

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية كضمان خاص في الترقية العقارية

طبيب عائشة

أستاذة مساعدة قسم - أ -

كلية الحقوق

جامعة سعد دحلب - البليدة -

مقدمة

جاء المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري،
بعدة تقنيات للترقية العقارية، المتمثلة في البيع بعد الإنجاز والبيع بناء على التصميم،
والإيجار.

ويعد عقد البيع بناء التصميم من أهم تقنيات الترقية العقارية، لذا تم تنظيمه بموجب
المرسوم التشريعي السالف الذكر، والمرسوم التنفيذي 94-58 المحدد لنموذج عقد البيع بناء
على التصميم.

وهو عقد يتميز بنوع من الخصوصية، من حيث طبيعته القانونية التي تختلف بشأنها الفقه
في فرنسا لكونه يخضع لقواعد البيع وقواعد المقاول، بالإضافة إلى قواعد أخرى يفرد بها، كما
يتميز عقد البيع بناء على التصميم من حيث محله الذي ينصب على بيع بناءة أو جزء من
بناءة.

ونظرا للطبيعة الخاصة لعقد البيع بناء على التصاميم، فقد منح المشرع الجزائري لمشتري العقار بهذه الصيغة ضمانات خاصة، إلى جانب الضمانات المقررة وفقا للقواعد العامة، تتمثل في الضمان العشري وإن تم تنظيمه وفقا لأحكام عقد المقاولة، إلا أنه تميز في عقد البيع بناء على التصاميم بتوسيع نطاقه الشخصي، بإلزام المتعامل في الترقية العقارية بالضمان العشري بالتضامن مع كل من المهندس المعماري والمقاول.

وإلى جانب هذا الضمان، إستحدث المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري ضمانات خاصة، تتمثل في ضمان العيوب الظاهرة وهذا ما لم تقرره القواعد العامة، التي تازم البائع بضمان العيوب الخفية فقط، ضف إلى ذلك ألزم بائع العقار بناء على التصاميم بضمان حسن الإنجاز، وضمان حسن سير عناصر التجهيز، وهما ضمانان مقرران لتغطية الأضرار التي لم يشملها نطاق الضمان العشري.

وما يلاحظ على هذه الضمانات، أنها تغطي العيوب والأضرار التي يكتشفها المشتري بعد حيازته للبنية، في حين توجد مخاطر أخرى قد يتعرض لها مشتري العقار بناء على التصاميم أثناء مرحلة الإنجاز منها وقف الإنجاز بسبب وفاة المتعامل في الترقية العقارية (البائع) أو إشهار إفلاسه قبل إتمام الإنجاز، لذا أوجد المشرع الجزائري حل لهذا الخطر عن طريق إلزام المتعامل في الترقية العقارية (البائع) باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، بموجب نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتضمن النشاط العقاري، وبعد إجراء هذا التأمين تقدم للمتعامل في الترقية العقارية شهادة ضمان يسلمها للمشتري عند إبرام عقد البيع بناء على التصاميم لدى الموثق.

ونظرا للمشاكل العديدة التي رتبها المرسوم التشريعي رقم 03-93 عند تطبيقه، ونظرا لعدم مساهمة أحكامه للتطور الاقتصادي والسياسي والاجتماعي الحالي، ولافتقاده للدقة والوضوح ألغى هذا المرسوم بموجب القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي

تضمن بدوره عدة ضمانات لحماية كل مقتن(مشتري) لبنانية تنجز في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، أغلبها ما تضمنه المرسوم التشريعي رقم 93-03، خاصة فيما يتعلق باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، كم أن هذا القانون استحدث ضمانات خاصة أخرى لم ينظمها المرسوم التشريعي رقم 93-03، المتمثلة في الضمانات الإدارية والضمانات الجزائية.

وعليه نستخلص بأن مشتري العقار بناء على التصاميم يتمتع بضمانات خاصة من مرحلة انعقاد العقد إلى مرحلة ما بعد التسليم، في كل من المرسوم التشريعي رقم 93-03 والقانون رقم 04-11، إلا أننا سنقتصر في بحثنا هذا على ضمان واحد من هذه الضمانات الخاصة في الترقية العقارية، والمتمثل في اكتتاب المتعامل في الترقية العقارية تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، للتحقق من مدى قدرة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة من تحقيق الحماية لكل مقتني(مشتري) في إطار الترقية العقارية ؟

وعليه سنقسم بحثنا هذا إلى مبحثين، نتطرق في المبحث الأول لمفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، أما المبحث الثاني نتطرق من خلاله لصندوق الضمان والكفالة كآلية للضمان في المرسوم رقم 93-03 والقانون 04-11 .

المبحث الأول: مفهوم صندوق الضمان والكفالة المتبادلة :

يتضح من خلال المرسوم التشريعي 03-93، أن المشرع الجزائري أدخل الترقية العقارية في القطاع الاقتصادي، وفتح أبوابا على اقتصاد السوق، الأمر الذي استوجب إحداث تغييرات جذرية على النظام المالي، وذلك بإحداث مؤسسات مالية جديدة لتمويل الترقية العقارية في المجال السكني.

ومن بين هذه المؤسسات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الذي إستحدث لتمويل عقد البيع بناء على التصاميم، قصد ضمان كافة التسديدات المدفوعة من قبل المشتري، خلال مراحل الإنجاز وقبل تسليم العقار محل البيع، لتغطية أي عجز من طرف المتعامل في الترقية العقارية أو إفلاسه، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد كرس حماية قانونية لكل مشتري لعقار بناء على التصاميم، من خطر عدم قدرة المتعامل في الترقية العقارية على إتمام إنجاز المشروع لأي سبب كان.

ولتحديد المفهوم بدقة يتطلب منا الأمر التطرق لتعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وتحديد نشأته، وطبيعته القانونية.

المطلب الأول: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ونشأته:

تدعيما لسياسة تمويل الترقية العقارية أحدثت سنة 1997 ثلاث مؤسسات مالية هدفها الأساسي هو جعل النشاط العقاري أقل خطورة وأكثر أمانا، لكل من المتعامل في الترقية العقارية والمستفيدين من السكنات، ومن أهم هذه المؤسسات صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

أولا: تعريف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي،

موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والعمران، أنشئ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997⁽¹⁾، له طابع تعاوني لا يسعى إلى تحقيق الربح، إذ يتمثل دوره في ضمان الدفعات المقدمة في شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشتريين المستفيدين من السكنات التساهمية أو بنايات ذات استعمال غير سكني في إطار عقد البيع بناء على التصاميم.⁽²⁾

وبما أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا يهدف إلى تحقيق الربح، فإنه يختلف عن شركات التأمين التي هي مؤسسات تهدف إلى تحقيق الربح.⁽³⁾

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فقد ألزم المتعامل في الترقية العقارية، بموجب نص المادة 1-261 وما يليها من قانون البناء والسكن الفرنسي، بتقلص ضمان للمشتريين في إطار عقد البيع بناء على التصاميم، إذا تعلق الأمر بالبنائيات ذات الاستعمال السكني، سواء كانت في صورة عقارات جماعية أو سكنات فردية.

ويتم التأمين لدى صندوق الضمان العقاري للعمليات *caisse de garantie immobilière du bâtiment*؛ ويهدف ضمان هذا الصندوق إلى حماية المشتري في حالة عجز المتعامل العقاري، وذلك بتأمين تمويل إتمام إنجاز المبنى،⁽⁴⁾ وهذا ما يجعل دوره يختلف عن دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الجزائر، الذي يهدف إلى ضمان التعويض دون إتمام الإنجاز.

ثانيا: نشأة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة:

أنشئ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 3 نوفمبر 1997 وذلك عملا بأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 01-93 المؤرخ في 19 جانفي 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993 التي تنص على أنه: «... يمكن

إحداث صناديق للمضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم...»⁽⁵⁾

وكذا نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، التي تنص على أنه: «يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتبه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به...».

أما إسحداثه الرسمي فقد تم إصداره بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، وكانت انطلاقة العملية في سنة 2000، وقبل هذا التاريخ قامت شركات التأمين المصرفية بكفالة المتعامل في الترقية العقارية طبقا لنص المادة 138 من قانون المالية لسنة 1994 لتي رخصت لشركات التأمين والبنوك التدخل مكان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وهذا ما أكدته المذكرة الصادرة عن وزارة المالية والموجهة لمديري الحفظ العقاري.⁽⁶⁾

وتقرر إنشاء هذا الصندوق من أجل تأمين حماية للمشتريين المستفيدين من هذه السكنات، خاصة بعد ما أنشئت شركات أجنبية للترقية العقارية، ولتفادي النصب والاحتيال الذي قد يواجهه المواطنون عند بيع هذه الشركات لبناية أو جزء من بناية قبل الإنجاز دون وجود أي ضمان.

لهذا الغرض فتح الصندوق ثماني ممثلات جهوية موزعة على الشكل التالي:

- أربعة (04) ممثلين عن الشرق: عنابة، قسنطينة، برج بوعرييج، وبسكرة.
- ثلاثة (03) ممثلين عن الغرب: وهران، الشلف، معسكر.
- ممثل عن الجنوب: غرداية.

أما بالنسبة لولايات الشمال والوسط تبقى مرتبطة بالإدارة العامة للصندوق بالعاصمة. (7)

إنظم لصندوق الضمان والكفالة 482 متعاملا في الترقية العقارية، وضمن الصندوق 53497 مسكن من البنايات ذات الاستعمال السكني التي بيعت بصيغة البيع على التصاميم (v s p)! و في 2007 تم ضمان 538 مشروع، ومثلت نسبة ضمان الصندوق للسكنات التساهمية 75 / .وتعد هذه النسبة قليلة مقارنة بعدد الوحدات السكنية المبرجة.

ونظرا لأهمية هذا الضمان فقد أقره القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011! المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، في الفصل الرابع منه المعنون ب« صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية»، المنظم من المادة 54 إلى غاية المادة 59 من هذا القانون.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

يعد صندوق الضمان والكفالة المتبادلة أداة لتحقيق الأمان، في التعاملات التجارية في المجال العقاري أو مجال الترقية العقارية العامة والخاصة.⁽⁸⁾

وحددت الطبيعة القانونية لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة بمقتضى نص المادة 4 من وثيقة التأمين «عقد البيع بناء على التصاميم» الصالحة كشهادة ضمان، التي نصت على أن: «الضمان الممنوح في العقد الحالي هو التزام بالكفالة تحكمه المواد 644 وما يليها من القانون المدني»، من خلال هذا النص نستخلص بأن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعد كفيلا شخصيا للمتعامل في الترقية العقارية.

المبحث الثاني: صندوق الضمان والكفالة كآلية ضمان في الترقية العقارية

إعتبر صندوق الضمان والكفالة المتبادلة كآلية ضمان في نشاط الترقية العقارية في كل من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، والقانون رقم 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، أما القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المنظم للترقية العقارية لم ينظمه، إذ ارتبط ظهور هذا الضمان بتنظيم المشرع الجزائري لعقد البيع بناء على التصاميم بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي اعتبره كضمان خاص بمشتري العقار بناء على التصاميم، ونظمه أيضا القانون رقم 11-04 كضمان مقترن بنشاط الترقية العقارية، الذي أعطى له أهمية كبيرة مقارنة بالضمانات الأخرى، وما كان عليه في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93 إذ خصص له المشرع فصل كامل من هذا القانون وهو الفصل الرابع، في حين لم ينظمه المرسوم التشريعي رقم 93-03 إلا بموجب نص المادة 11 منه فقط .

وسنحاول من خلال هذا المبحث تحديد التنظيم التشريعي لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من خلال المرسوم التشريعي رقم 03-93، والقانون رقم 11-04 .

المطلب الأول: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ظل المرسوم التشريعي رقم

93-03

ألزم المتعامل في الترقية العقارية بموجب نص المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، بضرورة اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، المنشأ بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 11/03/1997 سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا بقصد ضمان عدم قدرة المتعامل في الترقية العقارية على تسليم العقار محل الإنجاز، أو عدم إمكانية تعويض المشتري على المبالغ المدفوعة في شكل دفع مسبق أو أقساط الثمن.

أما مسألة إنخراطه في صندوق الضمان والكفالة، فهي مسألة اختيارية تمنح للمرفقي العقاري أن يصبح متعاوناً (عضواً). بمجرد أن يوقع على النظام الداخلي ويسدد حقوق الانضمام والاشتراكات. (9)

وتختلف المخاطر التي يهدف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة إلى تغطيتها، باختلاف صفة المتعامل في الترقية العقارية بين ما إذا كانا شخصاً طبيعياً أو شخصاً معنوياً.

1- حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصاً طبيعياً:

في هذه الحالة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن ما يلي:

- وفاة المتعامل بدون تكفل الورثة الشرعيين بإتمام المشروع.
- فقدان مؤكد للمتعامل بشرط أن يكون هذا الفقدان مؤكداً من طرف سلطة قضائية أو سلطة إدارية مختصة في هذا المجال.
- احتمال المتعامل شريطة إثبات ذلك من طرف السلطة القضائية. (10)

2- حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصاً معنوياً:

- يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في حالة ما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية شخصاً معنوياً ما يلي :
- إفلاس شركة المتعامل في الترقية العقارية.
 - تصفية المؤسسة مهما كانت الأسباب ، سواءاً قضائية أو بصورة مسبقة.
 - اكتشاف إحتيال ونصب المتعامل في الترقية العقارية من طرف السلطة القضائية. (11)

وحصر المرسوم التشريعي رقم 03-93، مهمة صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان المبالغ المدفوعة من قبل المشتري أثناء مراحل الإنجاز فقط، أما القسط الأخير من الدفعة التي يلتزم بها المشتري لا يضمنها صندوق الضمان والكفالة، ولهذا الأخير حق الرقابة لكل مشروع مقرر ضمانه بموجب وثيقة التأمين، وفي حالة أي رفض من طرف المتعامل في الترقية العقارية يعرض هذا الأخير للزيادة في قسط التأمين، الذي يتم عن طريق منحة إضافية يترك تقدير قيمتها للصندوق حالة بحالة. (12)

و يبقى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ملازما بالضمان من تاريخ أول دفع مسبق من طرف المشتري لجزء من الثمن المحدد في العقد إلى غاية تحرير محضر بالتسليم الذي يثبت حيافة المشتري للعقار محل الإنجاز كما هو مقرر في المادة 13 من المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993، وفي حالة ما إذا تم تأجيل مدة الإنجاز يجب إعلام الصندوق بذلك ليكون على علم بمراحل تطور الإنجاز.

كل تجاوز من المتعامل في الترقية العقارية في مدة الإنجاز يؤدي إلى وضع بند جديد من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في وثيقة التأمين لكل تجاوز في الأجل يفوق 10٪. من مدة الإنجاز المحددة في العقد والتي توجب دفع منحة تأمين إضافية تقدر ب 10٪، وفي حالة امتناعه عن دفع هذا القسط يازم المتعامل في الترقية بدفع غرامة مالية للصندوق تقدر ب 100٪. من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط الواجب دفعه. (13)

وبتحقق أسباب الضمان السابقة الذكر، ينشأ حق المشتري في الضمان اتجاه صندوق الضمان، وبذلك يكون لجماعة المالكين (المشتريين) حق الاختيار بين الاستفادة من نص المادة 17 من المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتضمن النشاط العقاري الذي يمنح لهم سلطة مواصلة إنجاز البناءات على نفقة المتعامل في الترقية العقارية، وبين اللجوء إلى صندوق الضمان لطلب الضمان، بناء على شهادة الضمان المسلمة لهم وقت التعاقد لاسترداد دفعاتهم.

هذا كله يتوقف على نسبة التقدم في الأشغال، فإذا كان المشروع في بداية إنطلاقه أي في مرحلة الأساس (fondations)، يكون من مصلحة جماعة المالكين الرجوع على الصندوق وطلب الضمان برد الدفعات، أما إذا كان المشروع قد تقدم بنسبة كبيرة تتراوح ما بين 70٪ إلى 80٪. في هذه الحالة قد يفضل جماعة المالكين إتمام المشروع على نفقة المتعامل في الترقية العقارية، وذلك بالاتفاق مع مقاول آخر إذا كان المتعامل في الترقية العقارية هو نفسه المقاول القائم بعملية التشييد، أما إذا كان المتعامل في الترقية العقارية غير المقاول يمكن لهم الإبقاء على نفس المقاول من أجل إنهاء المشروع، وذلك بإتمام دفع الدفعات المتبقية.

إلا أن لجوء جماعة المالكين لاختيار إتمام المشروع على نفقة المتعامل في الترقية العقارية خلق العديد من المشاكل من عدة نواحي:

1- تعدد المالكين واختلاف توجهاتهم قد يدفعهم إلى عدم إمكانية إتمام المشروع، لعدم وجود مسير يتكفل بقبض الأموال والإشراف المباشر على المشروع الذي يتطلب أشخاص مختصين.

2- إذا كان المتعامل في الترقية العقارية يجد ذاته يطلب مراجعة الثمن لتغير الظروف الاقتصادية كارتفاع أسعار الحديد مثلاً، هذا الأمر قد يطرأ على جماعة المالكين، التي يصعب عليها الاتفاق على تحديد الزيادة.

ويرجع السبب في هذا الإشكال إلى أن دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة الذي اقتصر على تعويض الدفعات المقدمة من طرف المشتري فقط، في حين نجد أن المشرع الفرنسي ألزم المتعامل في الترقية العقارية بضرورة الضمان للمشتري، وذلك بالتأمين لدى صندوق الضمان العقاري للسكن الذي يلتزم بإتمام الإنجاز في حالة عجز المتعامل لأي سبب كان.

ما نخلص إليه في الأخير هو أنه بالرغم من الأهمية التي يتميز بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93، إلا أنه لم يغط جميع العمليات الترقية، والسبب في ذلك يرجع إلى أن الانطلاقة الفعلية لعمل هذا الصندوق لم تتم إلا سنة 2000، بالرغم من أن إنشائه تم سنة 1997، بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406-97، كما أن عملية الانخراط لم تكن إلزامية للمرقين العقاريين.

المطلب الثاني: صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ظل القانون رقم 11-04

جاء القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمانات خاصة من أجل توفير حماية أكبر لكل مستفيد في إطار الترقية العقارية، ومن أهم هذه الضمانات، اكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي أوجب به القانون رقم 11-04 كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين، الانضمام لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، الذي سيحل قانونا محل المقتنين عند سحب الاعتماد من المرقى العقاري.⁽¹⁴⁾

هذا الشرط لم يلزم به المرقى العقاري في المرسوم التشريعي رقم 03-93، إذ اكتفى المشرع الجزائري من خلال نص المادة 11 من هذا المرسوم بإلزام المرقى العقاري باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان دون أن يلزمه بالانخراط.

و أهم ما جاء في القانون رقم 11-04 بخصوص صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هو توسيع مهام الصندوق إلى الآتي:

1- تسديد الدفعات التي قام بها المكاتبون في شكل تسبيقات، وهذا هو الضمان الوحيد الذي كان يهدف إليه الصندوق في ظل المرسوم التشريعي رقم 03-93.

2- إتمام الأشغال، مما يضمن للمشتري الحصول على مسكنه في النهاية، وبهذا تفادى المشرع الجزائري المشكل الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 03-93 الذي منح مهمة إكمال المشروع لجماعة المالكين الذين قد لا تربطهم أي علاقة بمجال البناء، كما أن هذه المهمة تقضي على مشكل التنفيذ على المشروع الذي كان يواجه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، الذي كان يواجهه بعد تعويض المشتريين عن التسبيلات التي دفعوها وحلوله محلهم في الرجوع على المرقين العقاريين بالتنفيذ على المشروع الذي عادة ما يكون في بداية انطلاقه مما يصعب التنفيذ عليه.

3- تغطية أوسع للإلتزامات المهنية والتقنية.⁽¹⁵⁾

من خلال هذه المهام الموكلة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يحل هذا الأخير محل المقتنين في حال سحب الاعتماد من المرقى العقاري بسبب الإفلاس أو التسوية القضائية أو لأي سبب آخر، قصد متابعة عمليات إتمام إنجاز البناءات عن طريق تفويض مهمة إكمال المشروع لمرقي آخر يحل محل المرقى الأصلي، ويمنع كل مقتن من مواصلة إتمام إنجاز البناء بدلا من المرقى العقاري الذي كان موضوع سحب الاعتماد.

وحتى يكون لهذا الإجراء فعالية أكثر، يستلزم توضيح نص المادة 57 من القانون رقم 11-04 عن طريق المراسيم التنظيمية لأن عملية إحالة إتمام المشروع لمرقي آخر يعينه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لا بد أن توضح من حيث الإجراءات، مع مراعاة حماية المقتنين، ومن حيث إحترام آجال وتكلفة الإنجاز، وفي نفس الوقت تفادي الوقوع في نفس المشكلة التي أدت إلى تغيير المرقى الأول، لذا يستلزم تحديد المعايير التي يختار على أساسها المرقى الذي حولت له مهمة إتمام المشروع.

ومن بين الإمتيازات التي منحت لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة أيضا، استفادته من حق إمتياز من الدرجة الأولى بحلوله محل المقتنين في حدود ديون هؤلاء والأموال المدفوعة للمرقي العقاري في حالة الإفلاس والتسوية القضائية، وبذلك يكون المشرع الجزائري قد حصر حق الإمتياز في الحالتين السابقتين فقط، وهي الأسباب التي تؤدي إلى سحب الاعتماد من المرقي العقاري وشطبه من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة.⁽¹⁶⁾

غير أن حق الامتياز هذا لا يزال يطرح نفس الإشكال الذي طرحه المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، الذي منح حق امتياز من الدرجة الأولى لجماعة المالكين دون أن يحسم مرتبته مع حق امتياز الأجور التي تحتل المرتبة الأولى، وبذلك بقي الإشكال مطروحا في ترتيب حق امتياز صندوق الضمان مع حق امتياز الأجور، في حالة اجتماعهما معا، أي منهما يسبق في الترتيب.

الخلاصة:

ما نخلص إليه في الأخير هو أن القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، راعى حاجة المستفيد (المقتني) للسكن أكثر من التعويض، لذا وسع مهام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، التي لم تعد مقتصرة على التعويض كما كان عليه الأمر في المرسوم التشريعي رقم 03-93 المتعلق بالنشاط العقاري، بل تعداها إلى مهمة إتمام الأشغال عن طريق تفويض مرقي عقاري آخر بإتمام المشروع.

كما أن القانون رقم 11-04 ألزم كل مرقي عقاري معتمد ومسجل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين بضرورة الإنخراط في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، إلى جانب اكتتاب ضمان لدى هذا الصندوق، وبذلك يمكن للمشرع الجزائري أن يكرس حماية قانونية واجتماعية واقتصادية لكل مقتن لبناء في طور الإنجاز عن طريق الضمان

الخاص، المتمثل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية.

وحتى تكون هذه الحماية أكثر فعالية نرى ضرورة :

1- توضيح أكثر للنصوص القانونية المنظمة لصندوق الضمان المقررة من المادة 54 إلى غاية المادة 59 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، خاصة المادة 57 والمادة 58 منه اللتان تحتاجان للدقة أكثر، خاصة فيما يخص عملية تحويل إتمام الإنجاز لمرفي آخر في حالة سحب الاعتماد من المرفي المشرف على المشروع، والحالات التي يسحب فيها الاعتماد ، لأن نص المادة 58 من هذا القانون حددت حالتين فقط وهما الإفلاس والتسوية القضائية.

2- ضرورة تحديد الحالات التي يلجأ فيها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للتعويض والحالات التي يلجأ فيها لإتمام الأشغال لأن نص المادة 54 من القانون رقم 11-04 حددت المهام دون أن تفصل في الحالات الخاصة بكل مهمة من مهام الصندوق المحددة في هذه المادة.

- 1-ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة ومالية، كلية الحقوق جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 70.
- 2-Hazi kamel, le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion immobiliere, stage en strategie et concurrence, France, juillet 2006 p 05.
- 3-إبراهيم أبو النجا، التأمين في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992، ص 03.
- 4-Hazi kamel.op.cit.p 07.
- 5-المادة 131 من المرسوم التشريعي 01-93 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية لسنة 1993، عدد 04.
- 6-المذكرة رقم 700 الصادرة بتاريخ 08/02/1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 7-Hazi kamel.op.cit.p 08.
- 8-المادة 131 من المرسوم التشريعي 01-93 المؤرخ في 19 يناير 1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية لسنة 1993، عدد 04.
- 9-المادة من المرسوم التنفيذي 406-97.
- 10- المادة 06 من وثيقة التأمين.
- 11- المادة 06/02 من وثيقة التأمين.

- 12- المادة 02 من وثيقة التأمين.
- 13- المادة 10 من وثيقة التأمين.
- 14- المادة 55 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.
- 15- المادة 54 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011.
- 16- المادة 58 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14 لسنة 2011.

المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

1- الكتب

- إبراهيم أبو النجاء، التأمين في القانون التأمين في القانون المدني الجزائري، الطبعة 2، ديوان المطبوعات الجامعية، 1992.

2- أطروحات الماجستير

- ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص إدارة مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2005، ص 70.

3-القوانين

-المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 يناير 1993، المتضمن قانون المالية لسنة 1993، الجريدة الرسمية لسنة 1993 عدد 04.

-المرسوم التنفيذي رقم 406-97 المؤرخ في 03 نوفمبر 1997، المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، جريدة رسمية لسنة 1997، عدد 73.

4-مذكرات إدارية

-المذكرة رقم 700 الصادرة بتاريخ 08/02/1999 عن المديرية العامة للأموال الوطنية.

-وثيقة تأمين عقد البيع بناء على التصاميم.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

1-Hazi kamel, le fond de garantie et de caution mutuelle de la promotion, immobilière en stage en stratigie et concurrence, France, juillet 2006.