثيقة التأمين على أنه¹: "يتعهد صندوق الضمان بالتعويض للمشتري للتسببات المدفوعة من طرفه بعد وقوع حادث من الأحداث التالية:

أ. في هذه الحالة يضمن الصندوق :

— وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع

¹المادة: 6 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة .

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

— فقدان مؤكد للمتعامل بشرط أن يكون هذا الفقدان مؤكداً من طرف سلطة قضائية أو سلطة إدارية

مختصة في هذا المجال

— الاحتيال على المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف سلطة القضائية.

ثانياً: حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصاً معنوياً

ب - يضمن الصندوق في هذه الحالة ما يلي:

— إفلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية

— تصفية المؤسسة مهما كانت الأسباب سواء قضائية أو بصورة مسبقة

— اكتشاف احتيال و نصب المتعامل في الترقية العقارية من طرف السلطة القضائية.

وبتحقق أسباب الضمان السابقة الذكر، ينشأ حق المشتري في الضمان اتجاه صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة، و بذلك يكون لجماعة المالكين (المشترين) حق الاختيار بين الاستفادة من نص المادة 17 من المرسوم

التشريعي 03/93¹ المؤرخ في 1 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري الذي يمنح لهم سلطة مواصلة إنجاز

البنيات على نفقة المتعامل في الترقية العقارية و بين اللجوء إلى صندوق الضمان لطلب الضمان بناء على

شهادة الضمان المسلمة لهم وقت التعاقد لاسترداد دفعاتهم.

الفرع الثاني: حالات عدم الضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

هناك أخطار مستثناة من نطاق ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية والتي

تتمثل فيما يلي ما يلي:

¹ المادة: 17 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

1) ضمان حسن الانجاز لان هذا يضمنه تامين خاص و هو الضمان السنوي المحدث بموجب المرسوم

التنفيذي رقم 1434/91¹

2) التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري و المنجزة بناء على التصاميم المتفق عليه؛

3) الزيادة في الثمن في حالة مراجعته

4) الغرامات المالية بمختلف أنواعها

5) التعويضات الاتفاقية و القضائية

6) التعويض عن الكوارث الطبيعية كونها تخضع للأمر رقم 12/03²

7) الحرائق و الأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء المؤمن عليها بموجب الأمر 07/95³ المتعلق

بالتأمينات

8) حالة فسخ بيع على التصاميم.

كلها حالات تخرج من مسؤولية الصندوق و استثناء من نطاق ضمان صندوق الضمان لا يعني أنها لا

تخضع أصلا للتأمين و إنما يمكن تغطيتها بموجب تامين لدى شركات التامين بموجب عقد التامين.

المطلب الثاني: آثار الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

متى تعذر على المرمي العقاري الوفاء بالتسديدات التي دفعها المشتري و إتمام انجاز أشغال البناء فان

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتدخل ليحل محل المشتري لمواجهة المرمي العقاري .

الفرع الأول: حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المشتري

نصت المادة 02 من المرسوم رقم: 181/14 على انه: "يقصد بحلول الصندوق نيابته:

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 434/91، المؤرخ في 19-11-1991 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية، العدد الخامس، المؤرخ في: 13 نوفمبر 1991.

² الأمر رقم: 12/03، المؤرخ في 26/08/2003 المتعلق بالإلزامية التامين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا.

³ الأمر: 07/95، المؤرخ في: 25-01-1995، المعدل و المتمم بقانون 04-06-2004 المؤرخ في: 20-02-2006 الجريدة الرسمية، العدد: 15 و الأمر 01-10-2001 المؤرخ في

2010/08/25، الجريدة الرسمية، العدد: 49.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

عن المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام انجاز البناءات وفقا لشروط المحددة في المواد أدناه:

- عن المقتنين فيما يخص الاستفادة من الصف الأول: في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري في

حدود ديون هؤلاء المقتنين

- فيما يتعلق بحقوقهم ومتابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائيا بحسب المبالغ المدفوع.

أ- حلول الصندوق محل المشتري لضمان التعويض

عرف المشرع تعويض التسديدات في نص المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14¹ الذي يحدد

شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان

الترقية العقارية و كفيات ذلك كما يلي: "يقصد بضمان التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن

التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد

البيع على التصاميم، فصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يقوم بموجب ضمان الترقية العقارية بتعويض المكتتب

عن التسبيقات التي قام بدفعها للمرقي العقاري في حالة إخلاله بالتزاماته، في هذه الحالة يتخلى المقتني عن

حقوقه المتعلقة بالملك العقاري محل عقد البيع على التصاميم لفائدة الصندوق و يلتزم هذا الأخير في الترقية

العقارية اتجاه المقتنين بتعويض التسديدات في حالة البناءات التي شرع في انجازها فتخضع لضمان إتمام الانجاز² إذ

انه إذا تم سحب الاعتماد من المرقي العقاري بسبب إخلاله بالتزاماته القانونية و لم يتم بالوفاء بالتسديدات التي

دفعها المشتري فان الصندوق يقوم بمواجهته نيابة عن المشتري، حيث يقوم المرقي العقاري بالبحث عن مرقي

عقاري آخر يحل محله نتيجة لإخلاله بالتزاماته ليقوم هذا الأخير بإتمام انجاز أشغال البناء وفي نفس الوقت

تسديد التعويضات المسبقة للمشتري في حدود ما قدمه من دفعات³، في ذلك نصت المادة 08 من المرسوم

¹ المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في: 05 جوان يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكفيات ذلك

² باي يزيد: مرجع سابق، ص: 445.

³ نسبية عمر: مرجع سابق، ص: 35.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

التنفيذي رقم 14-181 يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتني، تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم¹.

ب - حلول الصندوق محل المشتري بضمان إتمام الانجاز:

في حالة عدم قيام المرقى العقاري بإتمام أشغال البناء في الآجال المحددة و المتفق عليها، يتولى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بإتمام أشغال البناء وكذلك بحله محل المشتري عن طريق تولى مرقى عقاري آخر بالقيام بانجاز الأشغال المتبقية على حساب المرقى العقاري الذي تخلف عن انجاز الأشغال وذلك في حدود المبالغ المدفوعة²، وهذا ما نصت عليه صراحة المادة 57³ فقرة الأولى من القانون رقم 04/11 والتي تنص على أنه "يؤدي كل سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه، أو لأي سبب آخر إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين و يخوله حق متابعة البناء بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى الأصلي و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة".

كما نصت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 14/181⁴ المؤرخ في 05/06/2014 المعدلة والمتممة للمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97/406⁵ و ذلك بنصها الآتي: "...الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري و استئناف أشغال إتمام الانجاز بالتزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخلف بالتزاماته و بدلا عنه و ذلك في حدود الأموال المدفوعة". وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم السلف الذكر قد وسع من صلاحيات الصندوق المتعلقة بضمان إتمام أشغال البناء بحيث منح له صلاحية القيام باسم المشتري وحسابه مباشرة كل الأعمال الإدارية، و التقنية والمالية و القضائية، و أن يسخر كل الوسائل اللازمة التي تمكنه من إتمام انجاز البناء و هذا ما نصت عليه المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 14-181 التي جاء فيها: "يمكن

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 181/14.

² نسبة عمر، مرجع سابق، ص: 42.

³ المادة: 57 من القانون رقم 04/11.

⁴ المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 181/14.

⁵ المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 97/406.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

لصندوق قصد إتمام أشغال البناء أن يباشر باسم المقتنين و على حسابهم .كل الأعمال الإدارية و التقنية والمالية والقضائية و أن يسخر الوسائل الضرورية على الخصوص من أجل :

1. إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة و البنائيات الحسابية العامة و كصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمون اتجاه الصندوق و/أو المرقى العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية؛

2. تكليف مرقى عقاري آخر تكليف مرقى عقاري آخر لمواصلة الأشغال والمبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخلل بالتزاماته، عند الاقتضاء و كذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى و التكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع..... "

وهذه تعد ضمانا مهمة للمشتري كون أن تولي هذا الصندوق إتمام الأشغال البناء و سهره على ذلك فيه ضمان أكبر لإتمام أشغال البناء ، و تسليم المشتري للبنية التي اشتراها، لاسيما و أن هذا الصندوق يتمتع بصلاحيات مراقبة المشاريع الترقية العقارية و مدى تحققها في الميدان و من ثمة تمتعه باليات وهيئات تسمح له بقيامه بهذه المهمة لذا و من أجل ضمان إنجاز عمليات الترقية العقارية وتمكين الصندوق من أداء مهمته في إنجاز البنائيات التي لم تنجز من قبل المرقى العقاري فقد منع المشرع المشتري من القيام بنفسه إستئناف أشغال البناء بدلا من المرقى العقاري الذي سحب منه الاعتماد، و هذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 57 من القانون رقم 04/11¹ التي مضمونها: " و في هذا الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء ، بدلا من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد"² والالتزام الذي يلتزم به الصندوق لا يخص إلا البنائيات التي يشملها الضمان بإتمام الانجاز أو التي تم إنجاز أساساتها على الأقل في حين البنائيات

¹ المادة: 57 من القانون رقم: 04/11.

²تسببية عمر مرجع سابق ص: 46.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

التي لم يتم إنجازها فهنا يلتزم الصندوق بضمان التعويض فقط و في ذلك نصت المادة 57 من

قانون 04/11 و المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 406¹/97 المعدلة والمتممة ؛

3. فتح اعتماد كضمان لإتمام الانجاز: يعتبر فتح الاعتماد كضمان لإتمام انجاز العقار الصورة الأولى

للضمان المالي أو الخارجي للانتهاء من الأشغال ،حيث يلتزم من يفتح الاعتماد و بمقتضى العقد

أن يدفع للبائع أو لحسابه المبالغ المالية الضرورية لإتمام البناء و يشترط في فتح الاعتماد أن يكون

غرضه لصالح المشتري دون أن يشترط المشرع شكلا خاصا لفتح الاعتماد بواسطة العقد و الغرض

من ذلك ترك الحرية للإطراف المتعاقدة في اختيار نمط و شكل الاعتماد،و لأنه هدفه هو الضمان

في إتمام انجاز العقار محل العقد،و من بين الأطراف الذين لهم الحق في المطالبة بالضمان،نجد البائع

الذي يستطيع مطالبة الضامن بدفع المبالغ المالية اللازمة لإتمام أشغال البناء و يشترط محافظته

على ملكية العقار المبيع أو جزء منه كما يعتبر دائنو البائع من الأشخاص الذين يستطيعون

المطالبة بالضمان موضع التنفيذ،و بالتالي مطالبة بدفع حقوقهم التي تولدت بمناسبة البناء أو

بسببه ،على أن يكون ذلك أثناء فترة الانجاز لأن بعد إتمام بناء العقار ينتهي الضمان و لا يحق

لأي طرف المطالبة به لكن بالمقابل يمكن المطالبة به وفقا للقواعد العامة الموجودة في القانون

المدني.

4.الكفالة التضامنية لإتمام انجاز العقار

تمثل الكفالة التضامنية الصورة الثانية لضمان إتمام أشغال بناء العقار و هي الأكثر اتفاقا مع مبدأ

الضمان في عقد بيع العقار في طور الانجاز، و يعتبر مشتري العقار طرفا في عقد الكفالة على عكسه عند إجراء

فتح الاعتماد الذي يشترط فيه المشتري المطالبة بوضع الضمان موضع التنفيذ و للمشتري في عقد الكفالة الحق

¹المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم:406/97.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

في المطالبة بتنفيذ الضمان الناتج عن العقد ذاته لان هدفه الرئيسي هو الضمان .

كما أن المشتري في هذه الحالة هو الشخص الوحيد في عقد البيع على التصاميم الذي له حق المطالبة بالضمان موضع التنفيذ بإجبار الكفيل بدفع المبالغ المالية الضرورية لإتمام بناء العقار في طور الانجاز ، و بالمقابل لا يجوز للبائع و دائنيه مطالبة الكفيل بدفع نفقات الانتهاء من الانجاز¹.

الفرع الثاني: رجوع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على المرقي العقاري

تنص المادة: 19² من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية: "يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتقديم كل الوثائق الضرورية للحلول و لممارسة الرجوع و تنفيذ الضمانات الأخرى للصندوق و يمارس الرجوع طبقا لنص المادة 671 و ما يليها من القانون المدني أي أن حلول الصندوق الضمان تمارس طبقا لمبدأ أن الكفيل إذا وفى الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق اتجاه المدين ،والكفيل في هذه الحالة هو صندوق الضمان و المدين هو المرقي العقاري و الدائن هو المشتري ،إذن حسب هذا النص فان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعد قيامه بتنفيذ الضمان له الحق في الرجوع على المرقي العقاري في حدود ما دفعه المشتري من مصاريف حقيقية و هو نفسه ما تبناه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 181/11 في نص المادة 02³ بتمكين الصندوق أن يحل محل المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتيازات الصف الأول في حالة إفلاس المرقي العقاري أو سحب اعتماده و يحل أيضا محل المقتنين فيما يتعلق بحقوقهم ومتابعتهم للمرقي العقاري المحل بالتزاماته بحسب المبالغ المدفوعة⁴.

و يمارس الصندوق حقه في الرجوع على المرقي العقاري في المرحلة الأولى بطريقة ودية حيث يتصل به ويعذره بان يقوم بالوفاء بما دفعه للمشتري مع المصاريف الناتجة عن ذلك ، فإذا قام بالاستجابة و وفى ما عليه

¹ نسيمة موسى "ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد البيع عقار في طور الانجاز"، أطروحة دكتورا علوم ، فرع القانون الخاص ، جامعة الجزائر 1، كلية الحقوق، 2015، ص: 45/24.

² المادة: 19 ، من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

³ 2 من المرسوم التنفيذي رقم 181/11.

⁴ العربي بومعرف مرجع سابق ص 862

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

من دين يكون قد أوفى بالتزامه أما إذا امتنع عن ذلك فللصندوق إمكانية اللجوء إلى القضاء لممارسة دعوى الرجوع، ليطالب بإلزام المرقى العقاري بان يدفع له التعويضات التي دفعها للمشتري مع المصاريف التي تكبدها في ذلك، بالإضافة إلى المصاريف القضائية .

كما يمكن أن يطالب بالتعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة تقاعس المرقى العقاري بالوفاء ما عليه من دين وذلك وفقا للمادة 124 من القانون المدني¹، وأثناء النظر في الدعوى يقوم القاضي بالتأكد من الوثائق التي تثبت فعلا بان الصندوق قام بدفع التعويضات للمشتري و المصاريف التي صرفها في إطار ذلك و متى ثبت للقاضي أن الصندوق فعلا قام بالوفاء للمشتري، ألزم المرقى العقاري بتعويض الصندوق في حدود ما قام بالوفاء به مع المصاريف التي صرفها بالإضافة إلى المصاريف القضائية وتعويض الصندوق و ذلك بناء على طلب هذا الأخير عن الضرر الذي لحق به نتيجة امتناع المرقى العقاري عن الوفاء بدينه اتجاهه² .

الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان

إن بداية حساب آجال الضمان من قبل الصندوق، تبدأ من أول دفع مسبق من قبل المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقى الذي يثبت حيافة المشتري للعقار محل الانجاز³.

لذلك كل تأجيل لمدة الانجاز يجب إعلام الصندوق بها و ذلك حتى يكون على دراية كاملة لمراقبة مراحل انجاز المشروع، لان هذا التأجيل يزيد م قسط التامين بالنسبة للمرقى العقاري لكل تجاوز يقدر ب 10 بالمائة من مدة الانجاز المحددة في العقد، وأن تقاعس المرقى العقاري في دفع هذا القسط لصندوق الضمان يعرض المرقى العقاري إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر بمائة بالمائة من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى

¹ المادة 124 من القانون المدني ر

² تسيية عمر مرجع سابق ص 49

³ 13 من م المرسوم التشريعي 03/93.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

القسط الواجب دفعه، أما الصندوق يضمن فقط الأقساط المدفوعة من طرف المشتري أثناء مراحل الإنجاز و هو لا يضمن الأقساط المدفوعة عند التسليم أو بعده، و ليستفيد المرقى العقاري بصفته بائعا من هذا العقد يجب

عليه أن يدفع مبلغ الضمان مقسما إلى قسمين:

● 20 بالمائة عند تسليم شهادة الضمان؛

● 80 بالمائة خلال 03 أشهر من منح شهادة الضمان.

أما عن إجراءات التامين فيكون بتقديم طلب مكتوب مرفق بالوثائق التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقى

العقاري¹.

¹ خالد رمول: "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم"، مجلة الفكر، العدد الخامس، دون مجلد، جامعة محمد خيضر، بسكرة، ص: 302.

الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

خلاصة الفصل:

يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من بين أهم الآليات التمويل في الترقية العقارية بالرغم من انه لا تعريف له في المرسوم التنفيذي رقم: 406/97¹ و لا في المرسوم التشريعي رقم 03/93² المتعلق بالنشاط العقاري و لا في قانون 04/11³ لكن يمكن أن نعرفه على انه هيئة ضمان يمارس مهامه تحت وصايا وزير السكن و لا يهدف إلى تحقيق الربح أما الغرض من إنشائه هو تحقيق الضمان لمقتني العقار في طور الانجاز ، يهدف الصندوق إلى تعويض التسديدات التي يدفعها المقتنون في شكل تسيقات و إتمام الأشغال ، ما يميز عقد التامين لدى صندوق الضمان الكفالة المتبادلة هو خاصية الإلزام و الغرض من ذلك هو سعي المشرع الجزائري في مراقبة المرقين العقاريين الخواص و الحد من المضاربة ، و التحايل في العقار.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 406/97 ، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

² المرسوم التشريعي: رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

³ القانون رقم: 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الثاني

صلاحيات صندوق الضمان
والكفالة المتبادلة في عقار
في طور الانجاز

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

تمهيد

لقد اوجد المشرع الجزائري عدة تقنيات للترقية العقارية منها عقد حفظ الحق المتمثل في البيع بعد الانجاز و عقد البيع على التصاميم بحيث يدخل كل منهما ضمن عقود بيع العقار كما تطرق لهما قانون 04/11¹ الذي حدد دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية .

فعقد حفظ الحق هو عقد تمهيدي لعملية البيع بعد الانجاز و ليس يباعا طور الانجاز و يمثل صورة مبدئية من صور البيع على التصاميم.

و عقد البيع على التصاميم هو عقد يتسم بنوع من الخصوصية من حيث طبيعته القانونية و هو ينصب على بناية أو جزء منها. و عليه نجد أن قانون 04/11 قد وسع من صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم على عكس المرسوم التشريعي رقم 03/93² الذي ألغى العمل بصيغة عقد حفظ الحق .

سنحاول من خلال هذا الفصل التطرق إلى عقد حفظ الحق في مبحث أول و عقد البيع على التصاميم في مبحث ثاني مع إبراز صلاحيات كل منهما.

¹ القانون رقم: 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري.

² المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد حفظ الحق

يعد عقد حفظ الحق حديث النشأة حيث ظهر لأول مرة بمقتضى القانون رقم 07/86¹ المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية الصادر بالجريدة الرسمية في العدد 10 المؤرخة في 1986/03/05 ثم الغي بموجب المرسوم التشريعي 03/93² المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري و الذي صدر بالجريدة الرسمية في عددها 14 المؤرخة في 1993/03/03 ثم أعاد المشرع الجزائري بعثه من جديد بعد إلغائه بمقتضى القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/04/11 المحدد للقواعد المتضمنة الترقية العقارية، و قد عرف هذا العقد جدلا كبيرا لتعدد الآراء باعتباره وعدا بالتمويل أو وعدا انفراديا بالبيع على شرط واقف أو اعتباره عقدا ذو طبيعة مزدوجة، لذا سنحاول تسليط الضوء على مفهوم عقد حفظ الحق في مطلب أول وصلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مطلب ثان.

المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق

يعتبر عقد حفظ الحق من عقود الترقية العقارية استمدته المشرع من القانون الفرنسي مع بعض الاختلافات و أصبح المشرع الجزائري يعول عليه كثيرا خصوصا بعد منع المرقين العقاريين من إبرام عقود البيع على التصاميم في حالة اللجوء إلى قروض تخصص لتمويل مشاريعهم لذا سنتعرض لتعريف عقد حفظ الحق في المطلب الأول و صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في المطلب الثاني.

الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق

نصت المادة 29 من القانون رقم 07/86 المؤرخ في 03 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية و التي جاء في فحواها "يمكن للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي انجاز عمليات الترقية العقارية أن تقترح البيع على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا للقواعد التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير. "

¹ القانون رقم: 07/86، المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد: 10، بتاريخ 1986/03/14 الملغى.

² المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في 1993/03/01، المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 14، بتاريخ 1993/03/05 الملغى.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

كما نصت المادة 30¹ منه "يجب أن يسبق كل تنازل في إطار بيع الأجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد منواله النموذجي بالطرق التنظيمية، و بذلك لم يستقر المشرع على تسمية واحدة فمرة يطلق مصطلح عقد حفظ الحق و مرة عقد تمهيدي و بالتالي قانون 207/86² لم يبين بدقة ماهية هذا العقد سواء من حيث التزامات الأطراف أو الضمانات المتعلقة به.

كما لم يظهر فعاليته في التقليل من أزمة السكن خلال تلك الفترة و لهذه الأسباب تم إلغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03/93³ المتعلق بالنشاط العقاري، وبصدور القانون رقم 04/11⁴ تم إعادة تنظيم عقد حفظ الحق من جديد حيث عرفته المادة 27 منه على انه "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير لدى هيئة ضمان الترقية العقارية" و من خلال نص هذه المادة نستنتج أن عقد حفظ الحق هو عقد ابتدائي لبيع عقار في طور الانجاز، لا يلتزم فيه المشتري بصفة نهائية لإبرام العقد الناقل للملكية البنائية المنجزة، وذلك للوقوف على المشروع و مدى موافقته مع المواصفات الأساسية للبنائية المتفق عليها مع البائع (المرقي العقاري) في حين يتمكن هذا الأخير من دراسة عملية البناء من جوانب مختلفة المالية منها والتقنية..... الخ، خصوصا ما تعلق بتمويل المشروع حيث أجاز القانون 04/ 11 للمرقي أن يستفيد من قروض لتمويل مشاريعه في حال ما لجأ إلى تقنية عقد حفظ الحق لإتمام ملكية البناء.

و نرى أن مصطلح الحجز الذي ورد في النص الفرنسي للمادة 27 من قانون 04/11 أقرب لطبيعة العقد، إذ انه عقد تمهيدي يتم فيه حجز البنائة محل التشييد، ويتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر على

¹المادة:30 من القانون رقم: 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

² المادة 29 من القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

³ المرسوم التشريعي: 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري.

⁴ القانون 04/11، المتعلق بالنشاط العقاري.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الأكثر بعد الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها بإعداد عقد بيع أمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب الحق¹.

و لقد عرفه القانون الفرنسي رقم 03/67² المؤرخ في 03-01-1967 المتضمن قانون البناء و السكن في المادة 15-261 حيث يعتبر عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي ، و الذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري على يد دفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص بإسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق يجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع على العقد طبقا لنص المادة 34 من قانون البناء والسكن التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير³.

من خلال التعريف أعلاه يتضح لنا أن التشريع الفرنسي عرف عقد حفظ الحق من خلال آثاره لاسيما تلك المتعلقة بحجز عقار للمقتني مقابل دفع مبلغ مالي كضمان ، أما المشرع الجزائري فقد استخدم مصطلح تسليم كأهم التزام للمرقي العقاري عند إبرامه لعقد حفظ الحق، في حين أن الالتزام بالتسليم لا يرد إلا في العقد التام الناقل للملكية بعد دفع الثمن الكامل للمبيع الأمر الذي يستدعي تداركه و ذلك باستعمال نفس المصطلح الذي استعمله المشرع الفرنسي وهو "حجز عقار أو جزء من عقار للمشتري" و الذي يتضح من خلاله أنه عقد ابتدائي غير ناقل للملكية و إنما يرتب التزاما بتخصيص عقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز للمقتني مقابل تسديد تسبيق نقدي⁴.

¹ حواثة سامية، "الالتزامات المكتتب و صاحب حفظ الحق في قانون 04/11" مقال، مجلة تشريعات التعمير و البناء، العدد 06، تاريخ النشر 2018/05/14.

² المادة: 261/05 من القانون الفرنسي رقم: 03/67 المؤرخ في: 03/01/1967، المتضمن قانون البناء و السكن.

³ نادية عارف ،آمال صوالح عمار: "النظام القانوني لعقد حفظ الحق في ظل التشريع الجزائري" ، مذكرة ماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة الشهيد حمة لخضر ، 2017/2018 ص:11.

⁴ كمال فتحي دريس: "خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية" مقال، مجلة العلوم القانونية والسياسية، المجلد 10، العدد 03 ، تاريخ النشر 2019/12/28.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

تنص المادة 31 من القانون رقم 07/86¹ المتعلق بالترقية العقارية الملغى على انه خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970² و المتضمن أحكام التوثيق و أحكام المادة 71 من القانون المدني³: "يجرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عربي يخضع لإجراء التسجيل". يتضح لنا من خلال هذا النص أن المشرع قد حسم الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق حيث اعتبره وعد بالبيع ويتضح جليا من خلال إشارته لنص المادة 71 من القانون المدني في فقرتها الأولى: "الاتفاق الذي يعد به كل من المتعاقدين أو احدهما بإبرام عقد معين في المستقبل لا يكون له اثر إلا إذا عينت جميع المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه و المدة التي يجب إبرامه فيها ، و إذا اشترط القانون لتمام العقد استثناء شكل معين فهذا الشكل يطبق أيضا على الاتفاق المتضمن الوعد بالتعاقد".

على ضوء ما جاء في هذه المادة أن عقد حفظ الحق هو عبارة عن وعد بالبيع والذي يعتبر عقد تام بين الواعد و الموعود له ، يتم فيه الاتفاق على جميع المسائل الجوهرية لعقد البيع المراد إبرامه في المستقبل خاصة ما يتعلق بالمبيع و الثمن و المدة اللازمة لإبرامه حيث نجد أن عناصر الوعد بالبيع تنطبق كلها على عقد حفظ الحق كونه يعد هو أيضا اتفاقا يلتزم به المرقي العقاري (البائع) بتخصيص عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق على أن يتم التسليم و نقل الملكية العقار بعد إتمام البناء ، فكلا العقدين لا يرتبان الأثر العيني المتمثل في نقل الملكية المبيع و إنما يعتبران من العقود التمهيديّة لإبرام العقد النهائي الناقل للملكية مقابل دفع الثمن المتفق عليه⁴، غير أن هذا التكييف لا يؤخذ به طالما أجاز المشرع لصاحب الحق المحفوظ التراجع عن إبرام العقد النهائي مقابل اقتطاع نسبة من مبلغ التسبيق المودع لدي هيئة الضمان والكفالة المتبادلة و هذا الحكم لا يمكن

¹ المادة: 31 من القانون 07/86.

² الأمر رقم: 91/70، المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتضمن أحكام التوثيق. المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 20/02/2006 المتضمن مهنة الوثوق.

³ المادة: 71 من القانون المدني،.

⁴ نوي عقيلة، "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري"، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون، جامعة أحمد بوقره، بومرداس، كلية الحقوق، بودا، ص: 195.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

تصوره في الوعد بالبيع، في حين سكت المشرع الجزائري عن تحديد طبيعة عقد حفظ الحق في القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد المنظمة للترقية العقارية، بالرغم من أن واضعي المشروع التمهيدي لهذا القانون اعتبروه وعدا بالبيع.¹

الفرع الثالث : محل عقد حفظ الحق

تنص المادة 27 من قانون 204/11 على أنه "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه"، و عليه فان محل عقد حفظ الحق هو عقار ومن ثم لا يسري البيع على المنقولات أو حقوق فكرية، بل لا بد أن يكون عقار ويجب أن يكون هذا العقار قيد البناء فلا تسري أحكام عقد حفظ الحق على بيع قطعة أرضية دون نية البناء، ولا على العقارات المكتملة البناء.

أما بخصوص كونه قيد البناء فقد اجتزأ المشرع التعامل في الأشياء المستقبلية، ما لم يكن واردا على تركة إنسان على قيد الحياة، وبهذا المفهوم يجوز أن يكون محل الالتزام غير موجود عند التعاقد ولكنه قابلا للوجود مستقبلا، و عليه فان عقد حفظ الحق من العقود المؤجلة التنفيذ، حيث أن الأحكام العامة جعلت البيع تاما بمجرد التراضي ومكسبا للمشتري للملكية الشيء المبيع، لكن هذه الأحكام العامة لا تجد لها صدق في بيع العقار في طور الانجاز نظرا لطبيعة التصرف المبرم و الذي يراد به تيسير التعامل بالعقارات الممكن انجازها طبقا للقانون في أمد مستقبلي، فالتسليم غير ممكن في الحال و لكنه ممكن في هذا الزمن المتفق عليه، و يمكن أن نخلص أن مقومات الأجل هي انه أمر مستقبلي، وأمر محقق الوقوع، وتطبيقا لهذه الفكرة فان عقد حفظ الحق ينصب على بيع اجل محله عقار لم ينجز بعد أو غير موجود عند إبرام العقد.³

¹ لخضاري محمد، بوراس نجية: "عقد حفظ الحق (دراسة مقارنة بين القانون الجزائري و القانون الفرنسي)"، مقال، المجلد: 11، العدد الأول: تاريخ النشر: 2020/03/31.

² المادة: 27، من القانون رقم: 04/11، .

³ بن حمام نجية، مرجع سابق، ص ص: 07-08.

الفرع الرابع: خصائص عقد حفظ الحق

إن حفظ الحق له خصائص و التي تتجلى في النقاط التالية:

- **عقد ملزم لجانبيين** : يعتبر عقد حفظ الحق من الحقوق التبادلية فهو يرتب التزامات متقابلة حيث أن المرقي العقاري يلتزم بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز لصاحب حفظ الحق فور انجازه في المقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يودع في حساب خاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة؛¹
- **عقد غير ناقل للملكية** : يعد عقد حفظ الحق صورة من صور العقود التمهيدية التي تسبق العقد النهائي، فهو عقد غير ناقل ملكية العقار المحفوظ، بل يقتصر أثره على ترتيب التزامات شخصية بين طرفيه، فالمرقي العقاري يلتزم بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز لفائدة صاحب الحق مقابل التزام هذا الأخير بدفع تسبيق كضمان في حساب مفتوح باسمه الخاص لدى هيئات الضمان والعقد الذي يرتب الأثر العيني (نقل ملكية العقار) هو العقد النهائي الذي يلتزم المرقي بإعداده بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها إمام الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق؛²
- **عقد حفظ الحق عقد رسمي**: عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بأنه عقد ابتدائي يبرم في شكل عقد عربي يخضع للتسجيل دون الشهر، ليتبين لنا أن المشرع الجزائري عند استحداثه لهذا العقد لم يكن يشترط الرسمية لانعقاده بل كانت الكتابة العرفية و التسجيل يكفيان لقيام العقد وترتيب آثاره.

¹ لالوش سميرة " التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق و خصوصيته في مجال البيوع العقارية "مجلة الاجتهاد القضائي، مجلد 14 ، العدد التسلسلي 29 مارس 2022 ص:239.

² ابن عامر محمد "عقد حفظ الحق كتفنية للترقية العقارية" مقال، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس المدية، تاريخ النشر 2017/06/29 ، ص:13.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

و نظرا للإشكالات العملية التي افرزها تطبيق هذا العقد منها على وجه الخصوص تحايل المرقين العقاريين الوهميين على المكتتبين بموجب عقود عرفية أو عقود وهمية، وإقدامهم على بيع العقار بعد تشييده لأشخاص غير المتعاقد معهم، قام المشرع بإصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري و كذا المراسيم التنفيذية له بعد ألغى التشريع السابق حيث تم تحديد نموذج عقد حفظ الحق ضمن الملحق الثاني من المرسوم رقم 431/13 المؤرخ في 2013 /12/18 أين أكد المشرع على ضرورة تحرير العقد من قبل الموثق وتسجيله لدى مصالح الطابع والتسجيل دون أن يخضع لإجراء الشهر و هذا حتى يحمي المكتتبين من تلاعب المرقين العقاريين بحقوقهم و في حالة إبرام مرقى عقاري عقد حفظ الحق على مسكن أو شقة لأكثر من مكتب تكون العبرة بالعقد الذي يتضمن تاريخ أسبق.²

المطلب الثاني: ضمانات العمل بصيغة عقد حفظ الحق

يسعى المقتني لذي اختياره لصيغة عقد حفظ الحق إلى اكتساب حق حجز العقار لفائدته ثم نقل ملكيته له من طرف المرقى العقاري بعد إبرام العقد النهائي في الأجل المتفق عليه و بالتالي يعتبر الالتزام بتخصيص العقار للمقتني و إبرام العقد النهائي في نقل الملكية خلال الأجل المتفق عليه.

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في مجال عقد حفظ الحق

من أهم الالتزامات التي تقع على المرقى العقاري :

- **الالتزام بتخصيص العقار** : ويقصد بذلك أفراد العقار أو تكريسه لشخص واحد دون غيره وهو المتعاقد معه و يطلق على هذا الأخير عبارة صاحب حفظ الحق لأنه الشخص الوحيد الذي يحق له تملك البناية محل حفظ الحق دون غيره في حالة اقتنائها عند الانتهاء من انجازها ، وبناء على ذلك

¹ المرسوم التنفيذي 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمولاك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات ذلك.

² جملة جبار "خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق"، مجلة الصدى للدراسات القانونية و السياسية، المجلد 04، العدد الأول، تاريخ النشر 2022/03/31، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة، الجزائر، ص: 28.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

يمنع المرقى العقاري القيام بأي تصرف قد يحول دون ذلك، أي تملك صاحب حفظ الحق لهذا العقار بما في ذلك بيعه أو استئجاره أو تخصيصه لأكثر من شخص واحد كل هذا يعد إخلالا بالتزاماته التعاقدية و المهنية؛¹

● **الالتزام بإبرام العقد البيع النهائي** : يبرم عقد البيع النهائي بعد الانتهاء من إتمام البناء و يرد على عقار منجز أو تام، وكل ما في الأمر أن جزء من الثمن قد تم دفعه كتسبيق من قبل مقابل تخصيص العقار عند إبرام عقد حفظ الحق الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري ببيع العقار بعد إتمام بنائه لصاحب حفظ الحق دون غيره و تنص المادة 33 من القانون رقم 204/11²، الذي يحدد قواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية على: "يتعين على المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء منها، بإعداد عقد بيع البناءية أو جزء من البناءية المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي للسعر البيع من طرف صاحب الحق" و بالتالي فان المرقى العقاري ملزم قانونا بإبرام عقد البيع أمام الموثق خلال ثلاثة أشهر من الاستلام المؤقت للبناءية أو جزء من البناءية المحفوظة.³

● **الالتزام بالتسليم**: نصت المادة 167 من القانون المدني⁴ على أنه: "الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم"، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق، رغم غياب لعقار وقت إبرامه إلا انه يستوجب على المرقى العقاري أن يسلمه لصاحب الحق بمجرد الانتهاء من بناء أو انجاز العقار محل الحفظ مقابل دفع ثمن العقار كاملا عند إبرام عقد البيع. وخلافا للقانون رقم 07/86⁵ المتعلق بالترقية العقارية، و ذلك من خلال المادة 30 منه، الذي يشترط في عقد حفظ الحق ذكر آجال التسليم تحت طائلة بطلان العقد بينما نصت المادة 72 من القانون رقم 04/11 المحدد

¹ نادية عارف، آمال صوالح عمار، مرجع سابق، ص: 62.

² المادة: 33 من القانون 04/11.

³ بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص: 382-383.

⁴ المادة: 167 من القانون المدني السابق الذكر.

⁵ المادة: 30 من القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية¹ على إلزام المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز لصاحب الحق فور إنجائه مقابل تسبيق مالي يدفعه هذا الأخير أما بالنسبة لموضوع التسليم، فإن المشرع أشار إلى التسليم المؤقت بمجرد الانتهاء من انجاز العقار محل الحفظ إلى التسليم النهائي عند انعقاد عقد البيع بين المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق.²

الفرع الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق

يلتزم صاحب حفظ الحق من جانبه بما يلي:

- **الالتزام بإيداع مبلغ الضمان** : يقع على عاتق صاحب حفظ الحق التزام يتمثل في إيداع مبلغ نقدي يمثل مبلغ الضمان في عقد حفظ الحق و الذي يقابله التزام المرقي العقاري بحفظ الحق في العقار محل الحفظ و هذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانون رقم 07/86 حيث ضبط بموجبه مبلغ الضمان فيلتزم المتر شح بإيداع ضمان يساوي 20% من التكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع طبقا لنص المادة 34 من القانون السالف الذكر و يصب هذا المبلغ في حساب خاص باسم صاحب الحق و يكون غير قابل للتنازل و لا للحجز و كذا غير قابل للتصرف فيه³، و تجدر الإشارة إلى أن المرسوم التشريعي لم يتطرق إلى صيغة عقد حفظ الحق غير انه و بصدر القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في ذلك في نص المادة 52⁴ منه : "في حالة حفظ الحق لبناية أو جزء منها يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري"، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه، لا تتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين .

¹ المادة: 72 من القانون 04/11 المتعلق بالنشاط العقاري السابق الذكر.

² دوة اسيا، "عقد حفظ الحق الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق"، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص،ص:10/09.

³ المادة: 34 من القانون رقم: 07/86 الملغى.

⁴ المادة: 52 من القانون رقم: 04 /11.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

- الالتزام صاحب الحفظ الحق بالشراء : يعتبر هذا الالتزام من مستلزمات إبرام عقد البيع بين المرقي، و صاحب عقد حفظ الحق فإذا تخلف هذا الأخير عن تسديد بقية المبلغ المستحق، يبطل التزام المرقي العقاري بإبرام عقد البيع و بالتالي عدم انتقال الملكية، مما ينتج كذلك فسخ عقد حفظ الحق بطلب من المرقي العقاري مع اقتطاع نسبة خمسة عشر بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع طبقا للفقرة 02 من المادة 32 من القانون رقم 04/11¹ المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية. فصاحب حفظ الحق ليس ملتزما بشراء العقار بل هو أمر اختياري، لأنه في حالة رفضه يتم اقتطاع نسبة 15 بالمائة من المبلغ المدفوع لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فالالتزامات التي يولدها عقد حفظ الحق هي التزامات شخصية و يعتبر مبلغ الضمان وسيلة ضغط على صاحب حفظ الحق لشراء العقار محل حفظ الحق، والإخلال بهذا الالتزام يترتب عنه فقدان نسبة معتبرة من مبلغ التسبيق مع احتمال تعويضات أخرى طبقا للقواعد العامة.

الفرع الثالث: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال عقد حفظ الحق

إن المشرع لم يبين لنا كيفية الضمان أمام هذا الصندوق في مجال عقد حفظ الحق و ما يمكن استنتاجه من المادة 54 من قانون 04/11² أن صاحب الحق يودع مبلغ الضمان في الصندوق بقيمة 20% من المبلغ الإجمالي للبناء المقرر إنشاؤها ويستفاد من ذلك أن هذا المبلغ لا يمنح للمرقي العقاري باعتباره طرف في عقد حفظ الحق و الملزم بالقيام بمشروع البناء و بالتالي لا يمكن للمرقي العقاري التصرف فيه، و هو ما يسمح له من الاستفادة من القروض لتمويل مشروعه و عليه هذا المبلغ المودع لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة يعتبر كأداة ائتمان لصاحب حفظ الحق وفيه يرتبط المرقي العقاري بالالتزامات إلى غاية إبرام العقد النهائي، و في حالة الإخلال بها يسترجع صاحب حفظ الحق مبلغ الضمان و عليه وفي انتظار صدور مراسيم تنظيمية يبقى

¹ المادة 32 الفقرة الثانية من القانون رقم 04/11.

² المادة 54 من القانون رقم 04/11.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الصندوق في هذا الإطار يتمثل في حجز مبلغ الضمان الذي يدفعه صاحب حفظ الحق كتسبيق بالمقابل يحجز المرقي العقاري البناية المقرر إنشاؤها، وكل ذلك تحضيرا للعقد النهائي وحماية لصاحب حفظ الحق الذي لا يقدم على الشراء إلا عند التحقق من أن المرقي العقاري قام بكل التزاماته، و في حالة الإخلال بها يسترجع مبلغ الضمان¹، و عليه فان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يتدخل في رد مبلغ التسبيق إلى صاحب حفظ الحق في حالة فسخ العقد بالتراضي بينه وبين المرقي العقاري أو في حالة الفسخ القضائي إذا ما طرح الأمر أمام القضاء وقضى فيه بأحقية صاحب حفظ الحق في استرداده، أو رد الباقي من مبلغ التسبيق له وتمكين المرقي العقاري من مبلغ الاقتطاع إذا تم فسخ العقد بناء على طلب صاحب حفظ الحق أو نتيجة إخلال هذا الأخير بالتزاماته اتجاه المرقي العقاري.² ومن الملاحظ أن المشرع عند تنظيمه لهذا العقد لم يمنح لصاحبه الحق في التعويض المباشر. ويتجلى دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كهيئة ضمان بالنسبة لصاحب الحق بإيداعه مبلغ الضمان هذا يشكل له ائتمان و به يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي وحماية لصاحب حفظ الحق الذي لا يقدم على الشراء إلا عندما يتأكد من أن المرقي العقاري قام بكل التزاماته من جهة و في حالة الإخلال بها يسترجع مبلغ الضمان و بالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء³، غير انه بعد دراستنا لهذا النوع من العقود وجدنا أن المرقي العقاري يلجا إليه في حالتين و هما على التوالي:

¹ بن حمام نجية مرجع سابق ص 75.

² نوار بود بزة "عقد حفظ الحق في القانون الجزائري"، مذكرة شهادة الماستر في القانون الخاص، تخصص قانون أعمال، جامعة محمد الصديق بن يحيى، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جيجل، 2018/2019، ص: 67.

³ جعيدة نعيمة سلسيل، جلال سمية "تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون الأعمال، جامعة أكلي محمد اولحاج، البويرة 2019/2020، ص: 28.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الحالة الأولى: من خلال نص المادة 36 من القانون رقم 04/11¹ و التي جاء فيها بالحرف "لا يمكن للمرقي العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم المنصوص عليه في المادة 28² أعلاه عندما يلجأ المرقي العقاري إلى استعمال قروض تخصص لتمويل البناء"، فيمنع على المرقي العقاري إبرام عقد البيع على التصاميم إذا اضطر إلى استعمال قروض عقارية لتمويل شراء أرضية البناء (الوعاء العقاري) أو لانجاز مشروعه العقاري و منه فان المرقي العقاري الخاص الذي يستعمل قروضا عقارية لتمويل مشروعه إنما يقوم برهن الوعاء العقاري أي الأرضة التي يتم المشروع العقاري عليها ويمنع عليه منعا باتا إبرام عقود البيع على التصاميم إذا كانت القطعة مرهونة و في هذه الحالة يمكنه إبرام عقود حفظ الحق .

الحالة الثانية : هي الحالة التي يتمتع فيها المرقي العقاري بالملاءة المادية أي الإمكانيات المادية لتغطية مشروعه دون الحاجة إلى أموال المشترين فيقوم ببيع السكنات عن طريق حفظ الحق لان هذه الطريقة تجنبه الكثير من المصاريف، فمن ناحية تجنبه الانتساب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ومن جهة أخرى تجنبه الإشهار العقاري حيث انه في البيع عن طريق حفظ الحق لا يشهر العقد إنما يشهر عقد البيع النهائي.³

المبحث الثاني : مفهوم عقد البيع على التصاميم

يعد عقد البيع على التصاميم عقد حديث النشأة في العالم ككل و في المنظومة التشريعية الجزائرية على وجه الخصوص حيث يعتبر عقد البيع على التصاميم من المواضيع المتشعبة و التي تستحق ان تحض بدراسة خاصة و مفصلة فهو يشترك مع عقد البيع العادي المنصوص عليه وفقا للقواعد العامة في العديد من الجوانب⁴ .

فمنذ ظهوره أثار الكثير من التساؤلات بسبب غموض النصوص التي تنظمه و كانت هذه التساؤلات تدور بالخصوص حول التعريف الدقيق لهذا العقد نظرا لغموض تعريف المشرع له فالعقد يرد على

¹ المادة 36 من القانون رقم 04/11

² المادة 28 من القانون 04/11

³ بوستة إيمان، مرجع سابق، ص، ص388، 389.

⁴ جودي مصطفى، "التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم"، مذكرة ماستر، قانون أعمال، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر بسكرة، 2019/2020، ص:25.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

محل غير موجود وقت إبرام العقد اشترط المشرع إشهارة قبل اكتمال انجازه فاختلقت الآراء بخصوص طبيعته و هو ما دفع البعض إلى القول أن انتقال الملكية للمكاتب يستلزم أولاً أن يوجد المحل وأن الأمر لن يكون إلا بقيام المرقي العقاري بالبناء مع أن المشرع اعتبر هذا الأخير بائعاً وليس مقاولاً.

المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم

إن المشرع الجزائري لم يعرف عقد البيع على التصاميم في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري تاركا ذلك للفقه إلى غاية صدور القانون 11-04 في نص المادة 28 منه ، فبالرجوع إلى المادة 09 من المرسوم التشريعي رقم 93-03¹ نجد أنها تنص على ما يلي "يمكن المتعامل في الترقية العقارية أن يبيع لأحد المشترين بناية أو جزء من بناية قبل إتمام الإنجاز شريطة تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية كما تنص على ذلك المواد 10 و 11 و 17 و 18 أدناه وفي هذه الحالة تستكمل صيغة المعاملة التجارية بعقد بيع بناء على التصاميم.

الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم

وردت عدة تعاريف لعقد البيع بناء على التصاميم من الناحية الفقهية فقد عرف على أنه عقد بيع عقاري في طور التشييد يلتزم بمقتضاه المرقي بأن يتم تشييده في الآجال المتفق عليها بالموصفات المطلوبة على أن ينقل ملكيته للمشتري الذي يلتزم بأن يدفع للبائع أثناء التشييد دفعات من ثمن البيع تحدد قيمتها وطريقة آجال دفعها باتفاق الطرفين ، كما عرف بعض الفقه بيع بناء على التصاميم بأنه "بيع عقار لم ينجز بعد فيلتزم المرقي العقاري بانجازه و نقل ملكيته للمكاتب و يكون بأشكال مختلفة حسب نوع البيع"، يعاب على هذا التعريف كونه يبرز التزامات المرقي العقاري دون الأخذ بعين الاعتبار التزامات المكاتب و التي تمثل خنصرأ أساسيا لمثل هذه البيوع كونه يختلف عن العقد العادي².

¹المادة: 09 ، 10، 11، 17، 18، 19 من المرسوم التشريعي رقم 93/03.

² بلمختار فاطمة، "البيوع السكنية على التصاميم على ضوء التشريع الجزائري" مذكرّة ماستر ، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، قسم القانون الخاص ، شعبة الحقوق ، جامعة عبد الحميد ابن باديس ، مستغانم، الجزائر ، 2018/2019، ص: 13.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

فهناك من يرى: بأنه عقد بيع لعقار يشترط فيه عدم الوجود و لكنه قابل للوجود مستقبلا أو عقار مازال في طور الانجاز و أن يقوم به المرقي العقاري دون سواه فيلتزم بالبناء وفق المواصفات المطلوبة و الآجال المحددة في الاتفاق مع تقديم ضمانات تقنية و مالية و تحصيله المسؤولية بعد التسليم النهائي للمشتري و هذا الأخير يلتزم بدفع الثمن على أقساط وفق الآجال المحددة في العقد وتسلم العقار محل الانجاز؛ وهناك من يرى بأنه عقد يلتزم بموجبه البائع (المرقي العقاري) بانجاز بناية أو جزء من بناية للمشتري مقابل ثمن يدفعه هذا الأخير بنسب محددة و آجال محددة.

كلا التعريفين يكملان بعضهما و يفيان بالغرض المنشود وهو توضيح معنى عقد البيع على التصاميم¹.

الفرع الثاني: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري

تناول القانون 11-04 عقد البيع بناء على التصاميم في المادة 28 منه و عرفه كالتالي "عقد البيع على التصاميم لبناية أو جزء من البناية مقرر بناءها هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال و في المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز..."².

فعقد البيع على التصاميم هو عقد رسمي يقع على عقار في طور الانجاز بشرط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشيد البناية في الأجل المتفق عليه و تسليمها للمستفيد بصفته المشتري بالمواصفات المتفق عليها و المطابقة لقواعد البناء و التعمير و في المقابل يلتزم المشتري بدفع التسبيقات و الدفعات الجزاءة على مراحا تقدم الانجاز مخصومة من ثمن البيع و تحدد قيمتها و آجال دفعها بالاتفاق³.

¹ راجع فغور، "موقف الفقه الإسلامي من عقد البيع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث العلمية و الدراسات الإسلامية، المجلد: 11، ص: 204/163.

² المادة 28 من القانون رقم: 04/11.

³ بلجراف سامية: "ضمانات المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم"، مقال مجلة الحقوق و الحريات العدد الأول، المجلد الأول، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، ص: 03.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

يستخلص من نص المادة 28 من قانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

أ- أن المشرع الجزائري يركز في تعريفه على النقاط الآتية:

عين محل البيع إما تكون كاملة أو جزء منها محل بناء أو في طور الانجاز:

- الآثار المترتبة عن العقد حيث كرس حقوق وواجبات الطرفين الالتزام بها حيث يجب على المرقى

العقاري السهر على متابعة تقدم الأشغال

- عقد المقاولة خلال المدة المحددة و المنصوص عليها في العقد مقابل اجر يدفعه المشتري يعاب على

هذا الرأي أن عقد المقاولة يهدف إلى أداء عمل بينهما البيع على التصاميم يلزم المرقى العقاري بنقل

ملكية العقار إلى المكتتب ؛

- غموض التعريف في نص المادة 28 من قانون 04-11.

يتضح من نص هذه المادة أن العقد ينصب على بناية أو جزء من بناية مقرر بنائها أو هي في طور

البناء ما يعني أنها من المفروض أن يكون الالتزام الرئيسي للمرقى العقاري باعتباره بائعا هو نقل ملكية هذه

البناية المقرر بنائها أو هي التي في طور البناء إذا انصب البيع على بناية كاملة أو أن ينقل ملكية جزء من البناية

للمكتتب لكن المشرع ذكر بالإضافة لذلك أن المرقى العقاري ملزم بتحويل حقوق الأرض (أي ملكية الأرض

الذي يشيد عليها البناء للمكتتب)¹.

المطلب الثاني: التزامات الأطراف في عقد البيع على التصاميم

بما أن عقد البيع على التصاميم من العقود الملزمة لجانبين فان سبب التزام البائع بانجاز العقار وفقا

للشروط المنصوص عليها في العقد و هو ارتقاب الحصول على الثمن من المشتري و سبب التزام المشتري بدفع

الثمن هو ارتقاب الحصول على العقار محل الانجاز.

¹ فوزية عمروش: "عقد البيع على التصاميم المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الإنسانية العدد: 5، المجلد: 57 جامعة الجزائر 1 بن يوسف بن خدة، كلية الحقوق، ص: 03.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الفرع الأول: التزامات المرقى العقاري في عقد البيع على التصاميم

هناك عدة التزامات يقوم به في الي:

أولا : الالتزام بالإعلام

نه التزام قانوني يفرض على البائع لصالح المشتري بكل ما يجعله على بينة

1.

المشتري بكل البيانات و المعلومات المتعلقة بالعقد و المترتبة

و المشرع الجزائري لم يعرف الالتزام لا في القانون المدني ولا في القوانين ولا في قانون

04-11 ماكتفى فقط بالنص في ه ه القوانين على التزام البائع المشتري به

في قانون 04-11² المتعلق بنشاط الترقية العقارية في 41

المرقى العقاري دون باقي المتدخلين في نشاط الترقية العقارية و ه بنجده في "

عن مشروعه العقاري في في البلدية المختصة

."

ثانيا : الالتزام بعدم قبول التسبيقات و السندات

42

04-11³ الأولى التي تنص على م "

1999 : 27.

¹محمد السيد عمران: "الالتزام بالإخبار دراسة مقارنة"

² 41 : 04/11.

³ 42 : 04/11.

إلى عدم استغلال المكتتبين في

ثالثا : الالتزام بالاستعانة بالمقاول و بتسيير مشروع البناء

كان معمول به في المرسوم التشريعي 93-03

إلى 11-04 في مادته¹ التي تنص

"

الإيجار ملزم بالاستعانة بخدمات

أهمية المشروع العقاري و تؤسس العلاقة بين الطرفين بعقد مقاوله يبرم بعد الحصول

التعمير

حصرها في

الهدف من هـ

بمجال تسيير المشاريع العقارية دون تشييدها و بنائها بنفسه وبالطبع هـ

المركبي العقاري بالاستعانة بمقاول بشرطين يتمثلان في وجوب

الحصول على عقود التعمير.²

رابعا : الالتزام بنقل الملكية

11-04¹

و الالتزام بنقل ملكية في بيع العقار بصفة عامة هو

94/58²

جامعة محمد البشير

الشيخ اسماعيل "التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم" مذكرة ماستر

¹ 16 : 04/11

² 35:

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

إلى المشتري

انتقال ملكية العقار في البيع على التصاميم يتم على

بمجرد العقد و يحدث أثره

:

إلى المشتري دون

المرحلة الأولى:

الحق في الانتفاع و التصرف.

الانجاز و تسليم شهادة المطابقة و دفع كامل الثمن و تحرير محضر

المرحلة الثانية:

التسليم و شهره حتى يتمكن المشتري من حق التمتع و التصرف في ملك

خامسا: الالتزام بتسليم العقار المبيع

الذي يقصد به تمكين المشتري من المبيع بحيث

3

كما عرفه المشرع الجزائري في نص 364 من القانون المدني⁴ و التي تنص على ما :

بتسليم الشيء المبيع للمشتري في الحالة التي كان عليها وقت " و يعني التسليم وضع المبيع

المشتري بحيث يتمكن من حيازته و الانتفاع به دون عائق .

03

يشترط القانون في عقد بيع العقار على التصاميم تحديد

⁵58-94

خلال الثلاثي الثاني من سنة 2022

:

المنصوص عليها في القانون

التأخير

لم يند

04/11

1

58/94 :

2

1991 : 196.

³جميل الشراوي: "شرح العقود المدنية (البيع و المقايضة)"

⁴364 القانون المدني

4

58/94

5

الفرع الثاني: التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم

أولاً: الالتزام بدفع الثمن ومراجعته

و يشترط فيه

توافرت في الثمن هذه الشروط وجب على المشتري الوفاء به في الزمان

والمكان المحددين في العقد¹ للمكتب في عقد البيع على التصاميم غير

:

أ. تحديد ثمن البيع

يجب على المرقبي العقاري و المكتب تحديد سعر البيع و دفع الثمن في عقد بيع على التصاميم

37² 04-11 و يتميز الثمن هنا في عقد البيع على التصاميم

تقديري وليس نهائي 10 03-93³ البائع هو من يحدد حالات مراجعة

في قانون 04-11 03 38⁴ والتي يتضح من خلالها

20 المتعاقدة في مراجعة الثمن في عقد البيع على التصاميم

في البداية

.370 :

¹ "شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة"

² 04/11 37

³ 03/93 10

⁴ 04/11: 3 38

سبب عجز العديد من المشترين من¹

ب. الالتزام بتسلم العقار

يعتبر التسلم عملاً قانونياً لأن حيازة العقار المشيد ما التي قام بها الم

يتضمن التسلم في عقد البيع على التصاميم مجموعة من الشروط الجوهرية الم

على المشتري تتمثل في انجاز العقار محل التعاقد و مطابقته للمواصفات المتفق عليها من خلال

المشتري

على التسلم مادام العقار لم يستكمل انجازه بعد.

ثانياً: الالتزام بقواعد نظام الملكية المشتركة

نظام الملكية المشتركة وجود جماعة من يتشاركون في العقار نفسه

علاقات متعددة و ضوابط يجب أن يتبعها ولا يخالفونها مما يضمن فعالية

التعايش الجماعي في هذه الملكية²

بإعداد نظام الملكية المشتركة

نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم رقم 99/14³

والمالية المتعلقة بها ، وكذا و الالتزامات التي على المقتنين بها

¹ "التزامات البائع والمشتري في عقد البيع على التصاميم" مذكرة ماستر

2020/2019 : 73.

² فريد محمد " نظام الملكية العقارية المشتركة "، مقال مجلة الشريعة و الاقتصاد ك

³ 99/14. المؤرخ في 2014/03/04 يحدد نموذج الملكية المشتركة المطب في مجال الترقية العقارية
222 .1
سمية 14 2014.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

يخضع نظام الملكية المشتركة و بإعداده

بموجب عقد رسمي يبرم

المقتنين و يهدف نظام الملكية المشتركة إلى مجموع البنايات المعنية من حيث خصائصها

و موقعها و البنايات المتعلقة بها مع توضيح ملكية العقار المنشأة عليه

إلى

المشتركة و 14-99 إلى مجموعة من الالتزامات

التي تقع على عاتق المكتتب أهمها:

الارتفاقات وعلى المقتني في حالة وجود حق ارتفاق يخضع إلى قواعد العامة لاسيما احترام القيود التي يفرضها

له

كما يتحمل المكتتب باعتباره مالكا المترتبة على الملكية المشتركة سواء كانت من الصنف

المتعلق بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة المشتركة من الصنف الثاني المرتبط بالترميمات

الكبرى بقدر نصيبه في هذه الملكية ويكون المقتني التي يحدثها بإهماله

في حالة البناية الفردية لا مجال للتكلم عن نظام الملكية المشتركة يتحمل المشتري في هـ الحالة نفس

الالتزامات و الشروط المفروضة في حالة البناية الجماعية¹.

المطلب الثالث: تدخل صندوق الضمان في إطار البيع على التصاميم

يعتبر صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة بمثابة الضامن و الحامي للمستفيد بحيث يحل محل

المنصوص عليها في القانون 11/ 04¹ 97-406.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

² فالمشتري في عقد البيع على التصاميم يلتزم بدفع الثمن بتقدم مراحل الانجاز و هناك خطر في

إيجاد

إلى

ضمانات لحماية المشتري في

الفرع الأول: ضمانات حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم

ضمان يمكن من خلالها القول المشتري في عقد البيع على التصاميم يمكنه الاستفادة

ه العناصر فيما يلي:

أولاً: الخطر المضمون :

03-93 المؤرخ في 1993/03/01

11

التزامات المتعامل في الترقية العقارية بت لدى الصندوق الضمان و كفالة المتبادلة في الترقية

العقارية بحيث الصندوق يضمن البائع في حالة بالتزامات المحددة في عقد البيع بناء على التصاميم
نه لم يحدد الالتزامات التي يغطيها البائع بالتامين.

و في نفس السياق مان التي وضعها الصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية

العقارية هي التي بينت حالات تدخل صندوق الضمان غير انه لم يكن للمشتري علم بما لان الاككتاب ي
وعليه فالمشتري لا يعرف حقه في الضمان و عرف لا يعلم بحالات

أ-

مقابل الضمان:

المشاريع العقارية الكبرى التي تنجز في صيغة عقد البيع على التصاميم التي يضمنها الصندوق يلزم

04/11⁵ المؤرخ في

59

4

¹ : 04/11.

² : 406 /97.

³ المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93.

⁴ زيتوني زكريا: "قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية" مجلد 09 02

⁵ : 59 : 04/11.

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

2011/02/17 "يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته و الدفعات المنصوص عليها في ..."

في حالة الخطر يكون ؛ لك الصندوق قادر على ضمان التسديدات التي دفعها المشتري للبائع ويقتررب

ب- مبلغ الضمان :

تلك التسديدات التي دفعها المشتري للبائع في شكل تسبيق على الطلب في

مين تحت عنوان التعويضات الواجبة لصالح ¹⁷

المشتري على " في حالة وقوع حادث معني بضمان الصندوق يتم الدفع لكل مشتري المبلغ قام بدفعه المتعامل في الترقية العقارية و التي تدخل في مشروع الترقية العقارية ."

هناك شروط لا بد من توافرها حتى يدفع الصندوق مبلغ الضمان للمشتري و هـ

² 08 هـ الشروط :

■ يكون العقار محل عقد البيع على التصاميم مضمون من طرف الصندوق و شهادة الضمان المرفقة

■ يكون المستفيد قد دفع للمتعامل في الترقية العقارية التسيقات طبقا لبند عقد البيع على التصاميم.

في ظل المرسوم التشريعي 03-93 ³ 17 الحق يقوم به المقتني دون

04-11 الحق من المقتني إلى

17 : 1

08 2

17 3 .03/93

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

الفرع الثاني: صلاحية صندوق الضمان في تغطية المخاطر الناشئة عن تنفيذ عقد البيع على التصاميم

يجب علينا التعرف على طبيعة المخاطر المضمونة ثم كيفية الصندوق لالتزاماته في تغطية و

ه المخاطر الناشئة عن تنفيذ و من هذه المخاطر ما سوف يلي:

أولاً: المخاطر الاقتصادية المضمونة من طرف الصندوق:

المركبي العقاري مما يلزمه التوقف عن ممارسة النشاط

أحداث مفاجئة :

أحداث مفاجئة

■ ؛

■ قرار تخفيض قيمة العملة الوطنية؛

■ .

يجب تتوفر في ه ه المخاطر عدة شروط منها:

● يكون الخطر غير متوقع (/)؛

● يمكن تجاوزه ؛

● طرفي العقد؛

● يحدث ضرراً ؛

● يمس الضرر باستمرار نشاط المركبي العقاري مما يمنعه من

نهاییة.¹

غالي كحلة - تغطية صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لالتزامات المركبين العقاريين - مجلة الدراسات القانونية

ثانيا: المخاطر القانونية:

يتعرض لها المرقي العقاري في حال ارتكابهم

104-11 64

المخاطر القانونية التي يضمنها صندوق الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

:

الشكل الأول: السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز الستة أشهر

السحب في ه ه الحالة عندما لا

:

- لم يحترم قواعد ؛

- عند تقصيره لالتزاماته المحددة بموجب القانون رقم 04-11 ؛

- عدم الانتساب في اجل أقصاه 06 إلى الوقف المؤقت له

إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية الوضعية خلال إضافي 03

2.180-14 6 5 4:

الشكل الثاني: السحب النهائي للاعتماد

يتم السحب في ه ه الحالة :

■ للشروط التي تمكنه من الحص ؛

■ عند تعمله بسوء نية و بصفة خطيرة و متكررة لالتزاماته؛

1 64 04/11

2 4 5 6 : 180/14 :

الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز

■ إنهاء النشاط دون مبرر و دون مسبق للسلطة التي سلمت له الاعتماد و ك قصر في

التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة .

الشكل الثالث: السحب التلقائي للاعتماد

يكون في حالة وفاة المرقى العقاري بعجز جسماني

يمنعه من ممارسة نشاطه حسب نص المادة 64¹ في فقرتها الثالثة بسبب الغش الضريبي

عقوبته غلق المؤسسة الأخيرة

و يجدر بالذكر أن 58 04-11

الكفالة المتبادلة في حال .²

¹ : 3/ 64 04/11

² غالي كحلة : : 12.

خلاصة الفصل

يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال حفظ الحق كهيئة ضمان وهذا ما نصت عليه المادة

20

¹04/11

2/27

بضمان التسديدات التي دفعها المشترون في شكل تسبيق على الطلب و الذي نصت عليه

04/11 ما في مجال عقد البيع على

² 52

17 من وثيقة الضمان تحت عنوان التعويضات الواجبة لصالح المشتري وفقا لشروط نصت عليها المادة

08 من وثيقة الضمان ليتوسع دوره إلى

شغال البناء في حالة

سحب اعتماده

.04/11

¹ 2/27: 04/11 :

² 52 : 04/11 :

خاتمة

ختاماً لدراستنا لموضوع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة نجد أن هذا الصندوق هو ضمان خاصة استحدثها المشرع تزامناً مع عقد البيع على المخطط، مما جعل السلطة الوصية تستعمله لإضفاء الشفافية والأمان في التعاملات التجارية في المجال العقاري و تقليص النزاعات الناتجة عن التعاملات الغير واضحة بين المرقيين العقاريين الخواص و المستفيدين من السكنات.

و من هنا لاحظنا أن المشرع خطى خطوة كبيرة في المجال العقاري بتفعيل دور هذا الصندوق خاصة من خلال تجسيد عقد التأمين الإجباري الذي يلزم المرقي العقاري باعتباره المؤمن له بإبرامه عقداً مع الصندوق باعتباره المؤمن و الهدف من هذا التأمين هو تعويض المشتري في حالة الضرر حيث يخول هذا التأمين للصندوق خاصية الحلول محل المستفيد فيما يخص ديونه على المتعامل في الترقية العقارية في حدود مصاريفه الحقيقية .

كما لاحظنا أن القانون رقم 04/11 كان إيجابياً خصوصاً في عقد البيع على التصاميم بحيث وسع من صلاحياته عكس المرسوم التشريعي رقم 03/93 حيث لم يعد ضامناً للتعويض فقط بل أصبح يضمن إتمام إنجاز المشروع بصفته مراقب.

و ما يعاب على المشرع أنه استثنى من نطاق ضمان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الزيادة في الثمن في حالة مراجعته تاركاً الحرية للمرقي العقاري في تحديد نسب المراجعة و حالاتها دون ضبطها بحالات معينة لا يمكن تجاوزها، كما أنه لم يترك الأمر للسلطة التقديرية للقاضي حسب الظروف و لم يحدد الثمن بشكل نهائي عند التعاقد.

و ما يؤخذ على المشرع أنه غيب دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال حفظ الحق حيث أنه لا توجد ضمانات حقيقية باعتباره عقد لا ينقل ملكية العقار في مرحلة الإنجاز و اقتصر دوره فقط على إيداع 20% من المبلغ الإجمالي للبناء و هو مبلغ غير قابل للتصرف فيه و هنا نتساءل ما مصير صاحب عقد حفظ الحق في حالة وفاة المرقي العقاري أو إفلاسه.

و من أهم النتائج المتوصل اليها من خلال هذه الدراسة:

- أن صندوق الضمان هو هيئة عمومية تتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي؛
- المشرع أزال التناقض الذي جاء به المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن احداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و المرسوم التشريعي 03/93 بإصدار القانون رقم 04/11 الذي جعل التأمين لدى الصندوق إجباري ؛
- المشرع الجزائري وسع من صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و تدارك النقائص ووضح الغموض الذي كان في القوانين السابقة خصوصا في عقد البيع على التصاميم؛
- المشرع في عقد البيع على التصاميم لا يميز للمرقي العقاري اللجوء إلى الاقتراض؛
- توضيح دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال حفظ الحق مقارنة بعقد البيع على التصاميم؛
- صاحب حفظ الحق لا يدفع الثمن عبر مراحل الانجاز فيكلفه مبالغ باهظة بالإضافة إلى المبلغ الذي يحجز في حسابه الخاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و هو سبب نفور الكثيرين من هذه التقنية.

وفي ختام هذه الدراسة توصلنا إلى عدة توصيات لتمكين الصندوق حول دور صندوق الضمان والكفالة

المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية و التي هي كالآتي:

- ضرورة منح صلاحيات إضافية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسمح له بتطوير الترقية العقارية و توسيع دائرة الضمانات المقررة للمشتري في عقد البيع على التصاميم. و عقد حفظ الحق؛
- ضرورة تحديد دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و كيفية تدخله في مجال حفظ الحق؛
- تخفيض مبلغ التسبيق بما أن صاحب حفظ الحق غير ملزم بالشراء؛

■ على المشرع الأخذ بزمام المبادرة في مراجعة ثمن العقار لوضع حد لاستغلال المرقبي العقاري للمشتري والتحايل عليه؛

■ تشجيع العمل بعقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية لما يحمله من امتيازات للطرفين لاسيما المكتب حيث يستفيد من دفع تسييق واحد لا يتعدى 20 بالمائة على مستوى الصندوق كما يستفيد المرقبي العقاري تمويل خارجي عن طريق اللجوء إلى الاقتراض من البنوك و المؤسسات المالية ترخيص من المشرع.

قائمة المصادر والمراجع

I. قائمة المصادر

أ. القوانين:

- 1) القانون المدني المؤرخ في 26 /09/ 1975 بموجب الأمر: 85/75 المعدل والمتمم.
- 2) القانون رقم: 07/86 المؤرخ في: 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية الجريدة الرسمية، العدد 10 بتاريخ 14/03/1986 الملغى.
- 3) القانون رقم: 26/89 المؤرخ في: 31 ديسمبر 1989 المتضمن قانون المالية سنة 1990.
- 4) القانون 11/90 المؤرخ في: 21/04/1990 المتعلق بعلاقات العمل، الجريدة الرسمية، العدد: 17 الصادرة في 25/04/1990 المعدل و المتمم أكثر من مرة و آخر تعديل له هو قانون 11/17 مؤرخ في 27 ديسمبر 2017 يتضمن قانون المالية 2018، الجريدة الرسمية، العدد: 76، الصادرة في 28/03/2017.
- 5) القانون رقم: 02/06 المؤرخ في: 20/06/2006 المتضمن تنظيم مهنة الموثق.
- 6) . القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 06/03/2011
- 7) القانون 04/11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، العدد 14 الصادرة بتاريخ 06/03/2011.

ب. المراسيم

1. المرسوم التنفيذي رقم: 434/91 المؤرخ في: 19 /11 / 1991 المتضمن تنظيم الصفقات العمومية الجريدة الرسمية، العدد: 05، الصادرة بتاريخ: 13 نوفمبر 1991
2. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد: 14 بتاريخ 05/03 / 1993 الملغى بموجب القانون رقم 04/11.

قائمة المصادر و المراجع

3. المرسوم التنفيذي 58/94 المتضمن نموذج عقد البيع بناء على التصاميم
4. المرسوم التنفيذي رقم: 406/97 المؤرخ في: 03 /11/ 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الجريدة الرسمية، العدد: 73، المؤرخة في: 05 / 12 / 1997 المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 14/180.
5. المرسوم التنفيذي 12-85 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري
6. المرسوم التنفيذي رقم: 99/14، المؤرخ في: 2014/03/04، الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد: 14، سنة 2014.

ت. الأوامر:

1. الأمر رقم : 91/70، المؤرخ في: 15/12/1970، المتضمن أحكام التوثيق. المعدل و المتمم بالقانون رقم 02/06 المؤرخ في 2006/02/20 المتضمن مهنة الموثق
2. الأمر رقم: 07/95، المتعلق بالتأمينات، المؤرخ في: 05 جانفي 1995، المعدل و المتمم حسب آخر التعديلات بالقانون رقم: 04/06 المؤرخ في: 20 فيفري 2006، الجريدة الرسمية، العدد: 15، لسنة 2006.
3. الأمر رقم: 12/03 المؤرخ في: 26/08/2003، المتعلق بالإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا.
4. الأمر رقم: 01 /10، المؤرخ في: 26/08/2010، الجريدة الرسمية، العدد: 49، لسنة 2010

II. قائمة المراجع:

أ. الكتب:

قائمة المصادر و المراجع

1. رمضان أبو السعود: "شرح العقود المسماة في عقد البيع والمقايضة"، الطبعة ثانية ،دار الجامعة الجديدة للنشر ،مصر.

2. محمد السيد عمران: "الالتزام بالإخبار، (دراسة مقارنة)"، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، سنة:1999

3. علي سليمان: "النظرية العامة للالتزام ،مصادر الالتزام في القانون الجزائري" ،الطبعة:الخامسة،بن عكنون ،الجزائر ،سنة 2003.

4. علي فيلال: "الالتزامات (النظرية العامة للعقد)"، الطبعة الثانية موقع النشر و التوزيع ، الجزائر ،سنة:2005

ب . أطروحات الدكتوراه:

1. بوسته إيمان: "الترقية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري" ،أطروحة دكتوراه ، الحقوق ، تخصص قانون أعمال ، جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،الجزائر،2016-2017

2. تسبية عمر: "آليات حماية المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم" ،أطروحة الدكتوراه،حقوق ،تخصص القانون الخاص،جامعة أدرار،الجزائر ،سنة 2018/2019 . .

3. نوي عقيلة: "التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري" ،أطروحة دكتوراه،تخصص قانون ،جامعة أحمد بوقرة، بومرداس،الجزائر.2017-2018

4. نسيمه موسى: "ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية ،عقد البيع في طور الانجاز" ، أطروحة دكتوراه، علوم في فرع القانون الخاص ،كلية الحقوق ،جامعة الجزائر 1 ،2015-2016.

ت .مذكرات الماجستير:

قائمة المصادر و المراجع

1. بن حمام نجية: "عقد حفظ الحق"، مذكرة ماجستير، فرع حماية المستهلك و المنافسة، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 1، 2016/2015

2. مسكر سهام: "بيع عقار في طور بناء على التصاميم في الترقية العقارية"، مذكرة ماجستير، فرع قانون عقاري و زراعي، جامعة سعد دحلب، البلدية، الجزائر، 2006.

ث.مذكرات الماستر:

1. بلمختار فاطمة: "البيوع السكنية على التصاميم في ضوء التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم القانون الخاص، شعبة الحقوق، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2019/2018

2. بن باشا مهدي، الشيخ إسماعيل: "التزامات المرقبي العقاري في عقد البيع على التصاميم"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، الجزائر

3. جعيدة نعيمة سلسبيل، جلال سمية: "تمويل الترقية العقارية في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة آكلي محند أو لحاج، البويرة، الجزائر، 2020/2019.

4. جودي مصطفى: "التزامات المرقبي العقاري في عقد البيع على التصاميم"، مذكرة ماستر، قانون أعمال، كلية العلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر، 2020/2019.

5. مرجان مريم اناس: "التزامات البائع و المشتري في عقد البيع على التصاميم"، مذكرة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد ابن باديس، مستغانم، الجزائر، 2020/2019.

6. نادية عارف، آمال صوالح عمار: "النظام القانوني لعقد حفظ الحق في التشريع الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة حمة لخضر، الوادي، الجزائر ..

7. نوال يودبزة: "عقد حفظ الحق في القانون الجزائري"، مذكرة ماستر، تخصص قانون أعمال، جامعة احمد الصديق يحيى، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جيجل، الجزائر، 2019/2018.

ح.المقالات:

1. ابن عامر محمد: "عقد حفظ الحق كتقنية للترقية العقارية"، مقال، مجلد 03، عدد 02 كلية الحقوق، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر. تاريخ النشر: 2017/06/29

2. العربي بومعروف: "المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية"، مقال، مخبر الأمن والتنمية مجلد: 10، العدد: 03، باتنة، الجزائر، تاريخ النشر: 2021/07/10.

3. بوراس نجية، دبار محمد أمين: "آليات التمويل العقاري و دور المؤسسات المالية في دعم نشاط الترقية العقارية"، مقال، مخبر القانون العقاري المجلد: 10، العدد: 03، جامعة سيدي بلعباس، الجزائر، تاريخ النشر: 2020/01/31.

4. بلجراف سامية: "ضمانات المشتري في عقد البيع على التصاميم"، مقال، مجلة الحقوق و الحريات، المجلد: 01، العدد: 03، جامعة محمد خيضر، بسكرة، الجزائر.

5. جميلة جبار: "خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية" (مجلة الصدى للدراسات القانونية و السياسية المجلد 04 01

جامعة جيلالي بونعامة خميس مليانة 2022/03/31

6. "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على التصاميم"، مجلة المجلد: 05، 01، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، بدون سنة.

7. "التزامات المكتب و صاحب حفظ الحق في القانون 04/11"، مجلة التشريعات التعمير 06 2018

قائمة المصادر و المراجع

8. "ع على التصاميم في التشريع الجزائري"، مجلة البحوث العلمية و الدراسات الإسلامية، المجلد: 11 02، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية،
9. زيتوني زكريا: "قواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية " مجلد 09 02
10. سقني سميرة، حم: "عقد البيع على التصاميم في ظل القانون رقم 04/11"، المجلة النقدية للقانون و العلوم السياسية، المجلد: 16 03
11. "والكفالة المتبادلة للترقية العقارية"، مقال، المجلة الجزائرية للعلوم مجلد 48 04
- 2019/12/15:
12. قني سعديّة: "دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية" مجلة الحقوق و الحريات ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ، 2013.
13. محمد: "نظام الملكية المشتركة"، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 03 05 1
14. "خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية"، مقال، مجلة العلوم القانونية و السياسية، المجلد: 10 03: 2019/12/28
15. ش سميرة: "التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق و خصوصيته في مجال البيوع ال" مجلة الاجتهاد مجلد: 14 : 01 : أحمد

قائمة المصادر و المراجع

16. لخضاري محمد، " :)
(" مقال ،مجلد: 11 01 : 2020/03/31 .
ج.الملتقيات:
1. "عقد حفظ الحق" ، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر واقع و آفاق يومي 28/27
فيفيري ، جامعة قاصدي مرباح ، ورقلة ، الجزائر.

قائمة المحتويات

قائمة المحتويات

	البسمة
	التشكرات
	الإهداء
أ-ث	المقدمة العامة
	الفصل الأول: النظام القانوني لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
01	مقدمة الفصل
02	المبحث الأول: ماهية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
02	المطلب الأول: مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
02	الفرع الأول: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
03	الفرع الثاني: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
04	الفرع الثالث: الإطار التنظيمي للصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
10	الفرع الرابع: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة
11	الفرع الخامس: أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
12	المطلب الثاني: خاصية إلزامية التامين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
13	الفرع الأول: خاصية إلزامية الصندوق في إطار المرسوم التشريعي رقم 03/93
14	الفرع الثاني: خاصية إلزامية الصندوق في ظل قانون 04/11
15	المبحث الثاني: علاقة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأطراف الترقية العقارية
15	المطلب الأول: مسؤولية صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية
15	الفرع الأول: الضمانات التي يقدمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
17	الفرع الثاني: حالات عدم الضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة
18	المطلب الثاني: آثار الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة
18	الفرع الأول: حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المشتري
22	الفرع الثاني: رجوع صندوق الضمان والكفالة المتبادلة على المرقي العقاري
23	الفرع الثالث: كيفية حساب آجال الضمان
24	خلاصة الفصل
	الفصل الثاني: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في العقار في طور الانجاز
26	مقدمة الفصل
27	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي لعقد حفظ الحق

قائمة المحتويات

27	المطلب الأول: مفهوم عقد حفظ الحق
27	الفرع الأول: تعريف عقد حفظ الحق
29	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق
31	الفرع الثالث : محل عقد حفظ الحق
31	الفرع الرابع: خصائص عقد حفظ الحق
33	المطلب الثاني: ضمانات العمل بصيغة عقد حفظ الحق
33	الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري في مجال عقد حفظ الحق
35	الفرع الثاني: التزامات صاحب حفظ الحق
36	الفرع الثالث: صلاحيات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال عقد حفظ الحق
38	المبحث الثاني : مفهوم عقد البيع على التصاميم
39	المطلب الأول: تعريف عقد البيع على التصاميم
39	الفرع الأول: التعريف الفقهي لعقد البيع على التصاميم
40	الفرع الثاني: تعريف عقد البيع بناء على التصاميم في التشريع الجزائري
42	المطلب الثاني: التزامات الأطراف في عقد البيع على التصاميم
42	الفرع الأول: التزامات المرقي العقاري في عقد البيع على التصاميم
45	الفرع الثاني: التزامات المكتب في عقد البيع على التصاميم
48	المطلب الثالث: تدخل صندوق الضمان في إطار البيع على التصاميم
48	الفرع الأول: ضمانات حماية المشتري في عقد البيع على التصاميم
50	الفرع الثاني: صلاحية صندوق الضمان في تغطية المخاطر الناشئة عن تنفيذ عقد البيع على التصاميم
53	ملخص الفصل
57-55	خاتمة
61-58	المصادر و المراجع
I - II	قائمة المحتويات

الملخص:

تهدف هذه الدراسة إلى التعريف بأحد أحدث التقنيات المتبعة من أجل حماية المشتري في عقد بيع عقار في طور الإنجاز، و مرافقة المشتري إلى غاية تسلم العقار، و تنبع أهمية هذه الدراسة من خلال تبيان دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في التعامل في العقار بطريقة سهلة و منظمة و نزيهة و من حيث كونه أداة و آلية هامة في تحقيق الائتمان العقاري خاصة و أن هذا النوع من العقود تعتره مخاطر تحول دون تسليم العقار في الآجال المحددة، فقد ساهم تفعيل دور هذا الصندوق إلى طمأنة المقبلين على التعاقد مع المرقى العقاري على مستقبل العقار محل العقد حتى يؤدي هذا الأخير الهدف الإقتصادي و الإجتماعي المنشود .

الكلمات المفتاحية : صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، عقار في طور الإنجاز، مرقى عقاري، الإئتمان العقاري.

Résumé :

Cette étude vise à introduire l'une des dernières techniques afin de protéger l'acheteur dans le contrat de vente d'une propriété en cours de réalisation et Accompagné l'acheteur jusqu'à la réception de la propriété, l'importance de cette étude consiste à démontrer le rôle du Fonds de garantie et la Garantie et Mutuelle, dans le traitement de la propriété de manière facile et ordonnée et impartiale, en tant qu'outil et mécanisme important pour obtenir du crédit immobilier, en particulier que ce type de contrat risque d'empêcher la livraison du bien dans les délais impartis. L'activation du rôle de ce fonds permis de rassurer ceux qui sont prêts à contracter la rénovation immobilière dans l'avenir de la propriété à la place du contrat afin que celle-ci puisse réaliser l'objectif économique et social souhaité.

Mots-clés : Fonds de garantie et de garantie mutuelle, Immobilier en cours de réalisation, Amélioration immobilière, Crédit immobilier.