

المهام الجديدة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية  
The new missions of the Guarantee Fund and the mutual bail in real estate promotion



العربي بومعروف

جامعة باتنة 1، مخر الأمن الإنساني، الجزائر

[larbi.boumaraf@univ-batna.dz](mailto:larbi.boumaraf@univ-batna.dz)

تاريخ الإرسال: 2021/01/16 تاريخ القبول: 2021/06/18 تاريخ النشر: 2021/07/10

ملخص:

صعوبة توفير السكن للمواطنين من طرف الدولة نظرا للتكلفة الباهظة، جعلها تبحث عن طرق بديلة للتمويل، فاستعانت بالمقرنين العقاريين سواء الخواص أو العموميين، وسمحت لهم بالتعاقد وفقا لتقنية البيع على التصاميم قصد إشراك المقتنين في عملية التمويل، ونظرا لخطورة هذه التقنية، فقد تم استحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ومنح له المشرع العديد من الصلاحيات والمهام التي طرأت عليها العديد من التغييرات بمناسبة تعديل قانون الترقية العقارية. ويعتبر اكتتاب تأمين لدى صندوق إلزاما لا يقبل الاتفاق على مخالفته، ومن جهة ثانية صندوق الضمان ملزم هو الآخر حسب الحالة إما بضمان إتمام إنجاز المشروع أو تعويض أقساط المشتريين المسددة من طرفهم في حالة حدوث خطر يتطلب ذلك، وهي النقاط التي سنحاول دراستها في هذا العمل العلمي بالاستعانة بالمنهج الوصفي.

**الكلمات المفتاحية:** صندوق الضمان والكفالة المتبادلة؛ الترقية العقارية؛ إتمام الإنجاز؛ البيع على التصاميم.

**Abstract:**

The difficulty of providing housing for citizens on the part of the state due to the high cost made it look for alternative ways of financing, so it sought help from real estate promoters, and allowed them to contract according to the technique of selling on designs in order to involve the owners in the financing process.

In view of the seriousness of this technique, the guarantee fund and mutual bail in real estate promotion was created, The legislator granted him many powers that have undergone many changes. This guarantee fund is also obligated, depending on the case, either to guarantee the completion of the project or to compensate the buyers' in the event of a risk that requires this, these are the points that we will try to study in this scientific work, using the descriptive method.

**Keywords:** The guarantee fund and mutual bail; Real estate promotion; Completion of the project; Selling on designs .

\* المؤلف المرسل: العربي بومعروف، [larbi.boumaraf@univ-batna.dz](mailto:larbi.boumaraf@univ-batna.dz)

مقدمة:

تعتبر أزمة السكن من بين أهم اهتمامات الدولة التي أخذتها على عاتقها من أجل توفير مسكن لائق لكل مواطن، فتعددت الصيغ من تعاونيات عقارية إلى مدن اشتراكية وصولاً إلى سياسة السكن الاجتماعي الذي حاولت الدولة من خلاله امتصاص هذه الأزمة غير أن كثرة الطلب وقلة الإمكانيات لتلبية كل الرغبات دفع بالدولة إلى اعتماد نهج آخر وذلك بتقنين نظام الترقية العقارية والسماح للمرقين العقاريين سواء العموميين أو الخواص ببيع مشاريع سكنية تستهدف مختلف شرائح المجتمع.

أقر المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بموجب القانون 07-86 المتعلق بالترقية العقارية (القانون رقم 07-86، 1986، ص.350) أين تم اعتماد صيغة البيع الآجل، وبسبب جملة من النقائص تم إلغاؤه واستبداله بالمرسوم التشريعي 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري (المرسوم التشريعي رقم 03-93، 1993، ص.4) الذي عرف لأول مرة ظهور آلية البيع على التصاميم، وبمرور الوقت تبين أن هذا المرسوم هو الآخر تعثره العديد من النقائص ما جل المشرع الجزائري يلغيه ويستبدله بالقانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية (القانون رقم 04-11، 2011، ص.4)، معززا بذلك آلية البيع على التصاميم التي مكنت المرقين العقاريين من ترويج مشاريع سكنية لا توجد على أرض الواقع، إذ يتم تسويقها على التصاميم.

يمكن أن يكون عقد البيع على التصاميم عرضة للعديد من المخاطر، بسبب وفاة أو إفلاس المرقين العقاريين أو بسبب نصهم على المقتنين، وهو ما استدعى استحداث هيئة تعرف بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية كهيئة ضمان في إطار البيع على التصاميم سواء بتقنية عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المرسوم التنفيذي رقم 406-97، 1997، ص.34)، إذ يعتبر وسيطاً ضامناً بين المرقى العقاري والمقتني لاعتباره هيئة ضمان يقع إلزاماً على المرقى العقاري أن ينتهي لهذه الهيئة وأن يكتب ضماناً لكل مشروع يبيع به في إطار البيع على التصاميم.

إن أسباب اختيار هذا الموضوع تعود لأهمية صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، سواء الأهمية الاجتماعية بتوفير الضمانات اللازمة للمقتني، وبالتالي توفير الائتمان المطلوب وخلق الثقة بينه وبين المرقى العقاري، أو الأهمية الاقتصادية بتطهير نشاط الترقية العقارية من الدخلاء والمنهزين، كما أن التعديلات التي طرأت على الصندوق تماشياً مع التعديلات التي طرأت على قانون الترقية العقارية دفعتنا إلى دراسة هذا الموضوع.

والإشكالية التي يمكن طرحها هي: إلى أي مدى ساهمت التعديلات الجديدة في مهام الصندوق الوطني للضمان والكفالة المتبادلة في توطيد الائتمان التعاقدية في إطار البيع على التصاميم؟

ومن أجل الإجابة على هذه الإشكالية وتبسيط الضوء على كل ما يحيط بهذا الموضوع استعنت بالمنهج التحليلي الوصفي، وتم تقسيم الدراسة إلى محورين، الأول خصصناه للأهداف المستحدثة وخصائص عقد التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أما المحور الثاني فتم تخصيصه للالتزامات الناتجة عن تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

المحور الأول: أهداف وخصائص عقد التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ظل مستجدات قانون الترقية العقارية.

إن التعديلات الحاصلة في قانون الترقية العقارية أثرت بشكل مباشر على أهداف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، خاصة تلك المتعلقة بالزامية تأمين المرقى العقاري لمشاريعه الترفوية لدى الصندوق مع بعض الجزاءات المستحدثة سواء كعقوبات إدارية أو عقوبات جزائية إذا تخلف عن ذلك، جعلت صندوق الضمان يعدل في أهدافه التي يمكن أن توضحها على النحو التالي.

أولاً: الأهداف المستحدثة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

حسب نص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 97-406 يهدف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون على شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية (شريف 2017، ص.16)، على أساس عقد البيع على التصاميم، وبهذه الصفة يتعين على المرقى العقاري المتخبط في الصندوق أن يكتب لدى هذا الأخير تأميناً على المشروع، غير أن هذه المادة تم تعديلها بموجب المادة 2 من المرسوم التنفيذي 14-180 الذي يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية (المرسوم التنفيذي 14-180، ص.5) وعليه أصبح صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يهدف إلى:

1-استحداث الضمانات، عند الاكتتاب، التي يلتزم بها المرقون العقاريون وتسييرها، ولا سيما 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.

2-الحلول محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقى العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى المخل بالتزاماته وبدلاً عنه، وذلك في حدود الأموال المدفوعة.

3-تسيير انتساب المرقين العقاريين المعتمدين المسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين.

4-ضمان متابعة وتسيير الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق.

5-القيام بكل العمليات التجارية والمالية والعقارية ذات الصلة بمشروعه.

6-استحداث كل فرع وأخذ كل المساهمات ذات الصلة بمجال نشاطه.

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

يمكن أن يكلف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، على أساس دفتر الشروط المصادق عليه، بموجب قرار مشترك بين الوزير المكلف بالسكن والوزير المكلف بالمالية بأنشطة إضافية، طبقاً لأحكام المادة 56 من القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وزيادة على التعويضات المالية التي تمنحها الدولة بعنوان تبعات الخدمة العمومية الموكلة للصندوق (في 2013، ص.117)، وكذا النشاطات والواجبات الإضافية التي منحها له المشرع، يحدد دفتر الشروط هذا، كفاءات متابعة الحسابات التي تسجل تسبيقات أصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقد حفظ الحق وفقاً لأحكام المادة 27 من القانون 04-11. قصد تحقيق الهدف المذكور في النقطة الرابعة سابقاً.

وحسب نص المادة 55 من القانون 04-11 توكل لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقيين العقاريين عند الاكتتاب (مقدود 2015، ص.147).

ثانياً: خاصية إلزامية التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة.

إن التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يتميز بنفس خصائص عقد التأمين في القواعد العامة باعتبار أنه صورة من صور، وتمثل هذه الخصائص في الرضائية، الاحتمالية، الإلزام للجانبين (زيتوني 2015، ص.248)، المعاوضة، الاستمرارية، الإذعان، إضافة لما سبق ذكره يتميز التأمين لدى الصندوق بخاصية الإلزام (قني، ص.118) ولعل سبب سعي المشرع إلى إلزام المرقي العقاري لاكتتاب هذا التأمين راجع إلى سعيه وراء تحقيق مصالح اجتماعية بالدرجة الأولى، وذلك بتمكين الأفراد من الحصول على سكنات خاصة بهم سواء أتم المرقي العقاري صاحب المشروع الإنجاز أو يمنح المشروع لمرقي آخر لإتمام الإنجاز بطلب من صندوق الضمان في حالة حدوث معوق من معوقات اتمام المشروع بالنسبة للمرقي الأول، ومصالح أخرى اقتصادية تتمثل في تنشيط مجال المعاملات في الترقية العقارية وعلى وجه التحديد صيغة البيع على التصاميم التي تساعد المرقي العقاري على الحصول على تمويل مشترك لمشروعه، وما يوفره هذا التأمين من اطمئنان لدى المشتري والمرقي على حد سواء.

وتجدر الإشارة إلى أن المشرع قد تدارك التعارض الذي كان حاصلًا بين النصوص المتعلقة باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية وذلك من خلال القانون 04-11، حيث ألزم المشرع بموجب المادة 54 من هذا القانون المرقي العقاري الذي يبادر بالمشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنجازه باكتتاب تأمين لدى الصندوق، كما نص قبل ذلك على إلزامية الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لكل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، وهذا ما أكدته المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن لدفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري (المرسوم التنفيذي رقم 85-12 2012، ص.10) والذي جاء تطبيقاً لنص المادة 47 من القانون 04-11، حيث ألزم هذا المرسوم المرقي العقاري على اكتتاب جميع التأمينات والضمانات القانونية المطلوبة (بوستة 2011، ص.194)، كما ألزم المرقي العقاري من جهة ثانية بتسديد الاشتراكات والدفوعات الإجبارية بصفته مشتركاً في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية وفقاً لنص المادة 81 من المرسوم 85-12.

ثالثا: جزاء الإخلال باكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

بما أن اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية هو التزام إجباري فإن إخلال المرقى العقاري بأحكام هذا التأمين يترتب عليه جزاءات قد تلحق به مباشرة باعتباره طرف في عقد البيع على التصاميم أو قد تؤثر على العقد.

1- بالنسبة لعقد البيع على التصاميم: يعتبر التأمين لدى صندوق الضمان من الشروط الخاصة التي يجب أن يخضع لها هذا العقد، فحسب نص المواد 54 و55 من القانون 04-11 المرقى العقاري ملزم بتقديم شهادة الضمان لدى الصندوق والتي تعد من الوثائق الضرورية لإبرام عقد البيع على التصاميم، إذ يجب على الموثق الذي يتولى تحرير العقد أن يطلع عليها ويدون المعلومات الخاصة بها في بند من بنود العقد وفقا لما جاء في المرسوم 431-13 المتعلق نموذج عقد البيع على التصاميم (المرسوم التنفيذي رقم 13-431 2013، ص.11) الذي نص على أن الوثائق المرجعية كرقم شهادة الضمان وتاريخ سريانها تدون في العقد وتلحق نسخة من الشهادة بعقد البيع على التصاميم، وعليه فإن عدم اكتتاب الضمان سيؤدي بالضرورة إلى عدم إبرام عقد البيع على التصاميم.

شدد المشرع الجزائري كثيرا على ضرورة اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان، وشدد أكثر هذا الالتزام بمنع إدراج أي بند في عقد البيع على التصاميم يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في القانون 04-11 وإلا فهذا البند يعد باطلا وفقا لنص المادة 45، أي أن البطلان يلحق بالبند دون العقد الذي يبقى صحيحا.

2- بالنسبة للمرقى العقاري: إن عدم إبرام المرقى العقاري لعقد الضمان لدى الصندوق يعرضه إلى عقوبات إدارية أو جزائية حسب الحالة:

1-2- العقوبات الإدارية: يعد الإخلال بالتأمين لدى الصندوق من طرف المرقى العقاري إخلالا بالالتزام المفروض عليه، ويعد تقصيرا من طرفه يعرضه للعقوبة الإدارية المتمثلة في السحب المؤقت للاعتماد مدة 6 أشهر، أما في حالتي تجاهل المرقى عن قصد وبصفة متكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه، فيعرضه للسحب النهائي للاعتماد (فكري 2017، ص.55) وفقا لنص المادة 64 من القانون 04-11.

2-2- العقوبات الجزائية: وهي الوسيلة التي يستعملها المشرع لحماية المشتري من إمكانية تعسف المرقى العقاري باعتباره يحتل المركز القوي في العلاقة التعاقدية (وزارة 2012، ص.162)، حيث جاء في المادة 74 من القانون 04-11 أن كل مرقى عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في القانون يتعرض إلى الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية تتراوح قيمتها من مائتي ألف دينار جزائري إلى مليوني دينار جزائري.

المحور الثاني: الالتزامات الناتجة عن تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

تنصرف آثار عقد التأمين إلى طرفيه، وهما المؤمن وهو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، والمؤمن له وهو المرقى العقاري، كما تنصرف أيضا إلى الغير الذي يقصد به المشتري باعتباره مستفيدا من التأمين رغم أنه خارج العلاقة التعاقدية، وفي بعض الأحيان المؤسسات البنكية وذلك عندما يلجأ المشتري إلى القروض العقارية لتسديد ثمن الشراء في إطار البيع على التصاميم.

أولاً: التزامات المرقى العقاري تجاه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

يعتبر المرقى العقاري طرفاً في عقد التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لذلك هناك آثار تنصرف إليه مباشرة، والتي تتمثل أساساً في الالتزامات الملقاة على عاتقه، سواء التزامة بالتصريح بالبنية واجبة التأمين وهو ما سنتعرض له في النقطة الأولى، أو التزامة بدفع مقابل الضمان والذي سنفصله في النقطة الثانية.

1-التزام المرقى العقاري بالتصريح بالبنية واجبة التأمين: بما أن عقد التأمين في الترقية العقارية يسمح للمؤمن وهو الصندوق بوضع البيانات اللازمة والشروط المتعلقة بالأخطار المتوقعة، كما أن عقد التأمين هذا يعتبر من فئة عقود حسن النية بما أن المؤمن يعتمد اعتماداً كبيراً على حسن نية المؤمن له وهو المرقى العقاري الذي يصرح بالمعلومات الخاصة بمشروعه، فإذا أخل هذا بواجب حسن النية فلم يدل بجميع البيانات اللازمة أو قصر في اتخاذ الإجراءات لدرء الخطر فإن هذا الإخلال قد يكون جزاءه سقوط حق المؤمن له (السهوري 2015، ص.1143). وهذه التصريحات من المؤمن له تكون وفق استمارة خاصة تسمح للمؤمن من تقدير الخطر مثلما نصت عليه المادة 15 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات (الأمر رقم 07-95، ص.3)، ومن هنا يتوجب على المرقى العقاري أن يزود صندوق الضمان بكل المعلومات والبيانات المتعلقة بالبنية أو البنائيات التي تمكنه من تقدير الخطر الذي قد يصيب المشروع وكافة الظروف التي قد تؤدي إلى تغير في هذه العناصر.

وبما أن عقد التأمين محله الرئيسي هو الخطر الذي لا يمكن توقعه وتقدير حجمه وقيمه إلا من خلال البيانات التي يديها المؤمن له فإن لهذا الالتزام أهمية خاصة في عقد التأمين (السهوري، ص.1143).

وعليه فالمرقى العقاري الذي يخل بهذا الالتزام يتعرض إلى فقدان حقوقه من الصندوق مع إمكانية اللجوء إلى القضاء ومواجهته بتهمة التصريح الكاذب، مع إبقاء حق الضمان فقط للمشتري كونه حسن النية (رامول 2017، ص.113).

من بين المعلومات التي يحتاجها المؤمن وهو صندوق الضمان تلك المعلومات التي يستخلصها من الوثائق المكونة لملف الضمان والتي أوردها المشرع في المادة 12 من شهادة الضمان، ومن بين هذه المعلومات كيفية دفع المشتري للأقساط حسب تقدم الأشغال، مع تحديد مدة الضمان وفق عقد البيع على التصاميم.

كما يجب على المرقى العقاري أن يكون دائم الاتصال بصندوق الضمان وذلك قصد إعلامه بكل المستجدات المتعلقة بمدة التسليم تقدم الأشغال.. إلخ بواسطة نموذج محرر في نسختين موقعتين كل ثلاث أشهر يحدد فيهما مراحل تطور الانجاز.

يسمح للمرقى طلب ملحق يعدل عقد التأمين الأول ويكون في نموذج يعده الصندوق مسبقاً يدعى بطلب ملحق الضمان إذا تطلب الأمر ذلك.

2-التزام المرقى العقاري بدفع مقابل الضمان: قد يكون هناك خلط بين مقابل الضمان كالتزام يدفعه المرقى مقابل تأمين مشروعه وحقوق الاشتراك التي فرضها المشرع على المرقى العقاري عندما أجبره على الانتماء للجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

1-2- التعريف بالتزام دفع مقابل الضمان: يلزم المؤمن له في عقود التأمين بدفع مقابل التأمين للمؤمن (السنهوري، ص.1289)، في هذه الحالة المرقى العقاري ملزم بدفع حقوق التأمين لصندوق الضمان، وبالرجوع إلى أحكام المرسوم التشريعي 93-03 نلاحظ أن المشرع لم يتطرق لهذا الالتزام بل اكتفى في المادة 11 منه بالتطرق إلى إجبارية قيام المرقى بالتأمين لدى الصندوق مع ضرورة إرفاق شهادة الضمان المقدمة من قبله بعقد البيع بناء على التصاميم، تاركا بذلك الأمر للنصوص التنظيمية، ونقصد بذلك المرسوم التنفيذي 97-406 المنشئ لصندوق الضمان، حيث نجد المادة 04 نصت على أن الالتزامات المالية التي تقع على عاتق المرقى العقاري اتجاه الصندوق تتمثل في حقوق الانضمام، والاشتراكات، ولقد تعرضت هذه المادة إلى التعديل بموجب المادة 3 من المرسوم التنفيذي 14-180 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي 97-406 والتي جاء فيها "... ويؤدي عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية الأخرى المستحقة إلى وقف انتساب المرقى العقاري وطرده من الجمعية العامة للصندوق..."، حيث حافظ المشرع على مصطلح الاشتراكات واستبدل حقوق الانضمام بالتسديدات الإجبارية المستحقة وهذا تماشيا مع نص المادة 59 من القانون 11-04 التي تطرقت إلى مقابل الضمان كالتزام مالي واقع على عاتق المرقى العقاري تجاه الصندوق.

وحسب المادة 10 من شهادة الضمان، فإن مقابل الضمان هو المقابل المالي الذي يدفعه المرقى العقاري دفعة واحدة للصندوق عند توقيعه على عقد التأمين (زيتوني، ص.242)، لقيام هذا الأخير بتغطية حالات معينة قد يتعرض لها المؤمن وتجعله غير قادرأما على إتمام انجاز المشروع المتفق عليه في عقد البيع على التصاميم أو تعويض التسبيقات التي دفعها له المقتنون، ويتعين على المرقى العقاري حسب المادة 9 من المرسوم 14/182 الذي يحب شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات (المرسوم التنفيذي رقم 14-182، 2014، ص.10) تسديد الدفعات الإجبارية الأخرى بعنوان اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان التسديدات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات، أو إتمام إنجاز الأشغال.

2-2- تمييز مقابل الضمان عن الاشتراكات وحقوق الانخراط: كل من مقابل الضمان والاشتراكات يمثل التزاما ماليا يقع على عاتق المؤمن له وهو المرقى العقاري اتجاه المؤمن وهو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لكن مقابل الضمان هو ما يدفعه المرقى العقاري مقابل الحصول على الضمان الذي يمنحه الصندوق والمتمثل في ضمان انجاز العقار محل عقد البيع على التصاميم أو تسديد الدفعات أو الأقساط التي يدفعها المشترون في إطار هذا البيع على التصاميم كتسبيقات، أما الاشتراكات فيالرجوع إلى نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-180 التي عدلت نص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فإنها نصت على أن عدم دفع الاشتراكات والتسديدات الإجبارية المستحقة يؤدي إلى وقف انتساب المرقى العقاري وطرده من الجمعية العامة للصندوق.

وعليه فإن الاشتراكات التي يدفعها المتعامل في الترقية العقارية للصندوق تكون مقابل اعتباره عضوا في الجمعية العامة الخاصة به، على عكس الدفعات الإجبارية أي مقابل الضمان الذي يكون مقابل ضمان الصندوق للأقساط التي دفعها المشتري للمرقى على شكل تسبيقات.

فالمرقى العقاري يدفع الاشتراكات سنويا، أما مقابل الضمان يدفعه عندما يقدم على بعث مشروع في إطار البيع على التصاميم، حيث يسدده مرة واحدة عند تاريخ إضاء وثيقة الضمان حسب ما جاء في البند الثالث من شهادة الضمان.

أما حقوق الانخراط أو ما يعرف كذلك بحقوق الانضمام هي ذلك المبلغ المالي الذي يدفعه المرقي العقاري مقابل انخراطه في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أول مرة (طيب 2011، ص.474).

توجد العديد من المعايير التي تتوافق مع القواعد العامة وأخرى تتوافق مع القواعد الخاصة التي يستخدمها صندوق الضمان من أجل تحديد قيمة المقابل المالي الذي يتوجب على المرقي العقاري دفعه مقابل الضمان، فمحل الضمان في هذه الحالة هو الخطر المحتمل الوقوع في المستقبل بسبب حادث ما، لأن عقد التأمين لا ينصب إلا على خطر مستقبلي بحيث لا يكون وقت تحقق الخطر معروفا، ولا يكون قد وقع وقت إبرام العقد إذ لا يجوز أن يؤمن شخص ما على خطر قد تحقق قبل إبرام العقد، ففي هذه الحالة يكون العقد باطلا بطلانا مطلقا لعدم وجود المحل وهو الخطر، كما ينبغي أن يكون الخطر المؤمن محتمل الوقوع أي غير محقق وأن لا يكون مستحيل الوقوع (معراج، 2003، ص44)، وعليه يتم تقدير قيمة مقابل الضمان على أساس درجة احتمال وقوع الخطر من جهة ودرجة جسامته من جهة أخرى (معراج، ص.47).

وبصفة عامة تتمثل معايير تحديد قيمة مقابل الضمان وهي :

- ضخامة المشروع، حيث كلما كان المشروع محل عقد البيع على التصاميم كبير كلما أدى ذلك إلى زيادة الخطر وبالتالي الارتفاع في قيمة مقابل الضمان.

- قيمة التسبيقات المدفوعة من قبل المشتري للمرقي العقاري إذ كلما ارتفعت قيمتها، ارتفعت معها قيمة مقابل الضمان.

- مدة الانجاز، حيث كلما كانت مدة الانجاز طويلة كلما زادت إمكانية تحقق الخطر خلال فترة الانجاز وبالتالي الزيادة في مقابل الضمان.

- المرقي العقاري في حد ذاته يعتبر معيارا، وذلك من ناحية كونه شخص طبيعى أو معنوي فضمان الشخص الطبيعي ينطوي على خطر أكبر من ضمان الشخص المعنوي.

- الحالة المالية للمرقي العقاري، فكلما كانت ذمته المالية معتبرة كلما قلت إمكانية تحقق الخطر وبالتالي قلت قيمة مقابل الضمان.

- أقدمية المرقي العقاري في هذا المجال، فكلما كانت له أقدمية أكبر قلت نسبة وقوع الخطر وذلك بسبب تمتعه بالخبرة.

- أقدمية المرقي من حيث انضمامه للصندوق، فهذه الأقدمية تجعله يتمتع ببعض الامتيازات (دوة 2012، ص.213).

ثانيا: التزامات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.

هناك آثار مترتبة عن هذا التأمين تنصرف إلى الصندوق مباشرة باعتباره المؤمن، وتولد هذه الآثار حقوقا والتزامات.

1-الحق في مراقبة أشغال المشاريع المؤمنة من طرف المرقي العقاري: منح المشرع الجزائري الحق لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة باعتباره المؤمن في مراقبة مدى مطابقة أشغال المشاريع ميدانيا مع جدول



التصريحات الذي يقدمه المرقي العقاري مع ملف التأمين، ويقوم الصندوق بالمراقبة في أي وقت ودون إعلام المرقي العقاري مسبقا، ولا يحق للمرقي العقاري أن يبدي أي اعتراض أو رفض، وحسب البند 14 من شهادة الضمان فإنه في حالة عدم تطابق الأشغال مع التصريح فإن المرقي سيُلزم بدفع ضمان إضافي أي الزيادة في قسط التأمين.

يقوم المرقي العقاري وجوبا بتقديم تقرير مفصل عن المشروع المؤمن دوريا للصندوق، يذكر فيه نسبة تقدم الأشغال وكذا المبالغ المدفوعة على شكل أقساط من قبل المشتري، وفي حالة وجود تباين بين المبالغ المدفوعة ونسبة تقدم الأشغال يقوم الصندوق باستدعاء المشتري وإعلامه بحقيقة تطور الأشغال وهذا حتى يمتنع عن دفع الأقساط المتبقية والمحددة في عقد البيع على التصاميم، وفي هذه الحالة يحق للمشتري طلب تعويض عن الدفعات التي قدمها للمرقي العقاري وهذا طبقا لأحكام التأمين لدى الصندوق إذا تحقق سبب من الأسباب الموجبة للضمان ونقص هذا الحالات المحددة في وثيقة الضمان. مع إثبات الأقساط المدفوعة (رامول، ص304).

أما إذا واصل المشتري دفع التسبيقات بعد إعداره ففي هذه الحالة يكون صندوق الضمان قد أخلى مسؤوليته من الضمان، فهو بهذا لا يضمن الأقساط المدفوعة في حالة تحقق موجب من موجبات الضمان (رامول، ص.114).

2- الالتزام بتنفيذ الضمان وحق الحلول محل المقتنين عند تحقق الخطر: يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بتنفيذ بنود عقد التأمين في حالة تحقق الخطر وبذلك فهو ملزم بالحلول (قني، ص.119) محل المشتري وفقا للآلية التي يمكن تبينها على النحو التالي.

2-1-1- الالتزام بتنفيذ الضمان عند تحقق الخطر: بموجب القانون 11-04 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية أصبح التزام الصندوق لا ينحصر فقط في تسليم المشتري مبلغ الضمان أي القيام بتسديد التسبيقات، بل وسع المشرع مجال التعويض ليشمل إتمام انجاز المشروع (شريف، ص.17).

أ- شروط تنفيذ الضمان: وتعتبر لازمة لتنفيذ عقد التأمين عند تحقق الخطر:

- يجب أن يكون المرقي العقاري قد اكتتب تأميننا لدى الصندوق، شهادة التأمين تكون مرفقة بعقد البيع على التصاميم (دوة، ص.205).

-تحقق واحد من الأخطار المحددة بموجب المادة 06 من وثيقة الضمان ومنها وفاة المرقي العقاري دون وجود وريث يمكنه استكمال المشروع، اختفاء المرقي العقاري ويثبت ذلك بحكم قضائي، الاحتيال من طرف المرقي العقاري المثبت بحكم قضائي، إفلاس المرقي العقاري (فكيري، ص.55)، وكذا الخطر الذي إضافته المادة 57 من القانون 11-04 والمتمثل في حالة سحب الاعتماد.

-أن يكون المشتري قد دفع فعلا التسبيقات عند تحقق الخطر وفقا لما جاء في البند 8 من شهادة الضمان، إذ يجب تقديم إثبات يدل على دفعهم لهذه التسبيقات تطبيقا لما جاء في نص المادة 17 من شهادة الضمان.

ب- دفع مبلغ الضمان (التعويض): جاء في الأحكام المتعلقة بالتأمين في القانون المدني الجزائري (الأمر رقم 75-58، 1975، ص. 990) وبخاصة المادة 619 منه أن التأمين يعتبر عقدا يلتزم بمقتضاه المؤمن أداء مبلغ من المال أو إيرادا أو أي عوض مالي إلى المؤمن له أو المستفيد في حالة وقوع الحادث.

وعليه يتوجب على صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية باعتباره المؤمن تقديم مبلغ مالي للمستفيد من التأمين وهو المشتري في حالة تحقق حالة من الحالات المذكورة سابقا والمحددة في وثيقة الضمان تطبيقا للبند 6 من شهادة الضمان، وهذا المبلغ من المال يستفيد منه المشتري كتعويض على التسبيقات التي قدمها للمرقي في إطار عقد البيع على التصاميم، وهو ما ذهب إليه المشرع في نص المادة 54 من القانون 04-11 والبند 17 من شهادة الضمان، وفي هذه الحالة يجب على المشتري تقديم الدليل على الدفعات المقدمة من قبله للمرقي، وجاء في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة (المرسوم التنفيذي رقم 14-181، 2014، ص. 8) أن صندوق الضمان يكون ملزما تجاه المقتنين بضمن التعويض لا الإنجاز في حالة ما إذا كانت البنائيات لم يتعدى إنجازها الأساسات، وحسب المادة 8 من نفس المرسوم يترتب على تعويض الصندوق للتسديدات التي دفعها المقتني تخلي هذا الأخير لفائدة الصندوق عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع عقد البيع على التصاميم.

ج- إتمام الأشغال: بما أن الغاية من التسبيقات التي يدفعها المشتري للمرقي العقاري هي الاستفادة من سكن في إطار مشاريع الترقية العقارية عن طريق البيع على التصاميم، وبمناسبة تعديل قانون الترقية العقارية سنة 2011 بموجب القانون 04-11 ووفقا لنص المواد 54 و57 رتب المشرع على عاتق صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب اكتتاب التأمين من طرف المرقي العقاري التزاما جديدا بإتمام المشروع بدلا من دفع التعويض.

وعليه يترتب على حلول الصندوق محل المقتنين وفقا للمادة 6 من المرسوم 14-181 إلزام هذا الصندوق بإتمام إنجاز البناية أو جزء من البناية التي تمت تغطيتها بضمنا إتمام الإنجاز والتي تم إنجاز أساساتها على الأقل قبل وقوع الخطر، والتي كانت موضوع عقود بيع على التصاميم والتي تم توقيعها من طرف المقتني والمرقي العقاري المخل بالتزاماته.

حسب المادة 10 من المرسوم 14-181 يمكن لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية قصد إتمام الإنجاز أن يباشر باسم المقتنين وعلى حسابهم كل الأعمال الإدارية والتقنية والمالية والقضائية (فكري، ص. 58) وأن يسخر كل الوسائل الضرورية من أجل:

- إعداد التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحصائل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق أو تجاه المرقي العقاري المستأنف للأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.

- تكليف مرقي عقاري آخر بمواصلة الأشغال.

- العمل على تعديل عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين، باستبدال المرقي العقاري غير الملتزم بالمرقي العقاري الذي أوكلت له مهمة إتمام الأشغال.

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

2-2-حق الصندوق بالحلول محل المقتنين والرجوع على المرقي العقاري: حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل المقتنين هو حق منحه المشرع للصندوق، ويترب عنه أيضا حق رجوعه على المرقي العقاري بما دفعه للمقتنين وهو ما سنوضحه في النقاط التالية:

أ-حق الصندوق في الحلول محل المقتنين: تطرق المشرع من خلال المادتين 57 و58 من القانونون11-04 لمسألة الحلول، ففي المادة 57 منح المشرع لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة حق الحلول محل المقتنين وذلك من أجل مواصلة عملية انجاز البنائيات في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري، أما في المادة 58 فقد جعله يستفيد عن طريق الحلول بامتياز الصف الأول في حدود دين المقتنين في حالة إفلاس المرقي العقاري والتصفية القضائية.

وتطبيقا لهاتين المادتين أصدر المشرع الجزائري المرسوم التنفيذي 14-181 الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك، ففي نص المادة 2 من هذا المرسوم عرف لنا المشرع الحلول بأنه يقصد به نيابة المرقي العقاري قانونا أي الحلول محل المرقي العقاري المخل بالتزاماته قصد متابعة إنجاز البنائيات وفقا للشروط المحددة، وأيضا نيابة عن المقتنين أي الحلول محل المقتنين ويكون بالاستفادة من امتياز الصف الأول في حدود ديونهم، وذلك في حالة إفلاس المرقي العقاري أو في حالة التصفية القضائية، ومن هنا يتبين لنا أن حلول الصندوق يتم بالتزامن مع تنفيذ ضمان الترقية العقارية حسب المادة 3 من نفس المرسوم في حالة إفلاس المرقي العقاري أو التصفية القضائية وحتى في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري، لكن الإشكال المطروح هنا هل يتم الحلول بمجرد السحب المؤقت أم يكون فقط في حالة السحب النهائي؟ خاصة أن نص المادة 4 من نفس المرسوم تنص على أن المرقي العقاري يعتبر مخلا بالتزاماته في حالة سحب الاعتماد منه وبعد نفاذ كل طرق الطعن المحددة في التشريع والتنظيم المعمول به، ويفهم من هذه المادة القانونية أن السحب نهائي.

ب-حق الصندوق في الرجوع على المرقي العقاري: تنص المادة 19 من وثيقة الضمان على أن حلول صندوق الضمان يمارس طبقا لمبدأ أن الكفيل إذا وفي الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق تجاه المدين وفقا للمادة 671 وما يليها من القانون المدني، والكفيل في هذه الحالة هو صندوق الضمان والمدين هو المرقي العقاري والدائن هو المشتري، إذن حسب هذا النص فإن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعد قيامه بتنفيذ الضمان له الحق في الرجوع على المرقي العقاري بما دفعه له المشتري أي في حدود مصاريفه الحقيقية، وهو نفسه ما تبناه المشرع في المرسوم 14-181 في نص المادة 2 بتمكين الصندوق من أن يحل محل المقتنين فيما يخص الاستفادة من امتياز الصف الأول في حالة إفلاس أو سحب اعتماد المرقي العقاري ويحل أيضا محل المقتنين فيما يتعلق بحقوقهم ومتابعتهم للمرقي العقاري المخل بالتزاماته قضائيا، بحسب المبالغ المدفوعة.

خاتمة:

قنن المشرع الجزائري الترقية العقارية وتولد عن ذلك ظهور أصحاب مهن جديدة وهم المرقون العقاريون الذين أوكل لهم المشرع وبصفة حصرية مهمة البيع على التصاميم لمشاريعهم قصد الاستفادة من صيغة جديدة للتمويل التشاركي بين المرقي العقاري والمقتني والبنك وحتى الدولة في حالة المشاريع السكنية المدعمة.

هذه الصيغة التي سمحت للمرقي العقاري أن يبيع ما هو غير موجود وقت التعاقد بشرط أن يكون قابل ومحقق الوجود في المستقبل، غير أن هذه التقنية معرضة للكثير من المخاطر، مما جعل المشرع يلزم المرقي العقاري باكتتاب عقد تأمين خاص لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية الذي أوجده المشرع من أجل هذا الغرض، ومنح له العديد من الصلاحيات قصد تحقيق أهدافه التي عرفت تعديلات تماشيا مع تعديل قانون الترقية العقارية، وهو ما جعلنا نستخلص النتائج التالي:

-سن المشرع الجزائري في ظل القانون 04-11 عقوبات إدارية وأخرى جزائية تطبق في حال وقوع تجاوزات من طرف المرقي العقاري خاصة في حالة عدم اكتتاب عقد تأمين لمشاريعه، أو في حالة التصريح الكاذب أثناء تقديم المعلومات الخاصة بالأخطار التي قد تصيب المشروع.

-المرقي العقاري ملزم بالانتماء للجمعية العامة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

-إن اكتتاب ضمان المشروع الذي يكون من طرف المرقي العقاري لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية يكون من أجل ضمان الدفعات التي سدها المقتنون في شكل تسبيقات ويكون أيضا حسب التعديل الأخير ضمانا لإتمام الإنجاز.

-يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حالة إفلاس المرقي العقاري والتصفية القضائية عند قيامه بالبيع على التصاميم، وفي حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري.

-ضمان إتمام الإنجاز الذي جاء به المشرع في القانون 04-11 لا يكون إلا اذا كانت نسبة تقدم أشغال المشروع قد وصلت إلى مرحلة اتمام الأساسات، وفي الحالة العكسية الصندوق ملزم فقط بضمان التعويض للمقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها بعنوان عقد البيع على التصاميم.

وبالنظر إلى هذه النتائج التي توصلنا إليها، يتبين لنا إجابة عن إشكالية الموضوع، أن المشرع الجزائري تصدى للعديد من النقائص التي كانت تشوب دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، هذا الأخير الذي أصبح يراقب نشاط المرقي العقاري كونه الطرف القوي في العلاقة التعاقدية محاولا إحداث نوع من التوازن بينه وبين المقتني الذي كان من قبل في موقع ضعف في هذه العلاقة التعاقدية، كما أن المشرع وسع من صلاحيات ومهام صندوق الضمان الذي لم يعد ضمانا للتعويض فقط بل أصبح إضافة إلى ذلك يضمن إتمام الإنجاز الذي يعد أهم تعديل في القانون الجديد.

توثيق المراجع:

الكتب:

-بوستة إيمان. (2011). النظام القانوني للترقية العقارية. الجزائر: دار الهدى عين مليلة.  
-السنهوري عبد الرزاق أحمد. (2015). الوسيط في شرح القانون المدني. عقود الغرر. المجلد الثاني. الجزء السابع. لبنان: منشورات الحلبي الحقوقية.

-معراج جديدي. (2003). مدخل لدراسة قانون المالية للتأمين الجزائري. الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية.

أطروحات ومذكرات التخرج:

-مسكر سهام. (2007). بيع العقار بناء على التصاميم في الترقية العقارية- دراسة تحليلية. مذكرة ماجستير كلية الحقوق قسم القانون الخاص. جامعة سعد دحلب. البليدة.

-مقدود فاطمة. (2015). حماية المكتتب في البيوع العقارية على التصاميم. مذكرة ماجستير كلية الحقوق. جامعة الجزائر 1.

الدوريات والمقتنيات:

- دوة آسيا. (2012). عقد حفظ الحق. كتاب المؤتمر. الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وأفاق. كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق. جامعة قاصدي مرباح ورقلة. يومي 27 و28/02/2012. الصفحات 200-2014.
- رامول خالد. (2017). صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على التصاميم. مجلة المفكر. العدد05. الصفحات 112-129.
- زرارة لخضر. (2012). المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري. كتاب المؤتمر. الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر-واقع وأفاق-. كلية الحقوق والعلوم السياسية. قسم الحقوق. جامعة قاصدي مرباح ورقلة. يومي 27 و28/02/2012. الصفحات 156-162.
- زيتوني زكرياء. (2015). قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية. مجلة البحوث والدراسات العليا. المجلد 9. العدد2. الصفحات 237-268.
- شريف هنية. (2017). الاختصاصات المستحدثة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في ظل القانون 04/11. مجلة القانون العقاري. المجلد4. العدد06. الصفحات 11-22.
- طيب عائشة. (2011). صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كضمان خاص في الترقية العقارية. المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية. المجلد 48. العدد 4. الصفحات 463-480.
- فكييري أمال. (2017). آلية الحلول والتعويض لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة. مجلة القانون العقاري. المجلد4. العدد06. الصفحات 52-66.
- قفي سعادية. (2013). دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في تمويل نشاط الترقية العقارية. مجلة الحقوق والحريات. عدد تجريبي. الصفحات 114-123.

المصادر:

- النصوص القانونية والأوامر:

- الأمر رقم 75-58. المؤرخ في 26/09/1975. المتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية العدد 78. المؤرخة في 30/09/1975.
- القانون رقم 86-07. المؤرخ في 04/03/1986. المتعلق بالترقية العقارية. الجريدة الرسمية العدد 10. المؤرخة في 05/03/1986. (الملغى)
- الأمر رقم 95-07. المؤرخ في 25/01/1995. المتعلق بالتأمينات. الجريدة الرسمية العدد 13. المؤرخة في 08/03/1995. المعدل والمتمم بالقانون 06-04. المؤرخ في 20/02/2006. الجريدة الرسمية العدد 15. المؤرخة في 12/03/2006.
- القانون رقم 11-04. المؤرخ في 17/02/2011. المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. الجريدة الرسمية العدد 14. المؤرخة في 06/03/2011.
- المراسيم التشريعية والتنفيذية:
- المرسوم التشريعي رقم 93-03. المؤرخ في 01/03/1993. المتعلق بالنشاط العقاري. الرسمية العدد 14. المؤرخة في 03/03/1993. (الملغى)
- المرسوم التنفيذي رقم 97-406. المؤرخ في 03/11/1997. المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. الجريدة الرسمية العدد 73. المؤرخة في 05/11/1997. المتتم والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-180.
- المرسوم التنفيذي رقم 13-431. المؤرخ في 18/12/2013. يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها. الجريدة الرسمية العدد 66. المؤرخة في 25/12/2013.

- المرسوم التنفيذي رقم 14-180. المؤرخ في 2014/06/05. المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97/406. الذي يتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. الجريدة الرسمية العدد 37. المؤرخة في 2014/06/19.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-181. المؤرخ في 2014/06/05. الذي يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية وكيفيات ذلك. الجريدة الرسمية العدد 37. المؤرخة في 2014/06/19.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-182. المؤرخ في 2014/06/05. الذي يحدد شروط وكيفيات تسديد الاشتراكات والدفعات الإجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين المنصوص عليها في النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية. الجريدة الرسمية العدد 37. المؤرخة في 2014/06/19.