

## دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في ضمان تمويل نشاط الترقية العقارية

الأستاذة : قني سعدية

أستاذة مساعدة صف "ب"  
كلية الحقوق و العلوم السياسية  
جامعة الوادي

الملتقى الوطني حول : إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر المنعقد

يومي 17/18 فيفري 2013

من طرف مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة المقارنة بالتعاون مع فرقة بحث حول :

وضعية العقار في الجزائر وأثرها على التنمية

قسم الحقوق - كلية الحقوق و العلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة:

إن قطاع السكن في الجزائر حظي باهتمام اكبر سواء من قبل المواطنين باعتباره محققا للمنفعة الاجتماعية لهم أو بالنسبة للدولة كونه محركا لعجلة التنمية الاقتصادية فيها ، و بهذا نجده قد أخذ حصة الأسد في المخططات التنموية التي انتهجتها الدولة في إطار سياستها الرامية إلى النهوض بالاقتصاد الوطني، و حرصا من الدولة على هذا القطاع فقد سعت جاهدة لوضع عدة نصوص قانونية لتنظيمه منذ الاستقلال وإلى حد الساعة حيث تم التركيز بصورة ملفتة للنظر على الترقية العقارية في الأونة الأخيرة .

ففي البداية لم يعرف مصطلح الترقية العقارية في ظل القوانين الموضوعة إلا تلميحا كما هو شأن القانون رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري المنظم لعمليات البناء بواسطة التعاونيات العقارية للوصول لترقية السكن العائلي ، ثم تلاه القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية و الذي حمل في طياته إشارة للترقية العقارية من خلال تنظيم الأملاك القابلة للتنازل و تحديد المستفيدين منه وكان هدف المشرع أساسا هو تمليك كل مواطن لسكن لائق ، ولكن بصور القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية أبرز هذا المصطلح بوضوح من خلال تنظيم أحكامها و بهذا اعتبر انفتاحا للترقية العقارية و قد سطر جملة من الأهداف أهمها تطوير الأملاك العقارية و تمويل البرامج السكنية ، غير أن الملاحظ على هذه القوانين أنها منحت للدولة وحدها حق تولي عمليات البناء و التشييد من اجل تغطية الطلب المتزايد على السكن و هذا ما أثبتت عجزها .

بعد دستور 1989 اتبعت الدولة مناهج سياسية و اقتصادية جديدة و لتفادي العجز عملت على تحرير المعاملات العقارية عن طريق فتح المجال للقطاع الخاص ، و قد نتج على ذلك : الاستغلال اللاعقلاني للموارد العقارية و التوسع اللاقانوني المؤثر سلبا على العمران ، مما استدعى الوضع إصدار المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ليتماشى مع التوجه الاقتصادي من خلال الأهداف التي وضع من أجلها ، إلا أن هذا المرسوم بمرور الوقت برزت فيه عدة ثغرات قانونية دعت الحاجة إلى إعادة النظر فيه و بالفعل تم إصدار القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية الجديد الذي هدف إلى تنظيم مهنة المرقى العقاري و إحداث تقنيات عقدية جديدة إضافة إلى تفعيل دور صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة هذا الأخير الذي يعد من بين الهيئات المدعومة لتمويل

الترقية العقارية ، هذا الصندوق الذي بقي مغيبا رغم إنشاءه كمؤسسة تتولى ضمان القروض الممنوحة من قبل المؤسسات المالية و كذا ضمان التمويلات الرهنية المتعلقة بعمليات النشاط العقاري و في ذلك تحقيقا لمبدأ الائتمان في المعاملات العقارية ليعاد بعثه من جديد في ظل القانون رقم 04/11 لما له من دور أساسي و حيوي في الترقية العقارية هذا ما جعلنا نثير عدة إشكالات حول الصندوق تمحورت كلها في ما يلي:

- ما هي الصلاحيات المخولة له بمقتضى القانون الجديد إزاء المرقيين العقاريين المخلين لالتزاماتهم و ما مدى كفايتها؟
- ما الطبيعة القانونية لعمل الصندوق؟
- ما مدى فعالية و كفاية الضمانات التي يمنحها و ما هي وسائله في تحقيق ذلك؟
- ما العلاقة الموجودة بين الصندوق و عقد البيع بناء على التصاميم أو عقد حفظ الحق؟

و للإجابة على هذه التساؤلات اعتمدنا الخطة الآتية:

#### المبحث الأول : مفهوم صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة

في البداية أردنا التطرق إلى كيفية إنشاء الصندوق و كذا النصوص القانونية التي أعطت لنا تعريفا عنه ، و ذلك بإتباع ما يلي :

#### المطلب الأول: إنشاء صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:

يعد قطاع السكن أحد الانشغالات الأساسية المطروحة في الوقت الراهن، كما يعد أحد مقومات تحقيق التنمية الاقتصادية و الاجتماعية للدولة، مما استدعت الضرورة إصدار سلسلة من النصوص القانونية لتنظيم هذا القطاع فكانت البدايات الأولى في تنظيم هذه العملية بصدور الأمر رقم 92/76 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري حيث اقتصر مضمونه على توليه تنظيم عمليات البناء عن طريق تعاونيات عقارية هدفها الوصول إلى ترقية السكن العائلي<sup>1</sup>، بعده مباشرة تلاه صدور القانون رقم 01/81 المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية و كان أول قانون يشير إلى مهمة الترقية العقارية بموجبه تم تنظيم الأملاك القابلة للتنازل و الأشخاص المستفيدين من التنازل كما هدف إلى تمكين كل مواطن جزائري من امتلاك سكن لائق و بالتالي نجد أن هذين القانونين لم يتضمننا أي إشارة للترقية العقارية إلا ما جاء منها تلميحا فقط ، كما نجد أن الدولة أعطت لنفسها حق القيام بعمليات البناء و التشييد عن طريق مؤسساتها

العمومية و التي من بينها نجد دواوين الترقية و التسيير العقاري و كذا مؤسسات ترقية السكن العائلي و هذا كان في ظل النهج الاشتراكي المطبق آنذاك.

و أمام تفاقم أزمة السكن تدخل المشرع للحد منها و ذلك من خلال إصدار قانون 07/86 الصادر في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الذي هدف إلى تطوير الأملاك العقارية و تمويل البرامج السكنية و لكن مع التوجه الاقتصادي الجديد الذي تبنته الجزائر في أواخر الثمانينات بعد صدور دستور 1989 و سلسلة الإصلاحات الاقتصادية والقانونية التي شهدتها آنذاك أثبتت عدم مواكبة هذا القانون لهذه التغييرات<sup>2</sup> وبالتالي استحالة تطبيقه مما أدى إلى إلغاءه بمجرد صدور المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالترقية العقارية حيث اعتبر بمثابة انفتاحا في الميدان العقاري و وضع عدة أهداف كان من بينها إحداث هيئات مدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية أهمها صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة و حتى بعد إلغاء هذا المرسوم التشريعي بمجرد صدور القانون . رقم 11/04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>3</sup> نجد أن المشرع أعاد تفعيل هذا الصندوق بتخصيص الفصل الرابع الذي ينظم أحكامه.

تم إنشاء هذا الصندوق - fgcmpt - في سنة 1993 و ذلك بناء على نص المادة 131 التي تعدل و تتم المادة 121 من القانون رقم 26/89 المؤرخ في 31/12/1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990<sup>4</sup> كما نصت المادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 على إحداث هذا الصندوق<sup>5</sup> ، و بناء على النصين السابقين صدر المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية<sup>6</sup> لكن هذا الصندوق لم يتم تنصيبه فعليا إلا في شهر أوت 2000 و قبل هذا التنصيب قامت شركات التأمين و المؤسسات المصرفية بكفالة المرقي العقاري.

### المطلب الثاني: تعريف صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:

بداية لم يعرف قانون نشاط الترقية العقارية 04/11 هذا الصندوق هذا ما دفعنا للعودة إلى أحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 و كذا المرسوم التنفيذي رقم 406/97 فنجد أنه :

عبارة عن مؤسسة عمومية يمارس مهامه تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن و يتمتع بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، و له طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق

الربح كما أُلزم المشرع بموجب القانون. رقم 04/11<sup>7</sup> ضرورة انتساب كل المرقيين العقاريين المعتمدين لهذا الصندوق بالمقابل نجد أنه في قانون المالية السابق 01/90 الذي نص على إمكانية أن ينخرط في هذا الصندوق كل شخص طبيعي أو معنوي ذو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق و أيضا المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 كما بين هذا المرسوم طريقة سير وتشكيلة هذا الصندوق .

#### - أهداف الصندوق:

أجر القانون رقم 11/04 المرقي العقاري ضرورة الانتساب إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة و بهذا فإنه يتعين على المرقي العقاري الذي يشرع في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية قصد ضمان ما يأتي: تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات و هنا على أساس عقد بيع بناء على التصاميم وكذا عقد حفظ الحق .  
إتمام الأشغال تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية.

يترتب على تنفيذ الصندوق الضمان المذكور، حلوله محل حقوق المشتري فيما يخص ديونه اتجاه المرقي العقاري في حدود مصاريفه الحقيقية مع احتفاظ المشتري بالحقوق المحددة في المادة 57 و 58 من القانون رقم 04/11 ، كما يهدف هذا الصندوق إلى ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية و كل أشكال التسديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.

#### - مهام الصندوق:

1- تتمثل مهامه في ضمان التسبيقات التي يدفعها المشترون إلى المرقيين العقاريين في إطار إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه - عقد حفظ الحق\* و عقد البيع بناء على التصاميم\*\*

كون المرقي العقاري الذي يتلقى التسبيقات مجبر بتأمينها لدى صندوق الضمان حتى يتمكن هذا الأخير من حماية المشتريين من احتمالات عجز المرقي العقاري لأي سبب كان حيث يقوم الصندوق بإرجاع المبالغ المالية المدفوعة إلى المشتريين بعد التأكد من عجز المرقي العقاري بالطرق القانونية شرط أن يكون المشتري حائزا على عقد البيع بناء على التصاميم يتضمن تأميناً لدى الصندوق.

2- قيام الصندوق بالإجراءات اللازمة لاسترداد الأموال التي دفعها للمشتريين من المرقي العقاري و نجد ذلك في نص المادة 6 من المرسوم التنفيذي . رقم 406/97 حيث يحل الصندوق محل المشتريين و بالتالي يمكنه المطالبة بالديون المترتبة على عاتق المرقي

ويستوفيتها وفقا للإجراءات القانونية ، و لكن بعد أن يقوم بتنفيذ الضمان أي بعد تسديد المبالغ للمشتريين و هذا ما نصت عليه المادتين 57 و 58 من القانون.رقم 04/11 والمادة 7 من المرسوم التنفيذي 406/97.

3- كما نشير إلى أن التأمين أمر إلزامي و على الموثق احترام ذلك و عدم إبرام عقود البيع بناء على التصاميم أو عقود حفظ الحق في حالة عدم وجود هذا التأمين التزاما بنص المادة 54 من القانون.رقم 04/11 و بالتالي لا يمكن للموثق تحرير عقد بيع بناء على التصاميم بدون وجودها ، في المقابل على المشتري أن يعلم أن غياب شهادة الضمان يعني المخاطرة الحقيقية فقد يخسر أمواله و لا يحصل على ملكية السكن.

4- يمكن صندوق الضمان أن يكلف أيضا بأنشطة إضافية عن طريق التنظيم، في إطار المهام المنصوص عليها في هذا القانون، طبقا لنص المادة 56.

**المبحث الثاني: المركز القانوني لصندوق الضمان و الكفالة المتبادلة:**

**المطلب الأول: الطبيعة القانونية لعمل الصندوق:**

نجد أن المرسوم التنفيذي.رقم 406/97 نص في المادة 2 منه 2/ على للصندوق طابع تعاوني و لا يسعى لتحقيق الربح وهو هيئة تأمين تحقق حماية للمشتري لقاء التسبيقات التي يدفعها و طالما أن المرسوم نص على أنه لا يسعى لتحقيق الربح و نحن نعرف أن الأعمال التجارية تهدف إلى تحقيق الربح سواء كانت أعمالا تجارية موضوعية ، شكلية أو تبعية لكن الأعمال التي يقوم بها الصندوق تكتسي الصبغة المدنية و ليس التجارية.

**المطلب الثاني : اكتتاب التأمين لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة :**

يقوم الصندوق بضمان التسديدات التي يدفعها المشترون - و التي تكتسي شكل تسبيق على الطلب - إلى المرقي العقاري على أساس عقد بيع بناء على التصاميم ، لذلك يتعين على هذا الأخير اكتتاب تأمين لدى الصندوق ابتداء من شروعه في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه و قبل إنهائه<sup>8</sup>.

كما سبق و أن نص المرسوم التشريعي .رقم 03/93 بنص المادة 11 على أنا المتعامل في الترقية العقارية أن يكتتب تأمينا إجباريا لدى الصندوق مع إلزامية إرفاق شهادة الضمان بعقد البيع بناء على التصاميم و بعقد حفظ الحق، غير أن الملاحظ في المرسوم التنفيذي 406/97 نجد أن إلزامية اكتتاب تأمين تقع فقط على المتعاملين المنخرطين في الصندوق حيث يعد الانخراط في الصندوق أمرا اختياري بالنسبة للمتعامل و هذا ما نلمسه في نص المادة 1/4 من نفس المرسوم التنفيذي و كذا نص المادة 131 من

قانون المالية لسنة 1993 ، أما نص المادة 11 من المرسوم التشريعي 03/93 نجده يلزم المتعامل في الترقية العقارية باكتتاب تأمين لدى صندوق الضمان إذا كان بصدد بيع بناء على التصاميم بغض النظر عن انخراطه أو عدمه وهنا نتساءل عن قصد المشرع هل أراد إلزامية التأمين في حال الانخراط فقط أم لا؟.

لذلك نجد أن القانون رقم 04/11 بموجب نص المادة 54 ألزم المرقى العقاري الذي يشترط في إنجاز المشروع العقاري من أجل بيعه قبل إنهائه اكتتاب ضمان الترقية العقارية.

### المطلب الثالث : مسؤولية الصندوق اتجاه أطراف الترقية العقارية:

#### - الضمانات التي يقدمها الصندوق للمشتري:

يضمن الصندوق حالة عدم قدرة المرقى العقاري على تسليم العقار محل الانجاز أو عدم إمكانية المشتري للتسديدات المدفوعة على شكل دفع مسبق وهذا ما نصت عليه المادتين 57 و 58 من القانون رقم 04/11 و قد تختلف هذه الأسباب باختلاف الطبيعة القانونية لشخصية المرقى :

في حالة المرقى العقاري كشخص طبيعي يضمن الصندوق للمشتري ما يلي:

✓ يحل محل المرقى العقاري في حال وفاته دون إكماله لمراحل الانجاز المتبقية من طرف ورثته.

✓ في حال فقدانه بموجب حكم أو قرار قضائي أو وثيقة إدارية من جهة إدارية مختصة تثبت ذلك.

✓ وفي حال اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية.

في حالة المرقى العقاري كشخص معنوي :

✓ إفلاس المرقى العقاري.

✓ تصفية الشركة مهما كانت أسبابها.

✓ إثبات مخالفة المرقى في حال تخلفه عن دفع قروضه.

✓ اكتشاف احتياله ونصبه من قبل السلطة القضائية.

- حالات عدم ضمان الصندوق للمشتري :

لا يمكن أن يطلب من الصندوق ضمان ما يلي:

✓ ضمان حسن الانجاز لأن هذا يضمنه تأمين خاص وهو الضمان السنوي المحدث بموجب المرسوم التنفيذي رقم 434/91 المؤرخ في 11/9/1991.

- ✓ التأخر في تسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري ، و المنجزة بناء على التصميم المتفق عليه.
- ✓ الزيادة في الثمن في حالة مراجعته .
- ✓ الغرامات المالية بمختلف أنواعها .
- ✓ التعويضات الاتفاقية و القضائية.
- ✓ التعويض عن الكوارث الطبيعية ، كونها تخضع للأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و تعويض الضحايا.
- ✓ الحرائق و الانفجاريات و الأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء و المؤمن عليها بموجب الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات.
- ✓ حالة فسخ عقد البيع بناء على التصاميم.

كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق ، و يتحمل المرقى العقاري و المشتري ضمانها ، و ذلك باكتتاب لدى شركات التأمين المختلفة.

#### - كيفية حساب آجال الضمان من قبل الصندوق:

تبدأ مدة حساب الضمان من طرف الصندوق من أول دفع مسبق من قبل المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر بالتسليم من قبل المرقى العقاري الذي يثبت حيازة المشتري للعقار محل الانجاز ، لذلك كل تأجيل في مدة الانجاز يجب إعلام الصندوق بها و ذلك حتى يكون على دراية كاملة لمراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع ، لأن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمرقى العقاري لكل تجاوز يقدر ب 10 ٪ من مدة الانجاز المحدد في العقد و إن تقاعس المرقى في دفع هذا القسط إلى صندوق الضمان ، يعرض المرقى إلى دفع غرامة مالية للصندوق تقدر ب 100 ٪ من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط الواجب دفعه ، كما يضمن الصندوق فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري أثناء مراحل الانجاز علما أنه لا يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده.

يستفيد المرقى العقاري بصفته بائعا من هذا التأمين حيث عليه دفع مبلغ الضمان مقسما إلى قسمين:

20 ٪ كقسط أول عند تسليم شهادة الضمان و 80 ٪ خلال 3 أشهر من منح شهادة الضمان.



أما عن إجراءات التأمين فتتم بتقديم طلب مكتوب مرفق بملف يتضمن الوثائق القانونية التي تثبت الطبيعة القانونية للمرقي العقاري إن كان شخص طبيعي يقدم شهادة السوابق العدلية، نسخة من السجل التجاري، نسخة من تصاميم الانجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة من رخصة البناء مصادق عليها، نسخة من عقد ملكية الأراضي المشهر وشهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية و صندوق الضمان الاجتماعي وكل وثيقة يراها الصندوق ضرورية وتتعلق بالصفحة أما إن كان شخص معنوي فلا بد أن يرفق بطلب القانون الأساسي للشركة المحددة لنوعها ونسخة من السجل التجاري، بيان مالي يثبت ميزانيتها خلال 3 سنوات فإنها تقدم ميزانيتها منذ تاريخ إنشائها مع تصاميم الانجاز المبرمجة والمتفق عليها مرفقة بنسخة البناء المصادق عليها ونسخة من عقد الملكية المشهر، وشهادة تثبت دفع كل المستحقات الضريبية وصندوق الضمان الاجتماعي وكل وثائق أخرى يتطلبها الصندوق ويعتبرها ضرورية للصفحة<sup>9</sup>.

#### - حقوق الصندوق اتجاه المرقي العقاري:

إن الصندوق بصفته المؤمن له حق المراقبة دون سابق إعلام المرقي وكل رفض لهذه الرقابة يعرض المرقي للمطالبة بالزيادة في قسط التأمين لدى الصندوق، وإذا ثبت لدى المصالح التابعة للصندوق بعد تنقلها إلى مكان أشغال للتحقيق ميدانيا، من مدى مطابقتها مع جدول التصريحات المقدم من طرف البائع فإن تبين أن الواقع مخالف للتصريح، كما يمكن للصندوق استدعاء المشتري وإعلامه بحقيقة وضعيته تطور الأشغال حتى يمتنع عن دفع باقي الأقساط، وإذا دفعها رغم اعذاره من قبل الصندوق فإن هذا الأخير لا يضمن له هذا الدفع في حالة وجود طوارئ<sup>10</sup>.

#### - كيفية رجوع المشتري على صندوق الضمان:

يعد الصندوق كفيل شخصي للمشتري وهذا طبقا لنص المادة 671 ق.م.ج و كل نزاع يكون بين المرقي والمشتري والصندوق يكون محل تسوية ودية أو تحكيم ثم منازعة قضائية، وطالما أن الصندوق كفيل فإنه يلتزم بكل الدين من الأصل، الفوائد والمصارف والتعويضات لكن لا يلتزم بأصل الدين.

1- الدعوى التي تكون بيد الكفيل : هي دعوى بعدم جواز التنفيذ على أموال الكفيل الشخصي قبل تجريد المدين الأصلي من أمواله وحتى يجوز أعمال هذا الدفع على الكفيل التمسك به ولا يجوز للمحكمة أن تقضي به من تلقاء نفسها .

2- **علاقة الكفيل بالمدين الأصلي:** تكون برفع دعوى الوفاء و هنا إذا قام الكفيل بالوفاء له حق الرجوع على المدين الأصلي بدعوى عدم الوفاء، غير أن هذا الأخير يسقط حقه في دعوى الرجوع بها على المدين صلي في الحالات الآتية:  
إذا دفع الكفيل للدائن دون الرجوع أو إخطار المدين بهذا الدفع.  
إذا دفع الكفيل ووفى للدائن دون مطالبة هذا الأخير و دون إخطاره و الذي كان في وسعه أن يبدي دفوعا موضوعية أخرى.

3- **رجوع الكفيل على المدين الأصلي بعدم الدفع:**  
الرجوع بدعوى شخصية

الرجوع بدعوى الحلول محل الدائن<sup>11</sup>.

**الخاتمة:**

و هكذا نصل إلى أن الصندوق يعد أحد الهيئات المدعمة لتمويل نشاطات الترقية العقارية، كما يعتبر الضامن الأساسي للمستفيد و بمثابة حماية له حيث يحل محل المرقى العقاري عند وجود الأسباب المنصوص عليها في القانون رقم 04/11 و المرسوم التنفيذي رقم 406/97 خاصة حين تم إلزام المرقين العقاريين بالانخراط في هذا الصندوق كما يقوم هذا الأخير بمتابعة سير تقدم أو تأخر المشاريع التي هي في طور الانجاز و رقابتها و قد ثبت انضمام حوالي 2100 مرقى عقاري إلى الصندوق سنة 2009.

## الهوامش:

1. أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرسمية العدد 12، الصادرة بتاريخ 9 فبراير 1997.
  2. يزيد عربي باي، (النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر)، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، (غير منشورة). قسم العلوم القانونية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة -، 2010/2009، ص ص 9-10.
  3. مولود ديدان، نشاط الترقية العقارية. دار بلقيس، الجزائر، بدون سنة نشر، ص ص 21-24.
  4. مرسوم تشريعي رقم 01/93 مؤرخ في 26 رجب 1413 الموافق ل19 يناير 1993 متضمن قانون المالية، الجريدة الرسمية العدد 4، الصادرة بتاريخ 20 يناير 1993، ص ص 70.
- ( المادة 121: يمكن إحداث صناديق للضمان و الكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم.  
تتمتع صناديق الضمان المشار إليها في الفقرة الأعلى بالشخصية المعنوية و الاستقلال المالي، هدفها ضمان القروض المصرفية الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية و كل أشكال التشديد الأخرى التي تكتسي طابع التسبيق عند الطلب الوارد من زبائنها المنخرطين.  
يمكن أن ينخرط في صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة كل شخص طبيعي أو معنوي من القانون الخاص نو نشاط يتناسب مع مجال اختصاص الصندوق.  
يحدد حق الانخراط و كل مساهمة أخرى من المنخرطين في موارد الصندوق من قبل أجهزة هذا الأخير.

يمكن لصناديق الضمان و الكفالة المتبادلة التي يتم إحداثها في إطار هذه المادة اللجوء إلى تسهيلات مصرفية لتغطية احتياجات الخزينة.

و يمكنها في حالة الضرورة ، الاستفادة من ضمان الدولة ، و تحدد القوانين الأساسية المتعلقة بهذه الصناديق ، هدفها و طريقة تسيرها و إدارتها و عملها.)

5. مرسوم تشريعي. رقم 03/93 مؤرخ في 7 رمضان 1413 الموافق ل 01/مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية العدد 14، الصادرة بتاريخ 1993/03/03، ص 35.

- أنظر المادة 11 ( يتعين على المتعامل في الترقية العقارية في عمليات البيع بناء على التصاميم أن يغطي التزاماته بتأمين إجباري يكتتبه لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة المنصوص عليها في التشريع المعمول به.

ترفق شهادة الضمان اجباريا بالعقد المنصوص عليه في المادة 10 السابقة.)

6. المرسوم التنفيذي. رقم 406/97 مؤرخ في 2 رجب 1418 الموافق ل 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، الجريدة الرسمية. عدد 73 ، الصادرة بتاريخ 1997/11/05 ، ص 35.

- أنظر نص المادة الأولى منه .

7. أنظر المادة 55 من القانون. رقم 04/11 السابق ذكره.

\*- (عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر ببناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق ، فور إنهائه ، 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). أنظر المادة 27 من القانون . رقم

04/11

\*\* - أنظر المادة 28 من القانون. رقم 04/11 ( عقد البيع على التصاميم لبنانية أو جزء من بنائية مقرر بناؤها أو في طور البناء ، هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنائيات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكننتب موازاة مع تقدم الأشغال. و في المقابل يلتزم المكننتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز.

يحدد نموذج عقد البيع على التصاميم طريق التنظيم)

8. أنظر نص المادة 45 من القانون . رقم 04/11 السابق ذكره.

9. خالد رامول، "صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على التصاميم." مجلة المفكر، العدد الخامس ، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة محمد خيضر بسكرة ،

10. أنظر المواد 64 و ما يليها من القانون. رقم 04/11.

11. خالد رامول ، مرجع سابق، ص ص 304 ، 305 .