

## قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

أ.زيتوني زكرياء  
كلية الحقوق  
جامعة المنار - تونس

### Résumé

*Cette étude a porte sur, compte tenue des règles d'intervention cette caution naturelle de l'activité de promotion immobilière et l'expression qui a commencé au sujet de son implication dans le domaine de l'activité de promotion immobilière.*

*Notamment après promulgation de la loi 11/04 du 17 février 2011 portant les règles spécifique régissant l'activité de promotion immobilière.*

*Et que l'expansion de la zone d'intervention, à partir de contrat de vente sur plan, dans le cadre d'un décret législatif 93/03 du 01 mars 1993, portant l'activité foncière ; à contant de réservation même dans le contrat de vente sur plan est devenu instrumental, dans entièrement, après que son rôle se ..... à assurer un indemnisation pour les acheteurs est devenu un très important procès dure pour assurer l'achèvement de la réalisation, et ce conformément à la loi 11/04.*

### الملخص:

اهتمت هذه الدراسة بالنظر إلى قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، و الذي بدأ يعرف توسعا فيما يخص تدخله في مجال نشاط الترقية العقارية، خصوصا بعد صدور القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و الذي توسع مجال تدخله عن عقد البيع بناء على التصاميم في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري إلى عقد حفظ الحق.

حتى في عقد البيع بناء على التصميم أصبح له دور فعال في الضمان، فبعد أن كان دوره يقتصر على ضمان التعويض، أصبح بموجب القانون رقم 04/11، يعول عليه المشترون كثيرا فيما يخص ضمان إتمام الإنجاز.

### مقدمة :

تقوم الدولة الجزائرية بعدة محاولات، و هذا من أجل امتصاص أكبر نسبة ممكنة من أزمة السكن، إلا أنها عجزت عن تلبية الطلب المتزايد، الأمر الذي جعل المشرع يصدر الأمر رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/07 المتعلق بالترقية

العقارية و لكن هذا القانون و لأسباب اقتصادية و سياسية أظهر عدم نجاعته في الحد من أزمة السكن، و بصور دستور 1989 ظهرت ضرورة إيجاد إطار قانوني للترقية العقارية، يتماشى مع التطور، و خاصة بعد صدور قانون 25/90 المتضمن التوجيه العقاري، و الذي تضمن ضرورة زيادة العرض العقاري و التقليل من الملكية العقارية للدولة على حساب الملكية الفردية، فصدر المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، و أعطى المتعامل في الترقية العقارية سواء كان شخص طبيعي أو معنوي صفة التاجر، كما استحدث نمط جديد للبيع يعرف بالبيع بناء على التصاميم، و هو من بين العقود حديثة النشأة في المنظومة التشريعية الجزائرية.

و قد أعطى المشرع للمشتري في عقد البيع بناء على التصاميم ضمانات لحمايته كونه الطرف الضعيف في العلاقة العقدية.

و من بين الضمانات التي استحدثها المشرع في هذا العقد هو إلزام البائع باكتساب تأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بموجب نص المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

فألزم المتعامل في الترقية العقارية في عملية البيع بناء على التصميم أن يغطي التزامه بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

و قد أنشأ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي يهدف إلى ضمان التسديدات التي يدفعها المشترون، و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب إلى المتعاملين في الترقية العقارية.

و برزت أهمية هذه الضمانة تدريجيا، و بدأ يظهر الصندوق أكثر، و يتوسع دوره بصور قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية فأصبح بموجبه يسمى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، و أخذ بذلك حيزا معتبرا من القانون، و قد جاء هذا بالموازاة مع تنظيم مهنة المرقي العقاري، بعد أن كان يمارس المرقي العقاري عمليات إنجاز المشاريع العقارية بطريقة عشوائية، إضافة إلى الانخراط الاختياري للمرقي العقاري في الصندوق، هذا ما أدى إلى تخوف المشتريين من اللجوء إلى تقنية البيع بناء على التصاميم، في ظل المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، خاصة وان ضمان الصندوق يقتصر فقط على رد التسبيقات للمشتري، إلا أن القانون 04/11 استدرك ذلك بتوسيعه لنطاق تدخل الصندوق لضمان إنهاء الإنجاز، بل أصبح يتدخل كهيئة ضمان حتى في إطار عقد حفظ الحق.

هذا ما يدل على أهمية الضمانة التي جاء بها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

و من خلال هذا البحث نعمل على محاولة إبراز موضوع جديد في الدراسات القانونية، في مجال النشاط العقاري للتعريف به أكثر حتى يتسنى للمتعاملين في هذا المجال معرفة الضمانات التي وضعها المشرع لحمايتهم.

لم يكن اختيارنا لهذا الموضوع من باب الكلاسيكية و دراسة لموضوع تقليدي، بل من باب مسابرة مواضيع الساعة التي تشغل الرأي العام، خاصة و أن السكن من الأولويات التي تضمنها المخططات التنموية في الجزائر.

و لمعالجتنا هذا الموضوع نطرح الإشكالية التالية :

ما هي قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ؟

و كإجابة عن الإشكالية المطروحة تم تقسيم الموضوع إلى مبحثين، يعالج أولها قواعد تدخل الصندوق في إطار عقد البيع على التصاميم، و البحث الثاني قواعد تدخل الصندوق في إطار عقد حفص الحق.

### المبحث الأول : في إطار عقد البيع على التصاميم.

يتدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بصفة كبيرة وفعالة في إطار عقد البيع بناء على التصاميم ، على أساس أن طبيعة العقد تتطلب وجود ضمان خاص ، يختلف عن الضمانات التقليدية في مجال البناء ، فمثلا في إطار البيع الآجل الذي نص عليه المشرع بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(1)</sup> ، فالمشتري يكون محمي، فلا يوجد خطر عند تسديده لثمن البناء بسبب الإجراءات القانونية المحددة في دفع الثمن ، لأن المشتري لا يلتزم بدفع الثمن إلا عند تاريخ تحرير عقد البيع النهائي، يوضع في حساب خاص ويحجز ، على غرار عقد البيع على التصاميم فالمشتري يلتزم بدفع الثمن بتقدم مراحل الإنجاز وهناك خطر في أن البناء قد لا ينجز قط بالإضافة إلى خطر الإفلاس والتصفية القضائية للمركبي العقاري مثلا.

لذا عمل المشرع الجزائري على إيجاد الضمانات الكفيلة والواسعة لحماية المشتري في إطار عقد البيع على التصاميم وتدعيمها ، ووسع بذلك في مجال تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد البيع على التصاميم من ضمان دفع التسديدات (garantie de remboursement) الذي كرسه المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>(2)</sup> ، وكذا المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية<sup>(3)</sup> ، إلى ضمان إتمام الإنجاز (garantie d'achèvement)، بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(4)</sup> ، وهو ما عرفه التشريع الفرنسي بموجب المرسوم الصادر في 22/12/1967 الذي جاء بطريقتين للضمان ، الضمان الداخلي (garantie intrinsèque) وهو ليس له علاقة بالموضوع محل الدراسة، وهناك الضمان الخارجي (garantie extrinsèque) هذا الأخير يكون فيه ضمان إتمام الإنجاز و ضمان التسديدات التي نصت عليهما المادة 261-17 وما يليها من المرسوم السالف الذكر .

وعلى ذلك سوف نتطرق لقواعد تدخل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية فيما يخص ضمان التسديدات وكذا فيما يخص ضمان إتمام الإنجاز .

### المطلب الأول: ضمان التسديدات .

يقتصر دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية فيما يخص ضمان التسديدات، في تعويض المشتري في إطار عقد البيع على التصاميم، كل التسديدات التي دفعوها للمركبي العقاري والتي تكتسي شكل تسبيق على الطلب طبقا لنص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 97-406 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>(5)</sup>، ويضمن هذا الأخير فقط حسب المادة 01 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، التسبيقات والتي نصت على أنه " يفهم بالتسبيقات في مفهوم وثيقة التأمين هذه ، المبالغ المالية التي يقوم المشتري بدفعها للمتعاقل في الترقية العقارية في إطار البيع بناء على التصاميم الذي يبرم طبقا للتشريع المعمول به ماعدا الدفع الأخير والذي يتم عند حيازة السكن أو بداية الانتفاع به..." وبالتالي فلا يضمن الصندوق القسط الأخير، لأنه يدفعه عادة المشتري عند تحرير محضر التسليم عند الموثق<sup>(6)</sup> و بالتالي يخرج من نطاق الضمان لعدم وجود الخطر .

مع العلم أن ضمان الصندوق يكون في حالة عدم قدرة البائع على تسليم العقار محل الإنجاز و عدم إمكانية تعويض المشتري للتسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن ، لأسباب محددة من طرفه و وفق حالات محددة بموجب وثيقة التأمين المعدة من طرفه.

سوف نحاول أن نبين عناصر الضمان فيما يخص ضمان التسديدات، وكذا الإجراءات العملية للضمان المتبعة أمام الصندوق .

## الفرع الأول : عناصر الضمان .

حددت وثيقة الضمان المعدة من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية الشروط العامة للضمان ، وبالتالي هناك عناصر للضمان يمكن من خلالها القول أن المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم يمكنه الاستفادة من ضمان الصندوق أم لا ، وهذه العناصر تتمثل في الخطر المضمون ، منحة الضمان ، مبلغ الضمان .

### أولا : الخطر المضمون :

أجبر المتعامل في الترقية العقارية بموجب المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري بموجب نص المادة 11<sup>(7)</sup> منه على إلزامية تغطية التزاماته بتأمين إجباري يكتسبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ولما نقول الالتزامات نقصد بها الالتزامات العقدية في أن الصندوق يضمن بما في ذلك البائع في حالة إخلاله بالتزاماته العقدية المحددة في عقد البيع على التصاميم، ولم يحدد المرسوم السالف الذكر الالتزامات التي يغطيها البائع بالتأمين ، وبصدور المرسوم التنفيذي 97 - 406 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، لم يحدد حالات تدخل الصندوق للضمان وهذا ما ساعد على عدم دراية المشتري بالضمانات التي وضعها المشرع حماية لهم ، ووثيقة الضمان التي وضعها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، هي التي بينت حالات تدخل الصندوق للضمان غير أنه لم يكن للمشتري علم بها، لأن الاكتتاب يتم بين المرقي العقاري والصندوق وهذا ما جعل المشتري لا يعرفون حقهم في الضمان وإن عرفوا بذلك لا يعلمون بحالات الضمان<sup>(8)</sup>.

ولهذا سوف نتعرف فيما يلي على الحالات التي يضمن فيها صندوق الضمان من خلال وثيقة الضمان المحددة للشروط العامة للضمان.

**. الحالات المعنية بالضمان:** تضمنت المادة 01 من وثيقة الضمان حالات الضمان بتعريفها لإفلاس المتعامل في الترقية العقارية على أنه "يفهم من إفلاس المتعامل في الترقية العقارية بمعنى وثيقة التأمين هذه ، تلك الحالة التي يكون فيها المتعامل في الترقية العقارية عاجزا على تسليم الملك المبيع للمشتري والذي قام ببيعه له في إطار عقد البيع بناء على التصاميم ، من جهة وعجزه المعين على تسديد المبالغ التي قام بدفعها له والتي تكتسي شكل التسبيق على الطلب من جهة أخرى وهذا لسبب من الأسباب التالية : الوفاة، فقدان المثبت قانونا، إفلاس أو انحلال شركة الترقية العقارية مهما كان شكلها ومهما كان السبب" ونصت المادة 06 من وثيقة التأمين ، المتعلقة بالأحداث المضمونة على أنه " يتعهد صندوق الضمان بالتعويض للمشتري ، التسبيقات المدفوعة من طرفه بعد وقوع حادث من الأحداث التالية:

\* وفاة المتعامل في الترقية العقارية، دون استئناف المشروع من قبل ورثته.

\* فقدان المتعامل، بشرط أن يثبت هذا الفقدان من جهة قضائية أو جهة إدارية مختصة.

\* النصب المثبت من طرف سلطة قضائية شريطة أن يكون هذا النصب من فعل المسير نفسه.

2- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخص معنوي :

\* إفلاس الشركة.

\* تصفية الشركة لأي سبب من الأسباب .

\* النصب، المثبت من طرف سلطة قضائية .

وبموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نص المشرع على ضمان التسديدات في المادة 54 منه على أنه "... يتعين على المرقي الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي على الخصوص : تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات ..."(9) ، ولم يبين بدقة الحالات المعنية بالضمان ، وهذا في انتظار صدور المراسيم التطبيقية وكذا النظام الداخلي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية .

## ثانيا :مقابل الضمان:

تختلف كفالة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية عن الكفالة طبقا لقواعد القانون المدني في أن هذه الأخيرة من عقود التبرع أي أن الكفيل لا يتلقى مقابل للكفالة ، غير انه وبما أن صندوق الضمان يعتبر كفيل قانوني أي أن القانون هو الذي حدد كيفية عمله ، خصوصا أن له طابع تعاوني ولا يهدف لتحقيق الربح وفق ما كرسه المرسوم التنفيذي رقم 97-406 المتضمن إحداه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية(10).

وأمام المشاريع العقارية الكبرى التي تنجز في صيغة عقد البيع على التصاميم التي يضمنها الصندوق ، يلزم بذلك الصندوق المرقي العقاري المكتتب الملزم بالاكتتاب بدفع مقابل الضمان وهي تكون موارد للصندوق في حالة عدم تحقق الخطر المضمون ، طبقا لنص المادة 26 من المرسوم التنفيذي 97-406 السالف الذكر التي تنص على أنه " تتكون موارد الصندوق مما يأتي : حقوق الانخراط والاشتراكات التي يدفعها المتعاملون في الترقية العقارية ، . الحقوق التي يدفعها المنخرطون بعنوان الضمان المنصوص عليه في المادة 03 أعلاه ..."(11). وكذلك ما نصت عليه المادة 59 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أنه "يتعين على المرقي العقاري تسديد اشتراكاته والدفعات الإجبارية المنصوص عليها في النظام الداخلي(12).

وفي حالة تحقق الخطر يكون بذلك الصندوق قادر على ضمان التسديدات التي دفعها المشتري للبائع، ونصت المادة 18 من وثيقة التأمين فيما يخص مقابل الضمان على أن " مقابل الضمان المتعلق بوثيقة الضمان هذه محدد في الملحق ، ويسدد مرة واحدة عند تاريخ إمضاء هذه الوثيقة " .

ويختلف مقابل الضمان على الاشتراكات ( Les cotisations ) التي يدفعها المرقي العقاري المنخرط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ، عندما كان الانخراط اختياري في ظل المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في

1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية والذي تدفع فيه حقوق الانخراط وكذا الاشتراكات السنوية<sup>(13)</sup>.

ويقترَب مقابل الضمان من قسط التأمين الذي يدفعه المؤمن له لشركات التأمين باعتباره المقابل المالي الذي يلتزم المؤمن له بدفعه إلى المؤمن مقابل تغطية الخطر المؤمن منه ، ويسمى قسط إذا كان المؤمن شركة تجارية واشتركا إذا كان المؤمن تعاضدية ويدفع القسط للمؤمن على دفعات دورية أي سنويا أو سداسيا وقد يدفع مرة واحدة ويسمى بالقسط الوحيد<sup>(14)</sup>، وفيما يخص معايير تحديد مقابل الضمان الذي يختلف حسب درجة الخطر من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية نبينها فيما يلي :

#### - معايير تحديد مقابل الضمان :

يعتمد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية على معايير في تحديد مقابل الضمان فيلتزم المرقي العقاري بدفعه للصندوق عند اكتتابه للضمان و هو بالتالي يشكل التزامين متقابلين: التزام الصندوق بضمان المشتري في حالة تحقق الخطر، و بالمقابل يلتزم المرقي العقاري بدفع مقابل الضمان ، و قد اعتمد صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في تحديد مقابل الضمان نفس المعايير التي تأخذ بها شركات التامين في تقدير الخطر للتشابه الكبير بينهما في عدم معرفة درجته كونه مستقبلي محتمل الوقوع<sup>(15)</sup> .

ومعايير تحديد مقابل الضمان يحددها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بالاعتماد على ما يلي :

- بالأخذ بمدى المساهمة المالية للبائع في المشروع محل عقد البيع على التصاميم و كلما كان المشروع العقاري ضخم كلما زادت نسبة الخطر .

- بالنظر إلى قيمة العقار محل البيع على التصاميم فكلما كانت التسبيقات التي دفعها المشتري للمرقي كبيرة و التي تمثل الثمن كلما كان الخطر كبير لأن مبلغ الضمان يكون كبير بحيث يغطي هذه التسبيقات .

- بالنظر إلى مدة إنجاز المشروع العقاري محل عقد البيع على التصاميم ، فكلما طالت مدة إنجاز المشروع العقاري كلما زاد احتمال وقوع الخطر .

- بالنظر إلى المرقي العقاري إذا كان شخص طبيعي أو شخص معنوي ، فضمان الشخص الطبيعي يرتب مخاطر كبيرة مقارنة مع ضمان الشخص المعنوي ، بل حتى هذا الأخير يختلف الخطر حسب طبيعة الشخص المعنوي إذا كان شركة تضامن أو شركة مسؤولية محدودة أو شركة مساهمة .

- كذلك بالنظر للحالة المالية للمرقي العقاري فكلما كانت ذمته المالية موسرة كلما كان الخطر قليل و العكس صحيح يثبت هذا عن طريق الوضعية الجبائية وشبه الجبائية و ميزانية المحاسب للمرقي العقاري.

- كلما كانت الأقدمية كبيرة بالنسبة للمرقي العقاري في انجاز المشاريع العقارية كلما كانت له خبرة كبيرة ومن ثمة الخطر يكون قليل مقارنة مع المرقي العقاري .

- بالنظر إذا كان المرقى العقاري منخرط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية أو غير منخرط ، و أيضا مدى أقدميته في الصندوق، كل هذه المعايير يأخذها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية بعين الاعتبار في تحديده لمقابل الضمان ، الذي يلتزم البائع بدفعه عند اكتتابه للضمان ويلتزم كذلك المتعامل في الترقية العقارية طبقا للمادة 13 من وثيقة التامين بإعلام الصندوق بكل ما يتعلق بالخطر و كل نسيان أو سوء تقدير للخطر يؤدي إلى عدم معرفته الصندوق بذلك تكون إعادة تقدير مقابل الضمان و يستوجب دفعها من قبل المتعامل في الترقية العقارية فورا كما يلتزم هذا الأخير مرة في كل 03 أشهر بإعلام الصندوق عن وضعية تقدم الأشغال بالإضافة إلى التزامه بدفع حقوق الطابع المتعلقة بالضمان التي تقع على عاتقه طبقا لنص المادة 20 من وثيقة الضمان (16)

### ثالثا : مبلغ الضمان :

هو المبلغ الذي يلتزم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية بأدائه للمشتري عند تحقق الحالات المعنية بالضمان السابق ذكرها، باعتباره المستفيد من ضمان الصندوق و هي تلك التسديدات التي دفعها المشتري للبائع في شكل تسبيق على الطلب في إطار عقد البيع على التصاميم ، و قد نصت المادة 17 من وثيقة التامين تحت عنوان التعويضات الواجبة لصالح المشتري على أنه ((في حالة وقوع حادث معني بضمان الصندوق ، يتم الدفع لكل مشتري المبلغ الذي يكون قد قام بدفعه للمتعامل في الترقية العقارية و التي تدخل في إطار مشروع الترقية العقارية )) .

كما نصت المادة 08 من وثيقة الضمان على أنه حتى يدفع الصندوق مبلغ الضمان للمشتري لا بد من توافر الشروط

التالية :

- أن يكون العقار محل عقد البيع بناء على التصاميم مضمون من طرف الصندوق و شهادة الضمان المرفقة بالعقد .
- أن يكون المشتري قد دفع للمتعامل في الترقية العقارية التسبيقات طبقا لبند عقد البيع بناء على التصاميم أي هذه التسبيقات تكون مقبوضة فعليا من طرف المتعامل في الترقية العقارية (17) ،ويثبت المشتري ذلك للصندوق عن طريق الإيصالات التي يقدمها له المتعامل في الترقية العقارية و لا يلتزم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية إلا بتسديد الدفعات التي دفعها المشتري للمرقى العقاري فقط دون المصاريف و عقوبات التأخير و التعويضات التي تبقى على عاتق المرقى العقاري، و تجدر الإشارة إلى أن المستفيد عادة من ضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية هو مشتري العقار بناء على التصاميم ،غير أن المشتري قد لا تكون له دائما المدخرات الكافية لدفع الثمن فيلجأ بذلك إما إلى قروض عن طريق البنوك ، وإما أن يستفيد من دعم مالي عن طريق الصندوق الوطني للسكن، و في هذه الحالة لا يدفع مبلغ الضمان بطبيعة الحال إلى المشتري و إنما الإجراءات تختلف و التي سننترق لها فيما يلي .

### الفرع الثاني : إجراءات الضمان

يلتزم المرقى العقاري بالتقدم أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لاكتتاب الضمان ، وكان هذا الالتزام محدد بموجب المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري (18) ، و بصدر القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بموجب نص المادة 54 منه (19) فمن الناحية العملية ، عند شروع المرقى العقاري في انجاز المشروع بناء على التصاميم يتقدم أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من أجل طلب الضمان وفق نموذج معد مسبقا من طرف الصندوق ، و الذي يحدد فيه المرقى كيفية دفع المشتري للأقساط حسب تقدم الأشغال ، ومدة الضمان تحدد في طلب

الضمان ووفق عقد البيع على التصاميم وهي تلك المدة الواقعة بين الوفاء الأول للتسبيقة من طرف المشتري في عقد البيع بناء على التصاميم و التوقيع على محضر الحيازة من طرف المتعامل في الترقية العقارية و المشتري ، وعقد البيع بناء على التصاميم من العقود الزمنية المستمرة<sup>(20)</sup> يلتزم بموجبه المرقى العقاري بإتمام الانجاز خلال الأجل المحدد في العقد وتسليمه في المدة المتفق عليها و إلا تعرض لعقوبة تأخيرية<sup>(21)</sup> و كذا الثمن يحدد بشكل تقديري و يكون قابل للمراجعة فالزمن له أهمية في تحديد الزيادة المرتبطة بالظروف الاستثنائية ، لذا لا بد من إعلام الصندوق عن كل تأخير في مدة إنجاز الأشغال و في هذه الحالة يلتزم بتحرير ملحق وثيقة الضمان مقابل كل تجاوز للأجال القانونية يفوق 10 بالمائة من مدة الانجاز التقديرية و التعاقدية و يدفع بذلك مقابل التأمين الإضافي يحسب وفقا للحصة المضافة من الزمن المضاف إليها 10 بالمائة ، و يترتب على عدم التقيد بهذا الالتزام من طرف المتعامل في الترقية العقارية دفعه زيادة على مقابل الضمان الصافي غرامة تساوي 100 بالمائة من المبلغ .

إضافة إلى طلب الضمان يلتزم المرقى العقاري، إذا كان شخص معنوي تقديم نسخة من القانون الأساسي لهذا الشخص المعنوي ، و إذا كان شخص طبيعي يقدم شهادة السوابق العدلية و كذا نسخة من مستخرج السجل التجاري باعتبار المرقى العقاري تاجرا و يسمح له بممارسة نشاط الترقية العقارية و نسخة من عقد البيع بناء على التصاميم ، وكذا ما يثبت ميزانيته خلال الثلاث سنوات الأخيرة و بالنسبة للشركات المنشأة منذ أقل من ثلاث سنوات فتقدم ميزانيته منذ تاريخ إنشائها ، و تقدم تصاميم الانجاز المتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء المصادق عليها ، ونسخة من عقد ملكية الوعاء العقاري و أخيرا شهادات تثبت دفع كل مستحقات الضريبة و صندوق الضمان الاجتماعي و يمكن للصندوق أن يطلب من المرقى العقاري أي وثيقة يراها ضرورية طبقا لنص المادة 12 من وثيقة الضمان<sup>(22)</sup> و بعد مراقبة الصندوق عن طريق هياكله المختصة لهذه الوثائق يقوم بإجراء الضمان وتمنح للمرقى العقاري شهادة الضمان، وهي تعبر الوثيقة التي تثبت القيام بالضمان ،ومن حق المشتري طلب تعويضه الدفعات المقدمة للمرقى العقاري إذا ثبتت أحد الأسباب الموجبة للضمان .

و بعد التطرق لضمان التسديدات التي كرسها المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، وكذا المادة 54 من القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية سوف نحاول التطرق لضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية لإتمام الإنجاز .

## المطلب الثاني : ضمان إتمام الإنجاز

نظرا لحدة أزمة السكن في الجزائر وأمام كثرة الطلب وقلة العرض في قطاع السكن ، جعل من الحصول على سكن حلم بالنسبة لكل مواطن و قد ساعدت تقنية البيع بناء على التصاميم في الاستعادة من سكن لما يتميز به من خصوصية من حيث التسديد على دفعات للثمن من جهة و من جهة أخرى إمكانية استعمال المرقى العقاري لهذه الدفعات في تمويل المشروع العقاري، غير أنه أمام خطورة هذه التقنية خصوصا بالنسبة للمشتريين و بالرغم من الضمانات الخاصة التي وضعها المشرع حماية للمشتري منها ضمان الصندوق للتسديدات التي يدفعها المشتري للبائع التي كرسها بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري<sup>(23)</sup> ، فقد ثبت قصورها بسبب أن المشتري في إطار البيع بناء على التصاميم هدفه الأساسي الحصول على سكن و ليس ضمان استرداد التسديدات التي دفعها بعد مرور مدة زمنية طويلة من الانتظار ، ففكر المشرع بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 في توسيع نطاق ضمان صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من ضمان التسديدات إلى ضمان إتمام الانجاز<sup>(24)</sup> ، وقد عرف التشريع الفرنسي ضمان إتمام الانجاز ولكن هذا الضمان يأخذ شكلين إما عن طريق منح قرض أو عن طريق كفالة التضامن ، فيأخذ شكل منح قرض إذا التزمت هيئة الضمان بدفع تسبيق للبائع أو دفع في حسابه المبالغ اللازمة لإتمام انجاز العقار طبقا لنص



المادة 261-21 من المرسوم 67-1166 المؤرخ في 22/12/1967، بموجب اتفاقية تتم بين البائع وهيئة الضمان بمبلغ غير محدد، هذه الاتفاقية خارجة عن المشتري العقاري رغم انه المستفيد الأول من الضمان، بحيث أن النصوص القانونية تعطي الحق للمشتري بطلب تنفيذ هذه الاتفاقية في أي وقت لأنه يعتبر وسيلة قانونية لضمان حقوقه في مواجهة البائع و قد تأخذ شكل كفالة تضامنية فشرطها تتطلب كل من الهيئة الضامنة، البائع المدين بالانجاز ، المشتري الدائن بهذا الانجاز بموجب هذه الاتفاقية تلتزم هيئة الضمان تضامنيا مع البائع بتسديد المبالغ اللازمة لانجاز العقار طبقا لنص المادة 261-21 من المرسوم رقم 67-1166 السالف الذكر و اختيار ضمان إتمام الانجاز عن طريق الكفالة التضامنية يسمح بتدخل شركات التامين أو شركات الكفالة المتبادلة في حالة عدم إمكانية اللجوء للقروض ، و صاحب البنك أو الممول البنكي لا يلزم بانجاز العقار، ولكن يدفع المبالغ المالية اللازمة للانجاز وما استقر عليه القضاء الفرنسي هو رفض جعله مسؤول على التنفيذ السيئ لأشغال الورشة و قد نص المشرع الجزائري على ضمان إتمام الانجاز بموجب المادة 54 وكذا المادة 57 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 السالف الذكر بحيث نصت على أنه (( يؤدي سحب للاعتماد من المرقى العقاري لأحد الأسباب المحددة أدناه أو لأي سبب آخر إلى حلول صندوق الضمان قانونا محل المقتنين ويخول له حق متابعة عمليا إتمام انجاز البناءات بموجب التزام مرقى عقاري آخر على حساب المرقى العقاري الأصلي بدلا منه وذلك في حدود الأموال المدفوعة ، و في الإطار يمنع على كل مقتن من مواصلة إتمام انجاز البناء بدلا من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد تحدد كليات تطبيق هذه المادة عند الحاجة عن طريق التنظيم))<sup>(25)</sup>

فبعد أن كان دور الصندوق يقتصر على ضمان التسديدات بموجب المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتضمن النشاط العقاري و المشتري هو الذي يتولى عملية إتمام الانجاز بجميع الوسائل القانونية على نفقة المرقى العقاري المتخلف و بدلا منه طبقا لنص المادة 17 منه أصبح الصندوق يتولى عملية إتمام الانجاز بتكليف مرقى عقاري آخر من المرقين العقاريين المنتسبين فيه غير أنه لم يصدر بعد التنظيم الذي يبين كيفية تطبيق المادة 57 من القانون 11/04 السالف الذكر.

وبعد أن بينا قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد البيع بناء على التصاميم نلاحظ أنه بموجب القانون رقم 11/04 السالف الذكر أصبح يتدخل في نمط آخر من العقود كهيئة ضمان فقط ألا وهو عقد حفظ الحق وفي الأتي سوف نتعرف على هذا العقد ثم نبين قواعد تدخل صندوق الضمان فيه.

## المبحث الثاني : في إطار عقد حفظ الحق

يعتبر البيع الوسيلة القانونية الطبيعية و السائر العمل بها لنقل الملكية العقارية، لأن هذه العملية تهدف لنقل حقوق من البائع إلى المشتري<sup>(26)</sup> و الطريقة التقليدية لبيع الأملاك العقارية ،ظهرت وبرزت منذ القديم خصوصا بعد توسع التجارة "،ولكن لأسباب مالية يتطلبها البناء و بالرغم من التسهيلات البنكية للمرقين العقاريين ، نادرا ما تكون لهم موارد مالية كافية لتمويل مشاريعهم العقارية فظهرت بذلك أنماط جديدة للبيع تحت الإنشاء اقتبسها المشرع الجزائري من التشريع الفرنسي مع بعض الاختلافات في أنماط البيع تحت الإنشاء الذي يعرف بالبيع تحت الانجاز .

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف عقد حفظ الحق و بيان خصائصه و كذا آثاره.

## المطلب الأول : تعريف عقد حفظ الحق وخصائصه

### الفرع الأول : تعريف عقد حفظ الحق .

جاء المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بصيغة عقد حفظ الحق ،و يتدخل في إطاره صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية باعتباره هيئة ضمان وقد عرفه القانون الفرنسي في بيع العقار تحت الإنشاء وهو عقد ابتدائي ( Contra préliminaire ) يسبق العقد النهائي و هذا بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 الذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقار أو جزء من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغ مالي كضمان يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق في البنك أو لدى الموثق، ويجب على البائع أن يبلغ الحاجز خلال شهر بمشروع عقد البيع النهائي قبل التوقيع عليه، طبقا للمادة 43 من القانون رقم 67/03 المؤرخ في 03/11/1967 المتضمن قانون البناء والسكن.

وقد عرف المشرع الجزائري عقد حفظ الحق بموجب القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(27)</sup>، بمناسبة أخذه بنمط البيع الآجل ( vente a terme ) فنصت المادة 29 من القانون رقم 86-07 السالف الذكر على انه (( يمكن للهيئة العمومية التي يخولها قانونها الأساسي انجاز عمليات الترقية العقارية ، أن تقترح البيع بناء على مخططات تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير كما يمكن المكتب لإنجاز إحدى عمليات الترقية العقارية الذي تستوفي قانونا جميع الحقوق و الالتزامات المتعلقة بها أن يقترح البيع بناء على تصاميم تمت الموافقة عليها طبقا لقواعد البناء التي تأمر بها المصالح المكلفة بالتعمير و المستخلصة من دفتر الشروط))<sup>(28)</sup> و نصت المادة 30 من نفس القانون على أنه (( يجب أن يسبق كل تنازل في إطار البيع الآجل تحرير عقد حفظ الحق الذي يحدد نمواله النموذجي بالطرق التنظيمية )) و لم يستقر المشرع الجزائري على تسمية واحدة لهذا العقد فمرة ينص على عقد حفظ الحق ( contra de réservation ) ومرة عقد تمهيدي contra préliminair فهو عقد سابق للعقد النهائي ، بحيث يلتزم بموجبه المرشح للملكية مشروع عقد البيع قبل شهر من تاريخ توقيع العقد النهائي طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 86-38 المؤرخ في 04/03/1986 الذي يحدد شروط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كفياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي بحيث يشمل على بيان وصفي للعقار المبيع بدقة ويحدد السعر التقديري و طريقة مراجعته و شروط الدفع و كفياته و أجال التسليم و عقوبات التأخير و ضمانات تمويل وسائله .

ويصدر المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية ، لم يتضمن صيغة البيع الآجل الذي يجب أن يسبقه عقد حفظ الحق وجاء بصيغة عقد البيع البناء على التصاميم الذي له أحكام خاصة .

غير أنه و بصدر القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية عاد ونص على عقد حفظ الحق من جديد و عرفه في المادة 27 على أنه<sup>(29)</sup> (( هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الانجاز لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون يحدد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم ويتعين على المرقي العقاري بعد ثلاث أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناءية أو الجزء منها بإعداد عقد بيع البناءية من طرف صاحب حفظ الحق طبقا للمادة 33

من نفس القانون )) ومن خلال ما سبق و في انتظار صدور المراسيم التنفيذية يمكن استخلاص أهم خصائص عقد حفظ الحق<sup>(30)</sup>.

## الفرع الثاني : خصائص عقد حفظ الحق

يتميز عقد حفظ الحق بخصوصية تميزه عن العقود الأخرى وفقا للقواعد العامة في انه عقد غير ناقل للملكية العقارية ، عقد ملزم لجانبين ،عقد مكتوب .

### أولا : أنه عقد ملزم لجانبين

عقد حفظ الحق طبقا للقواعد العامة لا سيما المادة 55 من القانون المدني يعتبر من العقود التبادلية بحيث يرتب التزامات متقابلة على عاتق المتعاقدين ،فيلتزم المرقى العقاري بالقيام بكل ما من شأنه أن يجعله صاحب حفظ الحق يستفيد من العقار محل الحفظ إلى غاية إعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء محل حفظ الحق طبقا لنص المادة 27 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>(31)</sup> فيلتزم المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بنائه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنجازه ، و بالمقابل يلتزم صاحب حفظ الحق بدفع تسبيق نقدي باسمه يمثل مبلغ الضمان يودع في حساب خاص في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية .

### ثانيا : أنه عقد غير ناقل لملكية العقار محل حفظ الحق .

التصرف القانوني هو اتجاه الإرادة إلى إحداث نتائج قانونية معينة و التصرفات القانونية الناقلة للملكية منها ما يصدر عن ارادتين و لا يتم تكوينه إلا باتفاقهما ، ومنها ما يصدر بإرادة منفردة،و عقد حفظ الحق قلنا أنه من التصرفات الملزمة لجانبين ، و محله عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء بالرجوع للقواعد العامة فحتى تنتقل الملكية العقارية لا بد من إتباع إجراءات شكلية دقيقة وتحرير العقود التي تتضمن نقل أو تغيير أو تعديل ملكية عقار أو حقوق عينية عقارية ،وأن كل عقد لا يتم وفقا للإجراءات المقررة يكون باطلا بطلانا مطلقا، وهذا ما تضمنته المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري التي تقضي أنه ((زيادة على العقود التي يأمر القانون إخضاعها لشكل رسمي يجب تحت طائلة البطلان تحرير العقود التي تتضمن نقل ملكية عقارية في شكل رسمي، ويجب دفع الثمن لدى الضابط العمومي الذي حرر العقد ،"إضافة إلى الرسمية ))<sup>(32)</sup>، قد أوجب المشرع على محرري العقود الرسمية القيام بإجراءات تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية قبل تسليم العقود لأصحابها ومن بين النصوص الآمرة بذلك المادة 793 من القانون المدني التي تنص على انه لا تنتقل الملكية و الحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون و بالأخص القوانين التي تدير الشهر العقاري<sup>(33)</sup> ، وعقد حفظ الحق لا يخضع لإجراءات الشهر العقارية على غرار عقد البيع بناء على التصاميم بحيث انه يرتب بين أطراف العقد أي المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق فقط التزامات شخصية تحكمها القواعد الخاصة المنصوص عليها في القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، فيبقى المرقى العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق و العقد الناقل للملكية هو ذلك العقد النهائي الذي يلتزم المرقى بأعداده أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع طبقا لنص المادة 33 من القانون السالف الذكر و يختلف عقد حفظ الحق عن عقد الوعد بالبيع ، وقد نص على ذلك صراحة المشرع في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب المادة 31 منه بحيث نص على أنه ((خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتضمن تنظيم

التوثيق و أحكام المادة 71 من القانون المدني ،يحرر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل عقد عرفي ويخضع لأجراء التسجيل ))فبعد حفظ الحق يختلف على الوعد بالبيع المنصوص عليه في المادة 71 من القانون المدني هذا الأخير أصبح بموجب القانون رقم 03-22 المؤرخ في 25/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004 يشهر في المحافظة العقارية(34) .

وعقد حفظ الحق يعتبر عقد غير ناقل للملكية العقارية محل حفظ الحق، فهو يرتب فقط التزامات شخصية بين طرفيه ،فنص المشرع على إمكانية فسخه في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري إما باتفاق الأطراف أو بطلب من احد الأطراف سواء كان صاحب حفظ الحق أو المرقي العقاري طبقا لنص المادة 32 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وفي رأينا أن هذا النمط من البيع وان كان المشرع الجزائري قد استمده من التشريع الفرنسي كان بإمكانه أن يكون في دولة لا تعاني من أزمة السكن أي أن العرض يكون أكثر من الطلب و بالتالي لا يمكن له تحقيق الأهداف المرجوة للنهوض بنشاط الترقية العقارية بصفة عامة و الحد من أزمة السكن في الجزائر ينجر عنها قلة العرض وكثرة الطلب و بالتالي يمكن فتح مجال أمام المرقي العقاري في أن يبيع العقار محل عقد حفظ الحق إلى مشتري آخر يدفع ثمن أكثر من الثمن الذي يدفعه المشتري الأول صاحب حفظ الحق، فلم يعطي حماية كبيرة لصاحب الحق مقارنة بالمرقي العقاري .

### ثالثا : أنه عقد مكتوب

سبق القول أن عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل لملكية العقار المحفوظ، غير أن السؤال المطروح هو هل يعتبر من العقود المكتوبة ؟ و هل يكفي فقط الكتابة العرفية من اجل الإثبات ؟ أم يشترط أن يكون مفرغ في قالب رسمي من طرف شخص مؤهل قانونا ؟

هناك شروط لا بد من توافرها في محرر العقد حتى يتصف هذا الأخير بالرسمية وهناك إجراءات يجب إتباعها من طرف محرر العقد الذي هو شخص أعطى له القانون صلاحية تحرير العقود الرسمية على عكس العقد العرفي فالقانون لم يحدد أي شكلية لإبرامه وان أساس صحة هذا النوع من العقود يتمثل في مضمون العقد و توقيعات الأطراف و في بعض الأحيان توقيعات الشهود .

وتضمن المشرع الفرنسي في المادة 261-7 من القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 شكل العقد الابتدائي على انه يجب أن يكون مكتوب في عدد من النسخ ونصت على التسجيل المادة 840 على انه تحت طائلة البطلان ' كل وعد بالبيع يكون في شكل عرفي غير مسجل في مدة 10 أيام .

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فنص على عقد حفظ الحق في القانون 86-07 المؤرخ في 04/03/1986 في المادة 31 منه على أنه ((خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 91/70 و المتضمن تنظيم مهنة التوثيق ،وأحكام المادة 71 من القانون المدني ، يحزر العقد التمهيدي المسمى عقد حفظ الحق في شكل "عقد عرفي " ويخضع لإجراءات التسجيل)) (35) ونصت المادة 35 من المرسوم التنفيذي 86-38 المؤرخ في 04/03/1986 المحدد لشرط الاكتتاب بإحدى عمليات الترقية العقارية و كلياته و يضبط دفتر الشروط النموذجي و المنوال النموذجي لعقد حفظ الحق على أنه " تسمى وثيقة " عقد حفظ الحق وهي لازمة في أي بيع آجل و تحرر في شكل عرفي وتخضع لإجراءات التسجيل فبموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لا يشترط في عقد حفظ الحق أن يكون في قالب رسمي بل تكفي الكتابة العرفية غير أنه تشترط إيداع التسجيل لدى مفتشية التسجيل والطابع وهذا من اجل إعطائه تاريخا ثابتا و يكون حجة على الغير في تاريخه فتتص

المادة 328 من القانون المدني أنه (( لا يكون العقد العرفي حجة على الغير في تاريخه إلا منذ أن يكون له تاريخ ثابت ،ويكون تاريخ العقد ثابتا ابتداء من يوم تسجيله)) و المشرع الجزائري لم يحدد مدة لتسجيل العقد العرفي على غرار المشرع الفرنسي الذي يشترط تسجيله في اجل أقصاه 10 أيام تحت طائلة البطلان .

وبصدور القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يتضمن شكل عقد حفظ الحق ، وترك تحديد شكله إلى التنظيم الذي لم يصدر بعد ونصت المادة 30 من نفس القانون على أنه " يجب أن يتضمن عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم المذكورين على التوالي أعلاه أصل ملكية الأرض ورقم السند العقاري عند الاقتضاء و مرجعيات رخصة التجزئة ، وشهادة التهيئة و الشبكات وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء " ومن المفروض أن يكون عقد حفظ الحق المنظم بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية في شكل رسمي لأنه متعلق بملكية عقارية وهذا ما تقرضه أحكام قانون التسجيل بما في ذلك نص المادة 351 من قانون التسجيل المعدلة و المتممة بموجب نص المادة 63 من قانون المالية لسنة 1992<sup>(36)</sup> على أنه (( يمنع مفتشوا التشغيل من القيام بإجراءات تسجيل العقود العرفية المتضمنة الأموال العقارية أو الحقوق العقارية المحلات التجارية أو الصناعية أو كل عنصر يكونها التنازل على الأسهم و الحصص في شركات الإيجارات التجارية ،إدارة المحلات التجارية أو المؤسسات الصناعية ،العقود التأسيسية أو التعديلية للشركات )) قبل صدور قانون المالية لسنة 1992 كان يجوز تسجيل العقود العرفية المتضمنة لأموال عقارية غير انه بعد سنة 1992 لا يمكن تسجيلها إلا إذا كانت في شكل رسمي وبما أن عقد حفظ الحق محله أموال عقارية رغم انه لا تنتقل لصاحب حفظ الحق فلا بد أن يكون العقد في شكل رسمي .

### المطلب الثاني : آثار عقد حفظ الحق .

من خصائص عقد حفظ الحق انه عقد ملزم لجانبيين مما تترتب التزامات متبادلة في ذمة المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق هذا الأخير يلتزم بإيداع مبلغ الضمان في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية و يلتزم بالشرء ، لذا سوف نتطرق لالتزامات كل من صاحب حفظ الحق و التزامات المرقي العقاري .

### الفرع الأول. التزامات صاحب حفظ الحق

يرتبط التزام المرقي العقاري في إنجاز البناية أو جزء من البناية مقابل التزام صاحب حفظ الحق ومن الالتزامات التي تقع على صاحب حفظ الحق هو التزام بإيداع مبلغ الضمان لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ،و الالتزام بالشرء ، نتطرق لكل واحد منهما على حدا .

### أولا : 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 وهذا ما كرسه المشرع الجزائري في كل من القانونين 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وكذا في القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

وقد نظم المشرع الفرنسي العقد الابتدائي ، و الذي يتترف بعقد حفظ الحق في التشريع الجزائري غير أنه لم يشترط مقابل ضمان محدد وجعل الأمر للأطراف المتعاقدة ، وعليه فمبلغ الضمان إجباري وليس من النظام العام غير أن القضاء

الفرنسي استقر على أن هذا الالتزام هو ما يميز العقد الابتدائي ، بحيث أن مبلغ الضمان المحدد بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 1967/11/03 المتضمن قانون البناء و السكن لاسيما المادة 25-261 منه والتي تبينه كما يلي :

- 05 بالمائة من السعر التقديري للبيع إذا كانت مدة إبرام عقد البيع لا تتجاوز سنة.

- 02 بالمائة من السعر التقديري للبيع إذا كانت المدة لا تتجاوز السنتين.

- و إذا كانت المدة تتجاوز السنتين فلا يشترط أي مبلغ ضمان و يودع مبلغ الضمان في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق لدى بنك أو لدى موثق.

وقد ضبط المشرع الجزائري مبلغ الضمان بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية فيلتزم المترشح للملكية بإيداع ضمان يساوي 20 بالمائة من التكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع ، طبقا للمادة 34 من القانون السالف الذكر ويصب مبلغ الضمان المودع في حساب خاص باسم طالب حفظ الحق و يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة، ويكون مبلغ الضمان غير قابل للتنازل ولا للحجز وكذا غير قابل للتصرف فيه ، كما تنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا لنص المادتين 34 و 35 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية السالفة الذكر<sup>(37)</sup>.

وكان مبلغ الضمان يودع في إطار القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية باسم صاحب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة ، وما يمكن ملاحظته هو أنه رغم أن المشرع الجزائري كان قد أحدث صناديق الضمان و الكفالة المتبادلة بموجب القانون رقم 84-21 المؤرخ في 1984/02/24 المتضمن قانون المالية لسنة 1985 بموجب نص المادة 31 منه و التي كانت تعرف بصناديق الضمان أو الكفالة المشتركة، غير إنها أنشئت بهدف ضمان أعضائها المنخرطين فيها لدى البنوك ،حتى يتسنى لهم الحصول على اعتمادات متنوعة ،ولم تكن لها نفس الأهداف التي وضعها المشرع في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري وكذا في ظل قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، وتجدر الإشارة إلى أن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، لم يتضمن صيغة عقد حفظ الحق غير انه و بصدر القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 2 منه على أنه ((في حالة حفظ الحق لبنانية أو جزء من بناية يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدا للمرقي العقاري ، وفقا لأحكام المادة 27 أعلاه لا يتجاوز 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه بين الطرفين) فنفس النسبة المئوية التي اعتمدها المشرع في قانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية اعتمدها في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

## ثانيا : الالتزام بالشراء .

سبق القول أن عقد حفظ الحق رغم انه منصب على عقار ، غير أنه غير ناقل لملكية العقار المحفوظ ويرتب بذلك التزامات شخصية بين أطرافه فيلتزم بموجبه صاحب حفظ الحق بالشراء و هو اختياري فيمكن له الشراء و له أيضا الحق في العدول على تنفيذ التزام الشراء ويفقد بذلك مبلغ الضمان ويرى الباحث " محمد خرادجي " أن إيداع صاحب حفظ الحق لمبلغ الضمان لا يرتب التزام بالشراء ولكن يمثل بنسبة أكثر طريقة للضغط على إرادته .

وهذا كما ذهب إليه المشرع الجزائري بموجب القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية بموجب نص المادة 37 على انه " إذا تخلى المترشح للملكية خلال انجاز المشروع فان المكتتب يستفيد اقتطاعا نسبته 25 بالمائة من مبلغ الضمان المودع " و أيضا ما نصت عليه المادة 32 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية

العقارية في أنه (( يمكن فسخ عقد حفظ الحق في أي وقت خلال انجاز المشروع العقاري " بطلب من صاحب حفظ الحق و في هذه الحالة يستفيد المرقي العقاري من اقتطاع نسبة 15 بالمائة من مبلغ التسبيق المدفوع))<sup>(38)</sup>

ويعتبر مبلغ الضمان وسيلة للضغط على صاحب حفظ الحق للشراء و إخلاله بهذا الالتزام يترتب عنه فقد هذا المبلغ إضافة إلى التعويضات المحتملة طبقا للقواعد العامة .

## الفرع الثاني : التزامات المرقي العقاري .

يقع على عاتق المرقي العقاري في إطار عقد حفظ الحق التزامات تتمثل في الالتزام بنقل ملكية العقار المحفوظ و الالتزام بالتسليم .

### أولا : الالتزام بنقل ملكية العقار .

بخلاف بيع المنقولات المعينة بالذات التي تنتقل الملكية فيها بقوة القانون بمجرد تحرير العقد طبقا للمادة 165 من القانون المدني<sup>(39)</sup> ، فتنقل الملكية العقارية بقوة القانون بمجرد إتباع إجراءات الشهر العقاري ، طبقا لنص المادة 793 من القانون المدني وكذا المادتين 15 و16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري<sup>(40)</sup> ، و عقد حفظ الحق هو عقد غير ناقل للملكية و لكن بموجبه يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية العقار محل عقد حفظ الحق وتسليمه بعد انتهائه، فالفترة بين تحرير عقد حفظ الحق و الانتهاء من انجاز المشروع لا يترتب سوى التزامات شخصية بين المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق و حتى لو كتب العقد في شكل رسمي في انتظار صدور التنظيم المتعلق بالقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية فلا ينتج أي آثار بالنسبة للغير لعدم خضوعه لإجراءات الشهر العقاري . وبموجب القانون رقم 86/07 المتعلق بالترقية العقارية نصت المادة 38 منه على أنه ((يجب على المكتتب أن يبلغ لحافظ الحق مشروع عقد البيع ، قبل شهر على الأقل من تاريخ توقيع هذا العقد الذي يخضع لإمكانية البطلان، تبعا للشروط و الإشكال التي نص عليها الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15/12/1970 المذكور أعلاه ، و المتضمن تنظيم مهنة التوثيق )) وهو نفس ما أخذ به المشرع الفرنسي بموجب القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن بيع العقار تحت الإنشاء فالمادة 261-30 منه تلزم أن يبلغ صاحب حفظ الحق مشروع عقد البيع خلال شهر على الأقل قبل تاريخ إمضاء هذا العقد النهائي يكون وفق الآجال المحددة في العقد الابتدائي ، وكل تأخير عن تبليغ مشروع عقد البيع يعتبر سبب جدي لعدول صاحب حفظ الحق عن البيع النهائي ومن ثمة استرجاع مبلغ الضمان .

وفي إطار القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية نصت المادة 33 على أنه ((يتعين على المرقي العقاري، بعد ثلاثة (03) أشهر كحد أقصى على اثر الاستلام المؤقت للبناء أو جزء من البناء ، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المحفوظة أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق))<sup>(41)</sup>.

فخلاف لما جاء به التشريع الفرنسي وكذا المشرع الجزائري في القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية الذي جاء بمشروع عقد البيع يعد خلال شهر قبل تحرير عقد البيع النهائي الذي يكون في قالب رسمي و يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر العقاري ، ألزم المشرع بموجب القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أن ينقل ملكية العقار المحفوظ وهذا بتحرير عقد البيع النهائي لدى الموثق وتسجيله وإشهاره بالمحافظة العقارية و المقاول الذي قام بالبناء .

## ثانيا : الالتزام بالتسليم

يعتبر التزام المرقي العقاري بتسليم العقار المحفوظ لصاحب حفظ الحق هو النتيجة الطبيعية للالتزام بنقل الملكية العقارية ، فتنص المادة 167 من القانون المدني أن (( الالتزام بنقل حق عيني يتضمن الالتزام بتسليم الشيء و المحافظة عليه حتى التسليم )) فرغم أن في عقد حفظ الحق العقار محل حفظ الحق غير موجود وقت أبرام عقد حفظ الحق إنما المرقي العقاري ملزم بإيجاده من خلال التزامه بإتمام الإنجاز و يعد التزاما بتحقيق نتيجة<sup>(42)</sup>.

ونصت المادة 30 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية على أن يتضمن عقد حفظ الحق تحت طائلة البطلان آجال التسليم وعقوبات التأخير كما نصت المادة 27 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على أن ((عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أوفي طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنهائه , مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير ))<sup>(43)</sup>

## المطلب الثالث : الصندوق كهيئة ضمان في إطار عقد حفظ الحق .

توسع نطاق تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية من عقد البيع بناء على التصاميم في إطار القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، غير أن المهام الموكلة له في إطار عقد البيع على التصاميم تتمثل في دفع التسديدات التي دفعها المشتري في شكل تسبيق على الطلب وكذا ضمان إتمام الأشغال و فيها يعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية كفيل قانوني ، وهي واسعة مقارنة مع مجال تدخله كهيئة ضمان فقط في إطار عقد حفظ الحق فيودع مبلغ الضمان الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بإيداعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في حدود 20 بالمائة من السعر التقديري للعقار كما تم الاتفاق عليه فنصت المادة 27 فقرة 2 من القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أنه ((..يودع مبلغ التسبيق المدفوع من طرف صاحب حفظ الحق في حساب مفتوح باسم هذا الأخير لدى هيئة ضمان عمليات الترقية العقارية المنصوص عليها في المادة 56 من هذا القانون ))<sup>(44)</sup>

و في حقيقة الأمر أن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية ، يعتبر هيئة ضمان لكل من المرقي العقاري و صاحب حفظ الحق، فبالنسبة لصاحب حفظ الحق بإيداعه مبلغ الضمان لدى الصندوق هذا يشكل له ائتمان ،وبه يرتبط المرقي العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي و بالمقابل يشكل ائتمان بالنسبة للمرقي العقاري في مواجهة صاحب حفظ الحق للضغط على إرادته في الالتزام بالشراء وأي تراجع بصفة منفردة يفقد نسبة من مبلغ الضمان .

فبعد أن كان مبلغ الضمان في إطار القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية يودع في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق يفتح لدى المؤسسة المالية المخولة هذه المؤسسات المالية هي البنوك التي كانت منظمة في تلك الفترة بموجب القانون 86-12 المؤرخ في 19/08/1986 المتعلق بنظام البنوك و القرض ، وتكون هذه الأموال المودعة غير قابلة للتنازل وغير قابلة للحجز و غير قابلة للتصرف فيها ضمن حدود مبلغ الضمان كما تنتج هذه الأموال فوائد طبقا للتشريع المعمول به طبقا للمادة 35 من القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية<sup>(45)</sup>.

و هو نفس ما ذهب إليه المشرع الفرنسي في القانون رقم 67-03 المؤرخ في 03/01/1967 المتضمن قانون بيع العقار تحت الإنشاء ' أما بالنسبة للقانون رقم 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لم يصدر بعد التنظيم الذي يبين كيفية الضمان أمام صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية في إطار عقد حفظ الحق .



## خاتمة :

من خلال دراستنا لموضوع قواعد تدخل صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، يتضح بأن هذا الصندوق هو آلية قانونية وضعها المشرع الجزائري، و كرسها بمناسبة استحداثه لعقد البيع بناء على التصاميم، و عقد حفظ الحق، و اللذان يعدان من عقود الترقية العقارية المهمة في التشريع الجزائري.

و تم التوصل من خلال بحثنا إلى أن صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، كفيل قانوني فيما يخص ضمان التسديدات، في إطار عقد البيع على التصاميم، و هيئة ضمان بالنسبة لضمان إتمام الإنجاز، و كذا في إطار عقد حفظ الحق إلى غاية صدور المراسيم التنظيمية للقانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لمعرفة دوره فيما يخص الأنشطة الإضافية الأخرى.

و ما يلاحظ من كل ما سبق، أن المشرع خطى خطوة كبيرة في المجال العقاري، بتنظيمه لمهنة المرقي العقاري، و تفعيله لدور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، غير أن ما لاحظناه عدم صدور المراسيم التطبيقية له، بعد صدور القانون المنضم له، هذا ما لا يعكس الإستراتيجية العامة الموضوعة لنشاط الترقية العقارية، و عدم معرفة مصير العقود التي حررت بعد صدور هذا القانون، و هذا إنما يدل على أن المشرع لا يفكر في كيفية تطبيق القوانين إلا بعد إصدارها، و بالتالي تكون أمام تناقضات كبيرة بين هذه القوانين و المراسيم التطبيقية لها.

## الهوامش :

- (1)- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 10، لسنة 1986.
- (2)- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، عدد 18، سنة 1993.
- (3)- المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن الإحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 63، لسنة 1997.
- (4)- قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، لسنة 2011.
- (5)- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المتضمن الإحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، مرجع سابق.
- (6)- المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.
- (7)- المادة 07 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، مرجع سابق.
- (8)- أ. مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2007، ص 18.
- (9)- المادة 54 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (10)- المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، مرجع سابق.
- (11)- المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، مرجع سابق.
- (12)- المادة 59 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (13)- المادة 26 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97، مرجع سابق.
- (14)- أ. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، الجزء الأول، مطبعة حيرد، سنة 1998، ص 13.
- (15)- أ. جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون المالية للتأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، سنة 2003، ص 35.
- (16)- المادة 20 من وثيقة الضمان الخاصة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.
- (17)- المادة 08 من وثيقة الضمان الخاصة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، مرجع سابق.
- (18)- المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.

- (19)- المادة 54 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (20)- أ. مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، مرجع ساب، ص 18.
- (21)- أنظر المادة 43 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (22)- المادة 12 من وثيقة الضمان الخاصة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة، مرجع سابق.
- (23)- المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري، مرجع سابق.
- (24)- المادة 54 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (25)- المادة 54 من قانون رقم 04/11، مرجع سابق.
- (26)- المادة 351 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، و المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم.
- (27)- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 0986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية، مرجع سابق.
- (28)- المادة 29 من قانون رقم 07/86، مرجع سابق.
- (29)- المادة 27 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (30)- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004، ص 58.
- (31)- المادة 31 من قانون رقم 04/11، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مرجع سابق.
- (32)- المادة 324 مكرر 1 من قانون المدني الجزائري، مرجع سابق.
- (33)- عبد الحفيظ بن عبيدة، مرجع سابق، ص 59.
- (34)- قانون رقم 22/03 المؤرخ في 2003/12/28 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، لسنة 2003.
- (35)- المادة 31 من قانون رقم 07/86، مرجع سابق.
- (36)- المادة 63 من القانون رقم 25/91 المؤرخ في 1991/12/18 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر، عدد 65 لسنة 1990.
- (37)- المادة 03 و 04 من قانون رقم 07/86، مرجع سابق.
- (38)- المادة 38 من قانون رقم 04/11، مرجع سابق.
- (39)- المادة 165 من القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

(40)- المادة 15 و 16 من الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

(41)- المادة 33 من قانون رقم 04/11، مرجع سابق.

(42)- رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، دار الجامعة، مصر، بدون تاريخ، ص 43.

(43)- المادة 27 من قانون رقم 04/11، مرجع سابق.

(44)- المادة 27 فقرة 02 من قانون رقم 04/11، مرجع سابق.

(45)- المادة 35 من قانون رقم 07/86، مرجع سابق.

#### قائمة المراجع :

##### أ- الكتب :

(1)- أ. عبد الرزاق بن خروف، التأمينات الخاصة في التشريع الجزائري، التأمينات البرية، الجزء الأول، مطبعة حيرد، سنة 1998.

(2)- أ. جديدي معراج، مدخل لدراسة قانون المالية للتأمين الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 03، سنة 2003.

(3)- أ. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية، في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، سنة 2004.

(4)- أ. رمضان أبو السعود، شرح العقود المسماة في عقد البيع و المقايضة، دار الجامعة، مصر.

##### ب- الرسائل الجامعية :

(1)- أ. مسكر سهام، بيع العقار على التصاميم في الترقية العقارية، دراسة تحليلية، مذكرة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة سعد دحلب البليدة، سنة 2007.

##### ج- النصوص القانونية :

(1)- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المعدل و المتمم و المتضمن القانون المدني، ج.ر، العدد 78 لسنة 1975.

(2)- الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

(3)- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 10، لسنة 1986.

(4)- القانون رقم 25/91 المؤرخ في 18/12/1991 المتضمن قانون المالية لسنة 1992، ج.ر، عدد 65 لسنة 1990.

(5) - قانون رقم 22/03 المؤرخ في 28/12/2003 المتضمن قانون المالية لسنة 2004، جريدة رسمية، عدد 83، لسنة 2003.

(6) - قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، لسنة 2011.

(7) - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، جريدة رسمية، عدد 18، سنة 1993.

(8) - المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن الإحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، ج.ر، عدد 63، لسنة 1997.

(9) - وثيقة الضمان الخاصة بصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.