

(اكتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز)
Underwriting of real estate promotion guarantee and its implications for the real estate project in the process of completion

كرمي سامية*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر،

Karmisamia30@gmail.com

نكاع عمار

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر،

nekaaamar1@gmail.com

تاريخ الإرسال: 2021 / 02/24 * تاريخ القبول: 2022 / 01/19 * تاريخ النشر: 2022/04/15

المخلص: إن اكتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة التزام مفروض على المرقي العقاري تحت طائلة سحب اعتماده كون اكتتاب ضمان الترقية العقارية وفقا للشروط المحددة قانونا تترتب عنه آثار قانونية مهمة من أجل ضمان حقوق المقتني في مشروع الترقية العقارية سواء من خلال تعويض التسديدات التي دفعها المقتنين للمرقي العقاري المخل بالتزاماته أو متابعة إتمام إنجاز البناءات التي قد تم إنجاز أساستها على الأقل وتخلف اكتتاب ضمان الترقية العقارية ينجر عنه آثار وخيمة يصعب تداركها في المستقبل .

الكلمات المفتاحية:

ضمان ، الترقية العقارية ، التسديدات ، المرقي العقاري ، المقتني.

Abstract: The underwriting of real estate promotion guarantee with the Guarantee and Mutual Guarantee Fund is an obligation imposed on the real estate promoter under the risk of withdrawing his approval, since the subscription of the real estate promotion guarantee in accordance with the conditions specified by law has important legal effects in order to guarantee the rights of the acquirer in the real estate upgrade project, whether through compensation for payments made by the buyers For the real estate promoter in breach of his obligations or following up on the completion of the buildings whose foundations have been completed at least and the failure of the real estate promotion guarantee subscription results in severe effects that will be difficult to correct in the future

Keywords:

كرمي سامية

Guarantee, Real estate upgrade, Repayments, Real estate promoter, acquirer

مقدمة:

يعتبر حق التملك و الملكية من الحقوق الأكثر حماية سواء في المواثيق الدولية أو القوانين الداخلية، حيث نصت المادة 17 من الإعلان العالمي لحقوق الإنسان أنه " لا يجوز تجريد أحد من حقه في التملك "، كما نصت الدساتير الجزائرية المتعاقبة منذ الاستقلال على حصانة حق الملكية العامة و الخاصة و حمايته من التعدي أيا كان نوعه ، و كان آخرها التعديل الدستوري المؤرخ في 6 مارس سنة 2016 إذ نص في مادته 64 أن "الملكية الخاصة مضمونة " كما نص كذلك بموجب المادة 67 تشجع الدولة على إنجاز المساكن وتعمل على تسهيل حصول الفئات المحرومة على سكن.

وبالتالي فالحق بالسكن من الحقوق المكفولة دستوريا وحماية هذا الحق واجب منوط للدولة ومؤسساتها، ويتضح جليا للقارئ بأن عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق جاء متوافقان مع المادة 67 من الدستور ومع سياسة الدولة التي تشجع على إنجاز المساكن من أجل تسهيل حصول مختلف فئات المجتمع بما فيها ذوي الدخل المنخفض على سكنات لائقة تحفظ كرامتهم، كون جل سكان الجزائر ينتمون للطبقة المتوسطة التي لا تسمح لهم مداخلم الشهرية اقتناء سكن عن طريق الدفع الفوري والكمال لقيمة السكن، فاستحدثت المشرع من خلال القانون رقم 04-11 الذي يتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عقدين متميزين وهما عقد حفظ الحق الذي اعتبره الفقه بأنه نوع من التعهدات يتولى فيه المتعهد صاحب العمل إقامة بناء ما سواء سكني أو تجاري وبيعه قبل المباشرة الفعلية للبناء (حسين علي، 2011، ص 17) ، وعقد البيع على التصاميم والذي يجسد بموجب عقد رسمي يقع على عقار في طور الإنجاز ، بشرط تقديم الضمانات التقنية و المالية الكافية من طرف المتعامل في الترقية العقارية بصفته البائع الذي يلتزم بتشبيد البناء 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 الجزأة على مراحل تقدم الإنجاز المخصوصة من ثمن البيع، و تحدد قيمتها و طريقة و آجال دفعها بالاتفاق (بوستة، 2011، ص74) ومن خلال التطرق لعقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم يتضح أن محل العقدين هو العقار الذي لا يكون موجودا ولموسا وقت إبرام العقد ، و أمام هذه الخصوصية الخطيرة لعقود الترقية العقارية ،وجب على المشرع توفير حماية خاصة تتماشى مع هذه الخصوصية التي تنفرد بها هذه الأنواع من العقود ،ومن أجل ذلك فقد اهتدى المشرع إلى فرض اکتتاب تأمين إجباري من قبل المرقيين العقاريين لدى هيئة خاصة تسمى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من أجل توفير حماية لمقتني العقار غير الموجود وقت إبرام العقد والذي يتم تحقيقه وتجسيده عمليا و تدريجيا مستقبلا وفقا لما هو مسطر ضمن عقد البيع، إذ أكدت المادة 54 من القانون رقم 11-04 على ضرورة التزام المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز مشروع عقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اکتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان تسديد الدفعات التي تم دفعها من قبل المكتتبون في شكل تسبيقات و ضمان كذلك إتمام الأشغال و كذلك من أجل تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية .

-وتجدر الإشارة أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أستخدمت سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وهذا عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) و المؤرخ في

أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري ولقد تم تعديل مهامه فيما بعد بموجب مراسيم تنفيذية لاحقة للمرسوم الصادر سنة 1997 سيتم التطرق لها من خلال موضوع بحثنا، ولقد أسند المشرع لهذا الصندوق عدة مهام سواء بالنسبة لعقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، بالإضافة لأنشطة إضافية أخرى يكلف بها بموجب دفتر شروط مصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير مكلف بالسكان و الوزير المكلف بالمالية طبقاً لأحكام المادة 56 من القانون 11-04 .

وستتمحور الدراسة الحالية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنجزة من طرفنا حول إبراز دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم ودوره في عقد حفظ الحق بالإضافة للأنشطة الإضافية المكلف بها بموجب دفتر الشروط المصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير مكلف بالسكان و الوزير المكلف بالمالية وذلك من خلال دراسة تحليلية لنصوص المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 والمراسيم التنفيذية المعدلة له وهما المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 والمرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 يونيو 2014 المحدد لشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية و كفاءات ذلك، وكذلك من خلال تحليل نصوص القانون رقم 11-04 المؤرخ في 07 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمراسيم التنفيذية المتعلقة به لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين والتطرق للمرسومين المعدلين له وهما المرسوم التنفيذي رقم 13-96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 والمرسوم التنفيذي رقم 19-243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، وكذا التطرق للمرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 و المتضمن للدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري والمرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط و كفاءات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقي العقاري المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، فمن خلال هذه الدراسة حاولنا مواكبة التطورات التشريعية المتعلقة بصندوق ضمان والكفالة المتبادلة وإسقاطها على أرض الواقع وتحديد مدى نجاعتها عملياً، وذلك من خلال تسليط الضوء على النقاط المتعلقة بدور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية منذ استحداثه سنة 1997 لغاية سنة 2019 خاصة وأنه عرف عدة تعديلات وتطورات في المهام المسندة له للتوصل لمدى فاعلية هذا الجهاز و نجاعته عملياً في توفير الحماية اللازمة لأصاحب عقد حفظ الحق والمقتني في عقد البيع على التصاميم، ولعل الإشكالية التي تطرح نفسها بقوة في هذا الصدد هل وفق المشرع الجزائري في توفير الضمانات الكافية لحماية صاحب حفظ الحق و المقتني في عقود الترقية العقارية والتي تكفل لهما حصولهما على السكن المحدد في العقد وفي الأجل المتفق عليه من خلال تفويض ذلك الأمر لهيئة خاصة ومستقلة وهي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة؟ خاصة وأنه بتفحص صفحات الماضي القريب نجد أن المقتني غالباً ما يكون محل استغلال من قبل المرقي العقاري ويجد نفسه في نهاية المطاف ضحية مشروع فاشل لا يمكن تجسيده فعلياً وقد فقد كل مدخراته التي أدرها طول حياته من أجل اقتناء سكن يؤويه.

-الفرضيات المعتمدة:

اعتمدنا الفرضيات التالية من أجل تحليل الموضوع محل الدراسة.

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

-يعتبر اکتتاب ضمان الترقية العقارية لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من التأمينات الإجبارية للمرقي العقاري.

-لا يعد انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة شرط لاکتتاب ضمان الترقية العقارية.

-يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإتمام البناء وتكملة المشروع العقاري في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته التعاقدية.

-يقوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بتعويض المكتتبين في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته التعاقدية. -يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة حسن إتمام الأشغال.

-في حالة إفلاس المرقي العقاري يستفيد صندوق الضمان بامتياز الصف الأول في حدود ديون المكتتبين في الترقية العقارية.

-أهداف البحث:

-إبراز دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حماية حق المقتني وصاحب حفظ الحق في حالة عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية.

-محاولة التعريف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة ورفع اللبس عليه لا سيما وأنه عمليا عند وقوع نزاع بين المرقي العقاري والمقتني من أجل تنفيذ عقد البيع على التصاميم لا يتم إدخال صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في النزاع أمام القضاء رغم أنه هو الضمانة الأساسية والمحورية للمشروع العقاري في طور الإنجاز.

-معرفة الأسباب الحقيقية التي تؤدي في معظم الأحيان لعدم حصول مكتتب الترقية العقارية على السكن خلال المدة الزمنية المتفق عليها.

-اقتراح الحلول المناسبة لتحقيق حماية فعالة للمقتني في عقد البيع على التصاميم ولصاحب حفظ الحق في عقد حفظ الحق في حالة عدم تنفيذ المرقي العقاري لالتزاماته التعاقدية.

-المنهجية المتبعة:

وللإجابة على الإشكالية المطروحة في موضوع بحثنا اتبعنا المنهج التحليلي و قسمنا موضوع بحثنا إلى جزأين أساسيين فمن خلال الجزء الأول تطرقنا لتحديد الجهة المكلفة باکتتاب ضمان الترقية العقارية وذلك من خلال تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وتحديد أجهزته ثم التعرض لصلاحيات أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و تعرضنا في الجزء الثاني من الدراسة لاکتتاب ضمان الترقية العقارية من خلال تحديد شروط اکتتاب ضمان الترقية العقارية ثم التعرض لأثار اکتتاب ضمان الترقية العقارية لتتوصل في الأخير لخاتمة تلم مشتملات بحثنا.

1. الجهة المكلفة باکتتاب ضمان الترقية العقارية:

إن اعتماد الجزائر على نظام اشتراكي بعد الاستقلال أنعكس على كل القطاعات بما فيها قطاع السكن ، حيث وأن مجمل النصوص التي صدرت ما بين الاستقلال و صدور أول قانون ينظم الترقية العقارية في الجزائر تعطي للدولة الحق في القيام بعمليات البناء والتشييد لتلبية الطلبات المتزايدة على السكان (زروقي ،حمدي باشا ،2003 ص 267) و لكن بعد ثبوت فشل هذه التجربة في الجزائر قررت الدولة الاستعانة بالقطاع الخاص من أجل التقليل من الخسائر الناتجة عن انتهاجها نهج الاشتراكية ومن أجل إعطاء فعالية أنجع للقطاع الخاص وخلق ضمان وحماية أوسع للمتعامل مع هذا القطاع تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97-406 من أجل تأطير وتوجيه و ضمان مختلف عقود الترقية العقارية هذا العقد التي

يمكن تعريفه بأنه العقد الذي يرد على محل لم يتم إنشاؤه بعد، وبموجب هذا العقد يتعهد المالك البائع بإنشاء عقار معين أو وحدة معينة وفقا لنماذج معينة تحددها وثائق العقد كما يتعهد بنقل ملكية هذا العقار إلى المكتتب وتسليمه إياه وهذا مقابل ثمن نقدي يدفعه المشتري له (الأودن، 2001، ص 8، 9) وسيتم التفصيل في هذا الصندوق من خلال تعريفه وتحديد أجهزته ومدى فعاليته على النحو المبين أدناه.

1.1. تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة عبارة عن جهاز أستخدمت سنة 1997 بموجب المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، وهذا عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19 جانفي 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 ، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 (الملغى) و المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

ويعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مؤسسة مدنية ذات طابع تعاوني لا تسعى إلى تحقيق ربح يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.

وتجدر الملاحظة من خلال تحليل المادة 54 من القانون رقم 11 - 04 يتضح جليا بأنها اعتبرت صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كشركة تأمين خاصة تقوم بإبرام عقود تأمين خاصة.

ونحن نعرف أنه تم تناول تعريف التأمين من قبل العديد من الفقهاء لكن دون اتحاد في الرأي حول الموضوع، فقد عرفه بلانيول على أنه عقد بمقتضاه يتحصل المؤمن له على تعهد من المؤمن بأن يقدم له مبلغا من المال في حالة وقوع خطر معين مقابل دفع قسط أو اشتراك مسبق وعرفه سوميان بأنه عقد يلتزم بمقتضاه شخص يسمى المؤمن بالتبادل مع شخص آخر يسمى المؤمن له بأن يقدم لهذا الأخير تعويض الخسارة المحتملة نتيجة حدوث خطر معين مقابل مبلغ معين من المال يدفعه المؤمن له إلى المؤمن ليضيفه إلى رصيد الاشتراك المخصص لتعويض الأخطار (جديدي، 2005، ص 10) ، وعرف أيضا بأنه عملية فنية تزاولها هيئات منظمة مهمتها جمع أكبر عدد ممكن من المخاطر المتشابهة ويتحمل المؤمن عن طريق المقاصة أعباء هذه المخاطر وفقا لقوانين الإحصاء وبذلك يتحصل المؤمن له أو من يعينه في حالة تحقق الخطر على تعويض مالي (أبو النجا، 1993، ص 43) ، كما اعتبر التأمين من الأضرار بأنه تأمين يكون فيه الخطر المؤمن منه أمرا يتعلق بمال المؤمن له لا بشخصه على خلاف التأمين على الأشخاص الذي يتعلق بشخص المؤمن له لا بماله (السنهوري، 2005، ص 1419) ، وعرف التأمين على المسؤولية المدنية بأنه تأمين من الأضرار، و هو يهدف إلى تأمين المؤمن له من الرجوع عليه من الغير بالتعويض على إثر قيام مسؤوليته عن الفعل الضار (بن خروف، 2002، ص 206) ، وأنه بتحليل التأمين إلى عناصره الفنية والقانونية وإبراز كيفية وشروط نشوء العلاقة القانونية ووضع أسس هذه العملية نجدها تركز على تنظيم التعاون بين مجموعة من الأفراد في مواجهة أخطار محتملة الوقوع بإجراء المقاصة بينها تبعا لقوانين الإحصاء (شرف الدين، 1991، ص 15) .

فهل يا ترى أن المادة 54 من القانون رقم 11 - 04 اعتبرت أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يلعب دور شركة التأمين على النحو المبين أعلاه؟

-حسب رأينا وباعتبار صندوق الضمان والكفالة المتبادلة شركة مدنية فهو يختلف عن شركات التأمين التي تعتبر شركات تجارية، وعليه يمكن اعتباره بهذا الصدد شركة تأمين من نوع خاص تقوم بإبرام عقود تأمين خاصة و حصرية مع المرقيين العقاريين لفائدة المقتنين .

2.1: أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

يتكون صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من عدة أجهزة نظمها القانون وحددها على سبيل الحصر وهي:
- مجلس الإدارة:

يتكون مجلس الإدارة من سبعة إلى تسعة أعضاء ينتخبون من ضمن المنخرطين في جمعية عامة، ويحضر المدير العام للصندوق في اجتماعات مجلس الإدارة حضوراً استشارياً وليس تداولياً، وإذا حدث مانع لعضو من أعضاء المجلس يستخلف بعضو آخر للفترة الباقية من مدة العضوية، ويمكن مجلس الإدارة أن يستشير أو يشرك في اجتماعاته كل شخص يمكنه أن يساعده في أشغاله بحكم كفاءته، ويجتمع مجلس الإدارة في دورة عادية بناء على استدعاء من رئيسته أربع مرات على الأقل في السنة، ويمكن أن يجتمع في دورة غير عادية كلما اقتضت مصلحة الصندوق ذلك بطلب من رئيسته أو ثلثي أعضائه على الأقل ولا تصح مداولات مجلس الإدارة إلا بحضور ثلثي أعضائه على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب يعقد اجتماع آخر خلال الثمانية أيام الموالية ويتداول المجلس حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وتتخذ القرارات بأغلبية أصوات الأعضاء الحاضرين، وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً، على أن تدون مداولات مجلس الإدارة في محاضر وتسجل في سجل خاص يوقعه الرئيس وكتاب الجلسة ويقدم رئيس مجلس الإدارة إلى وزير السكن عرضاً عن مجموع نشاطات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، باعتبار أن هذا الأخير موضوع تحت وصاية وزير السكن.
- المدير العام:

يعين المدير العام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب قرار صادر من الوزير المكلف بالسكن، وتنتهى مهامه بالطريقة نفسها.
- لجنة الضمان:

تتكون لجنة الضمان من ثلاثة إلى خمسة أعضاء ويرأسها المدير العام للصندوق أو ممثليه المؤهل قانوناً، ويحدد مجلس إدارة الصندوق تشكيلة لجنة الضمان وقواعد عملها ولضمان شفافية وفعالية لجنة الضمان فقد حدد القانون الأشخاص الذين لا يجوز أن يكونوا أعضاء في لجنة الضمان، إذ تتنافى صفاتهم ووظائفهم مع ممارسة العضوية في هذا المجلس أو كما يعرف بشروط التنافى وهم محددون على سبيل الحصر بموجب المادة 21 من المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 (جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 04 رجب 1418 العدد 73 ص 34) المعدلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180 (جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 19 يونيو 2014 العدد 37 ص 05) وهم:

أولياء وأقارب المرقين العقاريين حتى الدرجة الرابعة دون استثناء بالنسبة للعمليات التي تم إدراجها في جدول الأعمال، الأشخاص أو أزواج الأشخاص الذين يتقاضون من المرقين العقاريين أجراً أو راتباً مقابل أدائهم نشاطاً معيناً، المرقين العقاريين وأعضاء مجلس الإدارة وأعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة أو أزواجهم وأصول وفروع وأعضاء مجلس الإدارة، أعضاء هيئة التسيير ومجلس المراقبة الذين يشتغلون في مؤسسات الترقية العقارية.

- لجنة الطعون:

تم استحداث لجنة الطعون بموجب المادة 22 مكرر من المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180، إذ كانت قرارات لجنة الضمان نهائية غير قابلة للطعن في ظل المرسوم التنفيذي رقم 97 - 406، ولقد تدارك المشرع هذا الوضع سنة 2014 بجعل قرارات لجنة الضمان قابلة للمراجعة والطعن أمام لجنة الطعون، وتتكون هذه الأخيرة من 05 أعضاء وهم: ممثل الوزير المكلف بالسكن الذي يرأس لجنة الطعون، رئيس مكتب الجمعية العامة

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

للصندوق أو ممثله، رئيس مجلس إدارة الصندوق أو ممثله رئيس مجلس أخلاقيات الصندوق أو ممثله المدير العام للصندوق أو ممثله .

على أن تتخذ قرارات لجنة الطعون بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي عدد الأصوات، يكون صوت الرئيس مرجحاً.

- الجمعية العامة:

تتكون الجمعية العامة من كل المرقين العقاريين المنتسبين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة سواء كانوا أشخاص طبيعيين أو معنويين ولقد تم استحداث أجهزة الجمعية العامة المتمثلة في مكتب الجمعية العامة، مجلس الأخلاقيات، مجلس التأديب بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180 إثر تعديل المادة 23 من المرسوم التنفيذي 97 - 406، ويتم انتخاب أعضاء أجهزة الجمعية من بين أعضاء الجمعية العامة.

تجتمع الجمعية العامة للمنخرطين مرة واحدة في السنة على الأقل في دورة عادية، ويمكن أن تجتمع في دورة غير عادية بناء على اقتراح من رئيسها أو ثلثي أعضائها، ويحدد النظام الداخلي للصندوق القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة للمنخرطين وأجهزة تسيير الصندوق وإدارته.

*مكتب الجمعية العامة:

يتكون مكتب الجمعية العامة من خمسة أعضاء الرئيس، ثلاثة نواب للرئيس ومقرر، وينتخب أعضاء مكتب الجمعية العامة لمدة 03 سنوات قابلة للتجديد مرة واحدة، ولا يمكن أن ينتخبوا من جديد إلا بعد مرور مدة تساوي عهدة انتخابية، ويشارك المدير العام للصندوق في أشغال مكتب الجمعية العامة بصوت استشاري و تتخذ قرارات مكتب الجمعية العامة بالأغلبية البسيطة وفي حالة تساوي عدد الأصوات يكون صوت الرئيس مرجحاً .

يجتمع مكتب الجمعية العامة في مقر الصندوق بناء على استدعاء من رئيسه أربع مرات على الأكثر في السنة.
*مجلس الأخلاقيات:

جهاز دائم في الجمعية العامة ويتكون مجلس الأخلاقيات الموضوع تحت سلطة مكتب الجمعية العامة من ثمانية أعضاء تنتخبهم الجمعية العامة، على أن تدوم عهدة أعضاء مجلس الأخلاقيات خمس سنوات متتالية، ولا يمكنوا أن ينتخبوا من جديد إلا بعد مرور مدة تساوي عهدة انتخابية.

* مجلس التأديب:

لم يتعرض المرسوم التنفيذي رقم 14 - 180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97 - 406 والمتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لمجلس التأديب وعليه وجب علينا الرجوع للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق لتحديد تشكيلة وصلاحيات مجلس التأديب.

وبالرجوع للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق أعتبر مجلس التأديب جهاز دائم في الجمعية العامة، موضوع تحت سلطة مجلس الأخلاقيات ويتكون مجلس التأديب من خمسة أعضاء مرقين عقاريين منتسبين، منتخبيين من زملائهم في الجمعية العامة وينتخب أعضاء مجلس التأديب لمدة ثلاثة سنوات متتالية، يمكن أن ينتخبوا من جديد لعهدته ثانية متتالية مرة واحدة.

ويعد مجلس الأخلاقيات النظام الداخلي لمجلس التأديب، ويقدمه لمكتب الجمعية العامة للمصادقة عليه، ويجب أن تتوافق أحكام النظام الداخلي لمجلس التأديب مع أحكام النظام الداخلي للجمعية العامة.

ملاحظة:

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

تطبيقاً لأحكام النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، تستطيع الجمعية العامة إنشاء لجان مختصة تتكفل بدراسة مشكل معين وتكون مصدر اقتراحات لأجل موضوع محدد فتكون بذلك مؤقتة وتتوقف عن العمل عند تسليم الأشغال التي أنشأت من أجلها.

3.1. صلاحيات أجهزة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

-صلاحيات مجلس الإدارة:

لقد أورد المرسوم التشريعي رقم 97-406 صلاحيات مجلس الإدارة على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر وبالتالي يتمتع مجلس الإدارة بكل السلطات في مجال الإدارة، ولا سيما فيما يأتي:
تحديد برنامج نشاط الصندوق وتنظيمه وإحداث ممثليته الجهوية،
المصادقة على النظام الداخلي للصندوق وعلى الميزانية التقديرية،
الموافقة على الحصائل وحسابات النتائج وتخصيصها،
تحديد الشروط والكيفيات العامة لاكتتاب التأمين لدى الصندوق، وذلك بعد موافقة وزير السكن كون شروط منح الضمانات المطلوبة من قبل المرقيين العقاريين وكيفياتها ومبالغها خاضع لموافقة السلطة الوصية،
المصادقة على القواعد العامة لاستعمال الأموال الجائز التصرف فيها وتوظيف الأموال الاحتياطية،
إعداد الشروط العامة لإبرام الصفقات والعقود والاتفاقات والاتفاقيات وكل المعاملات والالتزامات المتصلة بالصندوق،

المسائل المتعلقة بالقانون الأساسي وشروط توظيف المستخدمين ودفع مرتباتهم وتكوينهم،
تشكيل لجنة الضمان وقواعد عملها،
قبول الهبات والوصايا،

وبصفة عامة كل المسائل التي يعرضها عليه المدير العام.

-صلاحيات المدير العام:

زيادة على السلطات التي يمكن أن يخولها إياه مجلس الإدارة، يتولى المدير العام للصندوق ما يأتي:
يسهر على تحقيق أهداف الصندوق، وتنفيذ قرارات مجلس الإدارة،
يمثل الصندوق أمام العدالة وفي كل أعمال الحياة المدنية،
يعد مشروع النظام الداخلي ويعرضه على مجلس الإدارة،
يبرم عقود القروض ويأمر بصرف النفقات ويوقع العقود والاتفاقات التي تربط الصندوق بالمنخرطين فيه وبالمعاملين في الترقية العقارية وبالهيئات المقرضة وبالغير،
يعد الميزانية التقديرية والحصائل وحسابات النتائج ويعرضها على مجلس الإدارة.
يسهر على سير المصالح ويمارس السلطة السلمية على كل المستخدمين ويعين المستخدمين ويعزلهم حسب الشروط المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما.
-يقدم في آخر كل سنة مالية تقريراً عن نشاط الصندوق مرفقاً بالحصائل وحسابات النتائج ويرسله إلى السلطة الوصية بعد مصادقة مجلس الإدارة عليه والاستماع إلى الجمعية العامة للمنخرطين.
-صلاحيات لجنة الضمان:

تكلف لجنة الضمان باتخاذ قرار منح ضمان الصندوق بعد دراسة الوثائق بما يطابق القواعد العامة والشروط التي حددها مجلس الإدارة،

تحدد شروط الضمانات التي يغطيها الصندوق أو الواجب دفعها له وكيفيات تنفيذها وتحقيقها.

ويمكن لكل مرق عقاري غير راض بقرار لجنة الضمان أن يودع من جديد طلبه لدى اللجنة نفسها، وإرفاقه بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها تغيير القرار الذي اتخذته لجنة الضمان. -ولقد كانت قرارات لجنة الضمان نهائية وذلك بموجب المادة 22 من المرسوم التنفيذي 97-406 ولقد تم تدارك هذا الوضع إثر تعديل المادة 22 بموجب المرسوم التنفيذي 14-180 وذلك بأن خولت للمرقي العقاري إيداع طعن لدى لجنة الطعون المستحدثة بموجب المادة 22 مكرر من المرسوم التنفيذي 14-180، في حالة ما إذا أبتت اللجنة على قرارها الأول.

-صلاحيات لجنة الطعن :

في حالة ما إذا أبتت لجنة الضمان على قرارها الأول، بعد أن أودع المرقي العقاري من جديد طلبه لدى لجنة الضمان وأرفقه بكل المعلومات أو العناصر الإضافية التي من شأنها تغيير قرار اللجنة، فإنه يمكن للمرقي العقاري إيداع طعن لدى لجنة الطعون من أجل مراجعة قرار لجنة الضمان فتقوم لجنة الطعن بإعادة دراسة طلب المرقي العقاري وتفحص قرار لجنة الضمان، فإن كان قرار لجنة الضمان قد خالف الشروط المنصوص عليها قانونا والشروط المحددة في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، جاز للجنة الطعن إلغاء قرار لجنة الضمان والتصدي لطلب المرقي من جديد كما يجوز للجنة الطعن تأييد قرار لجنة الضمان. -والإشكال الذي يطرح نفسه في هذا الصدد هل يجوز للمرقي العقاري في هذه الحالة أن يطعن في قرار لجنة الطعن أمام الجهات القضائية مع العلم أن المرسوم التنفيذي رقم 14-180 لم ينص على ذلك، لدى كان من المستحسن تدخل المشرع صراحة لجعل قرارات لجنة الطعن قابلة للطعن أمام الجهات القضائية وتحديد أجل الطعن بجعله مثلا ستة أشهر من تاريخ صدور قرار لجنة الطعن، وتحديد الجهة القضائية المختصة القضاء المدني أم القضاء الإداري لا سيما وأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة موضوع تحت وصاية وزير السكن. - صلاحيات الجمعية العامة:

تعد نظامها الداخلي الذي يجب أن يتطابق مع النظام الداخلي للصندوق وتعين محافظ الحسابات، تحدد القواعد التي تحكم العلاقات بين الجمعية العامة وأجهزة التسيير والإدارة بموجب النظام الداخلي للصندوق، تحدد شروط أهلية انتخاب ممثلها في مجلس إدارة الصندوق وتقوم بانتخابهم، تطلع على التقرير السنوي لنشاطات الصندوق الذي يعده مديره العام وتقدم لهذا الأخير ملاحظاتها، مع إبداء كل رأي أو اقتراح من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية ويحسن قواعد تسيير الصندوق وإدارته ويحافظ على سمعة المهنة،

تبدي كل رأي أو اقتراح من شأنه أن يشجع تنمية الترقية العقارية ويحسن قواعد تسيير الصندوق وإدارته ويحافظ على سمعة المهنة،

أما بالنسبة لاختصاصات مكتب الجمعية العامة ومجلس الأخلاقيات فقد حددت بموجب المادة 24 والمادة 24 مكرر 2 المستحدثتان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180 على النحو المبين أدناه:

*صلاحيات مكتب الجمعية العامة:

يقوم مجلس الجمعية العامة بدراسة التقرير السنوي للصندوق ودراسة مختلف الترشيحات لمحافظ الحسابات مع دراسة نتائج أعمال مختلف الأجهزة المنبثقة عن الجمعية العامة، لا سيما مجلس الأخلاقيات ومجلس الانضباط أو ما يعرف بمجلس التأديب،

دراسة مختلف الترشيحات لتجديد مجلس الإدارة،

ليقوم في الأخير مكتب الجمعية العامة بعرض نتائج دراسته على الجمعية العامة.

*صلاحيات مجلس الأخلاقيات:

يفصل مجلس الأخلاقيات في الخلافات والنزاعات المحتملة التي تقع بين مديرية الصندوق والمنتسبين والذين لهم علاقة بالمهنة، باستثناء الجوانب المالية التي ليست من اختصاصه،
يفصل كذلك في الخلافات والنزاعات المحتملة بين المرقيين العقاريين وزبائنهم وكذا الخلافات القائمة بين المرقيين العقاريين فيما بينهم،

-يبدى مجلس الأخلاقيات رأيا في مختلف الترشيحات لمجلس الإدارة ومجلس الانضباط وكذا كل التدابير ذات الطابع الانضباطي فيما يخص المنتسبين قبل دراستها من مكتب الجمعية العامة،
يسهر مجلس الأخلاقيات وذلك من خلال استعمال كل الوسائل القانونية المتاحة على ضمان السمعة الحسنة للمهنة وازدهارها، ويقدم بهذه الصفة كل الآراء والاقتراحات والتدابير الرامية إلى الحفاظ على نزاهة المهنة وصورتها وتشجيع تطور الترقية العقارية وتحسين قواعد تسيير الصندوق وسيره.
*صلاحيات مجلس التأديب:

-لا ينشط مجلس التأديب إلا بطلب من مجلس الأخلاقيات أو المديرية العامة وتحدد طرق الالتماس من خلال النظام الداخلي لمجلس التأديب، وتحدد الحالات التي ترفع أمام مجلس الانضباط والعقوبات المتعلقة بها وفقا للنظام الداخلي للجمعية العامة للصندوق.
يشارك المدير العام أو يعين من يمثله في أشغال مجلس التأديب بصوت استشاري.
ولمجلس التأديب مهمة رئيسية هي دراسة حالات التأديب المطروحة عليه من طرف مجلس الأخلاقيات أو من طرف مديرية الصندوق.

2. اکتتاب ضمان الترقية العقارية:

لقد ربط المشرع الجزائري دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بضرورة انتساب المرقي العقاري لهذا الصندوق وفق شروط معينة وبعد هذا الانتساب وتحقق الشروط التي سنتعرض لها لاحقا،
يفعل دور الصندوق في نشاط الترقية العقارية سواء كجهة ضمان بالنسبة لعقود البيع على التصاميم أو كجهة إيداع بالنسبة لعقد حفظ الحق أو حتى بالنسبة للمهام الأخرى التي يكلف بها على أساس دفتر الشروط المصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية لدى سوف نتطرق في هذا الجزء لمختلف شروط اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثار اکتتاب ضمان الترقية العقارية.

1.2. الشروط السابقة لاكتتاب عقد ضمان الترقية العقارية:

أوجب المشرع الجزائري قبل اکتتاب عقد ضمان الترقية العقارية من قبل المرقي العقاري وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة توفر جملة من الشروط ينبغي تحققها قبل إبرام العقد بينهما وهي:
-انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

ويعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا ويمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 11-04، ويمكن أن يكون المرقي العقاري شخص طبيعي أو شخص معنوي ويعرف هذا الأخير بأنه مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف إلى تحقيق غرض معين ويعترف القانون لها بشخصية قانونية بالقدر اللازم لتحقيق ذلك الغرض (منصور، 2005 ص 81)

-ويخول الانتساب إلى الصندوق للمرقي العقاري صفة المتعاون، ويؤدي عدم التوقيع على النظام الداخلي أو عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب المرقي وطرده من الجمعية العامة

للصندوق ومن هيئاته القانونية الأساسية وتجدر الإشارة أن تسمية المرقي العقاري تم اعتمادها في الجزائر وقد تختلف التسمية من بلد لآخر ففي تونس يسمى بالباعث العقاري، وبمصر ترجمه الفقه إلى المنمي العقاري أو الممول العقاري (ياسين، 1987، ص 538).

ويجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وعليه حتى يقبل انتساب المرقي العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يجب أن يحصل على الاعتماد، ثم يتم تسجيله في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين على النحو الذي عالجته المرسوم التنفيذي رقم 12- 84 المؤرخ 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين المعدل والمتمم بموجب المرسومين التنفيذيين وهما المرسوم التنفيذي رقم 13- 96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 06 مارس 2013 العدد 13 ص 16) والمرسوم التنفيذي رقم 19- 243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 15 سبتمبر 2019 العدد 55 ص 24)، وفي البداية تجدر الإشارة أنه بموجب المرسوم رقم 12- 84 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 26 فبراير 2012 العدد 11 ص 06) كان يمنع على المرقي العقاري ممارسة أي نشاط آخر مدفوع الأجر ولكن المشرع تراجع عن ذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19- 243 وذلك من خلال حذف من المادة الثالثة عبارة تكون ممارسته مانعة لأي نشاط آخر مدفوع الأجر.

* منح الاعتماد

يسلم الوالي الاعتماد للمرقي العقاري بعد موافقة اللجنة الولائية لاعتماد المرقيين العقاريين وقبل سنة 2019 كان الاعتماد يمنح من قبل الوزير المكلف بالسكن بعد موافقة لجنة اعتماد للترقية العقارية، وقد أحسن ووفق المشرع الجزائري في جعل منح الاعتماد من اختصاص الوالي وذلك لتخفيف عبء المركزية الإدارية على المواطنين، كما أن الرد على طلب الاعتماد يكون أسرع مما كان عليه سابقا على النحو المفصل أدناه.

ويجب أن يكون طالب الاعتماد من جنسية جزائرية ولا يقل عمره عن 25 سنة، وأن يثبت وجود موارد مالية كافية لإنجاز مشروعه أو مشاريعه العقارية وذلك وفقا للقرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06- 12- 2012 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 13 جانفي 2013 العدد 02 ص 20) المتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري والمتمثلة في الموارد الخاصة للمرقي العقاري، القروض البنكية المكتتبه من طرف المرقي العقاري، الدفعات المقدمة من قبل الطالبين لاقتناء الأملاك العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم .

وبالإضافة لما سبق يجب على طالب الاعتماد أن يتمتع بحقوقه المدنية وأن يكتتب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لمختلف نشاطاته، وأن يثبت ويبرر الكفاءات المهنية المتوفرة لديه والمرتبطة بالنشاط المزاوول من طرفه.

زيادة على الشروط المذكورة أعلاه يجب أن يتوفر لدى طالب الاعتماد لممارسة مهنة مرقي العقاري محلات ذات استعمال تجاري ملائمة تسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، ويجب تقديم إثبات وجود المحلات عند التسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين. ويجب أن يقدم المرقي العقاري دفتر الشروط النموذجي بعد إمضائه كوثيقة من ملفه لطلب الاعتماد لممارسة المهنة.

ويتعين على الوالي الرد على طالبي الاعتماد الذين تتوفر فيهم الشروط المبينة أعلاه في أجل ثلاثة أشهر ابتداء من تاريخ استلام الطلب، ويجب أن يبرر قرار رفض الاعتماد ويبلغ إلى صاحب الطلب بكل الوسائل، وفي هذه الحال يمكن صاحب الطلب أن يقدم في أجل 30 ثلاثين يوما ابتداء من تاريخ تبليغه الرفض طعنا كتابيا لدى الوالي من أجل تقديم عناصر معلومات جديدة أو إثبات لدعم طلبه والحصول على دراسة مكملة ويتعين على الوالي الفصل في ذلك في غضون الشهرين اللذين يليان استلام الطعن. وعندما تبدي اللجنة رأيها بالموافقة يسلم الوالي الاعتماد لصاحب الطلب وفق النموذج المحدد بموجب قرار من الوزير المكلف في السكن.

* تسجيل صاحب الاعتماد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين:

يتعين على صاحب الاعتماد لكي يقبل تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين القيام بجميع الشكليات الضرورية قصد القيد في السجل التجاري وعليه فقد اعتبر المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية نشاطا تجاريا (بناسي، 2019، ص 56) ، وعليه يتعين على صاحب الاعتماد بعد قيامه بشكليات القيد في السجل التجاري موافاة الوالي بالوثائق الآتية للسماح له بالقيد في الجدول الوطني للمرقين العقاريين :
نسخة من بطاقة التعريف للمالك أو الملاك أو المسير مع نسخة من مستخرج السجل التجاري ،
نسخة من رقم التعريف الضريبي ونسخة من وثيقة بنك محل الوفاء،
مع ضرورة إرفاق نسخة من سند شغل المحل المستعمل كمقر.

ويتوج التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بتسليم المرقى العقاري شهادة التسجيل والتي تعد بمثابة ترخيصا لممارسة المهنة ويترتب عليها بالفعل انتساب المرقى العقاري إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية.

-تسديد المرقى العقاري للاشتراكات والدفوعات الإلزامية:

أكدت على هذا الالتزام المادة 31 من المرسوم التنفيذي رقم 12- 85 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 26 فبراير 2012 العدد 11 ص 10) و المتضمن للدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري ويتم التسديد وفقا للأجال والطرق المحددة في المرسوم التنفيذي رقم 14- 182 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 19 يونيو 2014 العدد 37 ص 10) الذي يحدد شروط و كفيات تسديد الاشتراكات والدفوعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها قي النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية .
يترتب على انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة تسليم شهادة الانتساب من طرف الصندوق التي تحمل وجوبا رقم اعتماده ورقم تسجيله في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.
يؤدي عدم انتساب المرقى العقاري في أجل أقصاه ستة 6 أشهر بعد تاريخ حصوله على اعتماده إلى الوقف المؤقت لاعتماده، ويتحول هذا الوقف المؤقت إلى سحب النهائي في حالة عدم تسوية المرقى لوضعيته لدى الصندوق الضمان في أجل إضافي مدته ثلاث أشهر.
يتعين على المرقى العقاري بعنوان انتسابه للصندوق، وزيادة على توقيعه النظام الداخلي تسديد الاشتراكات الآتية:

حق الانضمام ويدفع مرة واحدة عند الانتساب.

اشتراكات سنوية.

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

على أن تحدد جداول حقوق الانضمام والاشتراكات السنوية بموجب النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ويؤخذ بعين الاعتبار على الخصوص حجم الأعمال وعند الاقتضاء رأسمال المرقى العقاري وتتم مراجعتها حسب الأشكال نفسها.

ويجب أن تسدد الاشتراكات السنوية خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية ويؤدي عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية المستحقة للصندوق، بعد إذارين تفصل بينهما مدة خمسة عشر يوما ولم يتم الرد عليهما إلى الوقف المؤقت لاعتماده.

ويتحول الوقف المؤقت لاعتماده إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاث أشهر.

وزيادة على الاشتراكات المستحقة بعنوان انتسابه إلى الصندوق يتعين على المرقى العقاري تسديد الدفعات الإجبارية الأخرى بعنوان اکتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان: تسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات وإتمام إنجاز الأشغال. التغطية الأوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

ويجب أن يدفع المرقى العقاري عقد الضمان على الأكثر في اليوم الذي يبدأ فيه سريان هذا العقد.

2.2. الشروط الواردة في عقد الضمان المبرم بين المرقى العقاري وصندوق الضمان

ويمكن إجمال هذه الشروط في البنود الواردة في عقد الضمان و يحددها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بإرادته المنفردة من خلال تحديده لشروط اکتتاب ضمان الترقية العقارية والضمانات التي يلتزم بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

وتجدر الإشارة أنه لتحديد ذلك وجب الرجوع لبوليصة التأمين لعقد البيع على التصاميم والمتضمنة للشروط العامة لعقد التأمين والضمانات المكفولة من قبل الصندوق والمحرة باللغة الفرنسية تحت عنوان

Police d'assurance, contrat de vente sur plan valant attestation de

Garantie

Conditions générales

والتي تعتبر حسب رأينا عقد نموذجي محرر مسبقا والتي لا يمكن الخروج على شروطها وبالتالي يمكن اعتبارها من عقود الإذعان، وبالرجوع لبوليصة التأمين نفسها نجد كيفت هذا العقد بأنه عقد كفالة منظم بموجب قواعد القانون المدني لا سيما المواد 644 وما بعدها من المواد المتعلقة بالكفالة وبترجمة هذه الوثيقة وتحليلها يتبين لنا:

-شروط اکتتاب عقد التأمين والوثائق الضرورية لذلك:

بالرجوع لبوليصة التأمين المذكورة أعلاه يجب لتوقيع عقد التأمين المبرم بين المرقى العقاري وصندوق الضمان توفر الشروط التالية:

أن يتم إبرام عقد البيع على التصاميم المحرر بين المرقى العقاري والمقتني وفقا للقانون رقم 11 – 04 فإذا حرر العقد خرقا للقانون 11- 04 لا يمنح الضمان.

يجب على المرقى العقاري الحفاظ على العقار محل العقد ويجب عليه في سبيل ذلك، التأمين على الحرائق، الفيضانات، الانفجار، والأضرار الناجمة عن المياه.

أن يتقدم المرقى العقاري بطلب الضمان مصحوبا بالوثائق التالية:

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

استمارة طلب الضمان موقعة من قبل المرقي العقاري، مرفقة بنسخة مصادق عليها من النظام الداخلي للشركة في حالة الشخص المعنوي، أو شهادة السوابق القضائية بالنسبة للشخص الطبيعي، نسخة من السجل التجاري للمرقي تسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية.

ميزانية 3 سنوات الأخيرة من النشاط للشركات، أما الشركات التي مر على إنشائها مدة أقل من 3 سنوات فتحضر ميزانيتها من تاريخ إنشائها، مخططات البناء، نسخة مصادق عليها من رخصة البناء، شهادة محينة للالتزامات الضريبية وشبه الضريبية كما يمكن للصندوق طلب أي وثيقة يراها مفيدة لمنح الضمان.

- الضمانات التي يكفلها الصندوق حسب بوليصة التأمين النموذجية المذكور أعلاه:

الصندوق يلتزم بالدفع للمقتنين التسبيقات المدفوعة فقط من طرفهم للمرقي العقاري في حالة تحقق الأخطار التالية:

في حالة وفاة المرقي العقاري دون مواصلة المشروع من قبل مورثيه.

في حالة الحكم بفقْدان المرقي العقاري.

في حالة الاحتيال المثبت قضائياً.

في حالة الإفلاس والتصفية.

ولقد استنتجت وثيقة التأمين صراحة الأخطار التالية من الضمان وهي:

ضمان حسن إنهاء الأشغال، التأخير في تسليم العقار الذي حصل عليه المقتني.

سعر البيع وأية مراجعات للأسعار.

أي تعويض عقدي أو قضائي.

الأضرار المستحقة من قبل المرقي العقاري إلى المقتني، لأي سبب من الأسباب سواء الكوارث الطبيعية،

الحرائق، الانهيارات أو أية كارثة مماثلة، وأي ضمانات أخرى مغطاة بوثيقة التأمين ومن بينها مخاطر البناء كما هو منصوص عليه في الأمر 95-07.

فالصندوق لا يتحمل المسؤولية بالنسبة لهذه الأخطار وبالتالي يتعين على المرقي العقاري والمقتني اکتتاب عقد تأمين بشأنها.

وما تجدر الإشارة إليه بأن بوليصة التأمين المذكورة أعلاه لها أهمية كبيرة من الناحية العملية في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته ورفض الصندوق تعويض المقتنين، ففي هذه الحالة يتم اللجوء لبوليصة التأمين والتي تعتبر بمثابة عقد تأمين من أجل حل النزاع وتعويض المقتنين.

وما يعاب على بوليصة التأمين المذكورة أعلاه والمحركة مسبقاً أنها حصرت دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في دفع التسبيقات فقط المدفوعة من قبل المقتنين ولم تتعرض إلى ضمان إتمام الأشغال المنصوص عليه في القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 14-181، ويعتبر ذلك إجحاف في حق المقتني يستوجب تدخل القضاء من أجل تفعيل القواعد الواردة في القانون رقم 11-04 والمرسوم التنفيذي رقم 14-181.

3.2. آثار اکتتاب ضمان الترقية العقارية:

لقد حرص القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية على ضرورة اکتتاب المرقي العقاري لضمان الترقية العقارية وذلك راجع للأثار الهامة المترتبة عن هذا الاکتتاب والتي يمكن إجمالها فيما يلي:

-حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المقتني:

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

لقد وضع المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181 المؤرخ في 05 يونيو 2014 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 19 يونيو 2014 العدد 37 ص 8) والذي جاء تطبيقاً للمواد 57 و 58 من القانون 11-04 حول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. ولقد كيف هذا المرسوم حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بالنيابة القانونية. وعليه فإن الصندوق يستطيع أن يحل محل المقتني، كما يستطيع أن يحل محل المرقي العقاري بصفته وكيلًا. لدى وجب علينا في هذا السياق تحديد مدلول عقد الوكالة الذي عرفه البعض بأنه اتفاق بين شخصين وهما الموكل والوكيل الوارد على الأعمال القانونية، ولعل أهم ما يميزه أن محله هو عبارة عن تصرف أو عمل قانوني يقوم به الوكيل لحساب الموكل (هندي، 2009، ص17)، وتعتبر الوكالة وسيلة فعالة تمكن الشخص من القيام بالتصرفات القانونية، فبفضل هذه الوكالة يستطيع الشخص أن يقوم بإبرام هذه التصرفات دون الاضطرار إلى الحضور فعليًا، لأنه قد حضر حكمًا بواسطة الوكيل عنه ولهذا فالوكالة تسمح للإنسان أن يكون حاضرًا في أماكن متعددة، ويمكن أن يكون ممثلًا في عدة جهات بواسطة الوكلاء (إبراهيم السرحان، 2009، ص 123) كما اتفق الفقهاء المسلمون على تعريف واحد للوكالة، وهو إنابة الغير في إجراء التصرف (عبد الجبار العالي، 2007، ص 36).

أما المشرع الجزائري فقد عرف الوكالة أو الإنابة من خلال نص المادة 571 من القانون المدني بالعقد الذي بمقتضاه يفوض شخص شخصًا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه. وحسب رأينا وبالرجوع للتعريفات السابقة أن التكييف السليم لحلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ليس بصفته وكيلًا كون المرقي العقاري لا يفوض الصندوق للقيام بعمل لصالحه وإنما بصفته كفيل أو مؤمن وبالتالي كان على المشرع أن يعطي للصندوق صفة المؤمن وليس صفة الوكيل، وما يعزز هذا الطرح أن الصندوق في حد ذاته ومن خلال بوليصة التأمين المذكورة أعلاه كيف حلوه في الترقية العقارية بصفته كفيلًا.

ويحل الصندوق محل المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول في حالة إفلاس أو تصفية المرقي العقاري في حدود ديون هؤلاء المقتنين والأموال المدفوعة للمرقي العقاري موضوع التصفية القضائية أو المفلس.

كما يحل الصندوق محل المقتنين فيما يتعلق بحقوقهم ومتابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائياً، بحسب المبالغ المدفوعة.

ويمكن للصندوق قصد إتمام إنجاز الأشغال أن يباشر باسم المقتنين، وعلى حسابهم كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية وأن يسخر كل الوسائل الضرورية على الخصوص من أجل: إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة، وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق أو المرقي العقاري الذي يستأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية. تكاليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال.

العمل على استبدال المرقي العقاري المخل بالتزاماته بمرقي عقاري آخر، على أن تدفع التسديدات المتبقية في ذمة المقتنين لفائدة هذا الأخير.

المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقي العقاري المخل بالتزاماته عند الاقتضاء، وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقي والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.

-حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقي العقاري:

سامية كرمي / عمار نكاع..... اكتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

* حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقي العقاري قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات:
يحل الصندوق محل المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إتمام إنجاز البناءات، ويعتبر المرقي العقاري مخلا بالتزاماته في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما.

على أن يتم تبليغ قرار السحب إلى الصندوق من طرف السلطة المختصة بعد نفاذ طرق وأجال الطعون خلال 48 ساعة التي تلي القرار، ويتعين على الصندوق إعلام جميع مقتني الأملاك العقارية المعنيين خلال 30 يوما الموالية.

وعليه يتعين على الصندوق التزام بإتمام إنجاز البناءة أو جزء من البناءة التي كانت موضوع عقود البيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتنين والمرقي العقاري المخل بالتزاماته ولكن يجب توفر شرطان أساسيان:

يجب أن تكون البناءات تمت تغطيتها بضمان إتمام الإنجاز ويقصد بضمان إتمام الإنجاز التزام الصندوق بالإتمام الجيد لأشغال إنجاز البناءات أو أجزاء من البناءات التي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم على حساب المرقي المخل بالتزاماته وبدلا عنه و في حدود التسديدات التي دفعها المقتنون.
ويجب أن تكون البناءات قد تم إنجاز أساستها على الأقل ويتم التأكد من ذلك من خلال المعاينة الميدانية لموقع المشروع.

* حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل المرقي العقاري قصد تعويض التسديدات التي دفعها المقتنين للمرقي العقاري:

يقصد بضمان التعويض التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم، ولكن يجب توفر شرطان أساسيان من أجل تحقق ضمان التعويض وهما:
يجب أن تكون البناءات تمت تغطيتها بضمان التعويض.
أن تكون البناءات لم يتم إنجاز أساساتها.

وعليه وجب تحديد مفهوم التسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم بالرجوع للقانون 04-11 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 06 مارس 2011 العدد 14 ص 4) و بالتحديد للمرسوم التنفيذي رقم 13-431 الصادر بتاريخ 18 ديسمبر 2013 (الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 25 ديسمبر 2013 العدد 66 ص 11) المحدد لنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها.

وعليه أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم يتم تسديد سعر الملك العقاري حسب حالة تقدم أشغال الإنجاز في الحدود الآتية :

عند التوقيع عشرون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.

عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشر بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .

عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية والداخلية خمسة وثلاثون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية خمسة وعشرون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه. . يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة والمقدر بخمسة بالمائة من سعر البيع المتفق عليه.

-وما تجدر الإشارة إليه أنه يتعين على المقتني عدم دفع أي تسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم.

والإشكال الذي يطرح عمليا في حالة دفع المقتني التسبيق للمرقي العقاري قبل توقيع عقد البيع على التصاميم فهل يلزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في هذه الحالة بتعويض هذا التسبيق؟ بالرجوع لعقد التأمين المبرم بين المرقي العقاري و المقتني يتضح بأنه استثنى من التأمين صراحة التسبيقات المدفوعة خرقا للقانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية، كما استثنى صراحة التسبيق النهائي والمقدر بخمسة بالمائة والذي يدفع من قبل المقتني عند توقيع محضر تسليم المفاتيح. وعليه فإن التسبيقات المدفوعة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم يتحملها المرقي العقاري شخصيا ولا يتحملها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

ويترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتنين تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم.

-دور الصندوق في عقد حفظ الحق والمهام الأخرى المكلف بها:

*دور الصندوق في عقد حفظ الحق:

عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري تسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، على أن يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح بسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية. كما يقوم الصندوق بضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تودع فيها التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق مع القيام بكل العمليات التجارية والمالية، والعقارية ذات الصلة بالمشروع. وتتم ضبط كفاءات متابعة الحسابات التي تسجل تسبيقات أصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقد حفظ الحق بناء على دفتر الشروط المصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير مكلف بالسكان و الوزير المكلف بالمالية .

*المهام الأخرى التي يكلف بها الصندوق:

التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية للمرقيين العقاريين حسب الكفاءات المحددة بموجب قرار مشترك بين الوزيرين المكلفين بالسكن و المالية، ويتعين الإشارة أنه لغاية سنة 2019 لم يصدر هذا القرار ليتسنى لنا معرفة كيف تتم تغطية الالتزامات المهنية والتقنية للمرقيين العقاريين.

تسيير انتساب المرقيين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.

إنجاز كل دراسة، ونشر كل المعلومات والمنشورات المتخصصة التي تهدف إلى تطوير الترقية العقارية.

يمكن أن يكلف الصندوق على أساس دفتر الشروط المصادق عليه بموجب قرار مشترك بين الوزير مكلف بالسكان و الوزير المكلف بالمالية بأنشطة إضافية طبقا لأحكام المادة 56 من القانون 11-04 .

خاتمة:

-اتضح لنا من خلال دراستنا لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بأن انتساب المرقى العقاري لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعتبر التزام قانوني وشرط واقف لممارسته نشاط الترقية العقارية وعدم انتسابه لهذا الصندوق يؤدي لسحب اعتماده وهذا ما أكدته المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 14-182 المؤرخ في 05 يونيو 2014 المحدد لشروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

-إن اکتتاب التأمين من قبل المرقى العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعد من التأمينات الإلزامية وبالتالي يمكن إدراج هذا النوع من التأمين ضمن التأمينات الإلزامية المنصوص عليها في قانون التأمين رقم 95-07 المؤرخ في 25 جانفي 1995 .

-كيف المرسوم التنفيذي رقم 14-181 المؤرخ في 05 جوان 2014 والمتضمن شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك ، بموجب المادة 02 منه بأن حلول الصندوق محل المرقى العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إنجاز البناءات وحلوله محل المقتنين فيما يخص الاستفاد من امتياز الصف الأول في حالة إفلاس وتصفية المرقى العقاري ومتابعته للمرقى المخل قضائيا بمثابة الوكالة القانونية وحسب رأينا فإن التكييف القانوني السليم لحلول الصندوق هو باعتباره مؤمن لوجود عقد تأمين محرر سلفا بينه وبين المرقى العقاري فالأصح هو اعتبار الصندوق في هذه الحالة كمؤمن أو كضامن وليس وكيل.

- كما أن المشرع قرر حلول الصندوق على النحو المذكور أعلاه لمصلحة مقتني العقار بموجب عقد البيع على التصاميم فقط دون صاحب حفظ الحق ، لكن المشرع لم يبرر عدم شمل عقد حفظ الحق بهذه الحماية ، على الرغم من أن موضوع عقد حفظ الحق هو عقار غير موجود حالاً لكنه في طور الإنجاز أي له نفس محل عقد البيع على التصاميم فصاحب عقد حفظ الحق تواجهه نفس المخاطر التي تواجه المقتني في عقد البيع على التصاميم وهذا ما أكدته المادة 58 من القانون 11-04 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ونأمل أن يتدارك المشرع هذا الوضع في التعديلات المرتقبة .

-وحيث أنه حتى بالرجوع للضمانات الموفرة من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم فبتحليلها نجدها لا توفر الحماية الضرورية والقصوى للمقتني فيلتزم الصندوق بإتمام أشغال بناء المشروع في حالة واحدة فقط وهي حالة إنشاء الأساسات أما في الحالة التي لم يتم فيها الأساسات فيقوم بدفع التسبيقات التي دفعها المقتني للمرقى العقاري فيجد المقتني نفسه بدون سكن بعد مرور عدة سنوات من دفع تسبيقه.

-كما أن الصندوق لا يضمن حسن إنهاء الأشغال و لا يضمن التأخير في تسليم العقار الذي حصل عليه المقتني وسعر البيع وأية مراجعات للأسعار مما يقلص من فعالية حماية الصندوق للمقتني وعليه وجب على المشرع أخذ هذه الثغرات في الحسبان خاصة وأن القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية محل مراجعة من قبل المختصين.

-قائمة المراجع:

أولا القوانين والمراسيم

سامية كرمي / عمار نكاع..... اکتتاب ضمان الترقية العقارية وأثاره بالنسبة للمشروع العقاري في طور الإنجاز..

-الأمر 75 -58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 30 سبتمبر 1975 العدد 14.

- القانون 11 -04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 06 مارس 2011 العدد 14.

-المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ في 03 نوفمبر سنة 1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة 04 رجب عام 1418 ال عدد73.

-المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 26 فبراير 2012 العدد 11 .

- المرسوم التنفيذي رقم 12 -85 المؤرخ في 20 فبراير سنة 2012 والمتضمن للدفتـر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 26 فبراير 2012 العدد 11.

- المرسوم التنفيذي رقم 13 -96 المؤرخ في 26 فبراير 2013 يعدل المرسوم التنفيذي رقم 12 -84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 06 مارس 2013 العدد 13.

-المرسوم تنفيذي رقم 14-180 المؤرخ في 05 يونيو سنة 2014 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 97 -406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة 19 يونيو عام 2014 عدد37.

-المرسوم التنفيذي رقم 14 - 181 المؤرخ في 05 يونيو 2014 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بـضمان الترقية العقارية وكفاءات ذلك الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 19 يونيو 2014 العدد 37.

- المرسوم التنفيذي رقم 14 -182 المؤرخ في 05 يونيو 2014 الذي يحدد شروط وكفاءات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 19 يونيو 2014 العدد 37.

-المرسوم التنفيذي رقم 19 -243 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 12 -84 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 15 سبتمبر 2019 العدد 55.

ثانياً القرارات

-القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 06 -12- 2012 والمتعلق بإثبات الموارد المالية الكافية لاكتساب صفة المرقي العقاري الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية المؤرخة في 13 يناير 2013 العدد 02.

ثالثاً المراجع

- أحمد شرف الدين ،1991، أحكام عقد التأمين، مصر، دار الكتاب الحديث.
- أحمد هندي، 2009، المحاماة وفن المرافعة، مصر، دار الجامعة الجديدة.
- إبراهيم أبو النجا،1993، التأمين في القانون الجزائري (الأحكام العامة) ، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية .
- إسحاق إبراهيم منصور، 2005، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
- بناسي شوقي، 2019، عقد الترقية العقارية عقد حفظ الحق -عقد البيع على التصاميم ، الجزائر، دار الخلدونية .

- بن خروف عبد الرزاق، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري الجزء الأول التأمينات البرية، الجزائر، مطبعة ردكول.
- بوستة إيمان، 2011، النظام القانوني للترقية العقارية، الجزائر دار الهدى .
- جديدي معراج، 2005 مدخل دراسة قانون التأمين الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية.
- زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، 2003، المنازعات العقارية، الجزائر، دار هومة.
- سمير عبد السميع الأودن، 2001، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مصر، مطبعة الإشعاع الفني.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، 2005، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء السابع المجلد الثاني عقود الغرر عقود المقامرة والرهان والمرتب مدى الحياة، لبنان، منشورات الحلبي الحقوقية.
- عبد الرزاق حسين ياسين، 1987، المسؤولية الخاصة بالمهندس المعماري ومقاول البناء شروطها نطاق تطبيقها الضمانات المستحدثة فيها دراسة مقارنة في القانون المدني مصر، مكتبة النهضة المصرية.
- عدنان إبراهيم السرحان، 2009، شرح القانون المدني العقود المسماة المقولة – الوكالة – الكفالة، عمان، دار الثقافة للنشر والتوزيع .
- علاء حسين علي، 2011، عقد بيع المباني تحت الإنشاء، لبنان، منشورات زين الحقوقية.
- محمد رضا عبد الجبار العاني، 2007، الوكالة في الشريعة والقانون، لبنان، دار الكتب العلمية.