

نقاط إضافية في هذا الجزء

إلزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة¹

متى تحصل المرقى العقاري على الاعتماد من طرف وزير السكن والعمران وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 84/12²، يكون ملزم بالانخراط في صندوق الضمان المشار إليه، وهذا ما أكتته المادة 55 من القانون رقم 04/11.

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، تم انشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية، وهو عبارة عن هيئة مختصة، موضوعة تحت وصاية وزارة السكن والتعمير.

صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، هو تعاونية المتعاملين في الترقية العقارية، لا تسعى إلى تحقيق الربح، يتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي وهدفه ضمان التسديدات التي يتم دفعها على شكل تسبيقات على الطلب من طرف المشترين للسكنات (أو بنايات لاستعمالات أخرى من غير السكن) وذلك في إطار البيع بناء على التصاميم.

الضمان: إن الضمان المقدم من طرف الصندوق، هو عبارة عن تأمين إجباري، يكتبه المتعامل في الترقية العقارية:

- يغطي هذا الضمان التسبيقات المدفوعة من طرف المشترين في حالة عجز المتعامل في الترقية العقارية

مع العلم أنه لم يتم تنصيب هذا الصندوق فعلا إلا في سنة 2000، وقبل هذا التنصيب قامت شركة التأمين المصرفية بكفالة المرقى العقاري.

أولاً) المهام المخولة لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

1) ضمان تسديد الدفعات المالية

ضمان تسديد الدفعات المالية التي دفعهما المشتري في عقد البيع على التصاميم للمرقى العقاري يعتبر من مهام الأساسية التي يقوم بها هذا الصندوق، ففي حالة ما إذا عجز المرقى العقاري عن التعويض المشتري عن التسديدات التي سبق له وأن دفعها في شكل أقساط يضمن الصندوق هذا التعويض.

¹ (تطبيقاً لأحكام المادة 313 من المرسوم التشريعي رقم 01/93 المؤرخ في 1993/01/19 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، والمادة 11 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 أحدث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة. المرسوم التنفيذي رقم 406/97 المؤرخ في 1997/11/03، أنشأ صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 180/14 المؤرخ في 2014/06/5.

² (المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة لمهنة المرقى العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين. المتمم والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 243/19 المؤرخ في 2019/09/08.

عرف المشرع الجزائري ضمان التعويض: يقصد بضمن التعويض، التزام الصندوق بتعويض المقتنين عن التسديدات التي قاموا بدفعها للمرقي العقاري المخل بالتزاماته، والتي تكتسي طابع تسبيقات على الطلب بعنوان عقد البيع على التصاميم .

أما التسديدات قصد بها المشرع الجزائري وذلك في المادة الأولى من وثيقة التأمين ؛ بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية: هي المبالغ المالية التي يقوم المشتري بدفعها للمتعامل في الترقية العقارية في إطار البيع على التصاميم الذي يبرم طبقا للتشريع المعمول به ما عدا الدفع الأخير والذي يتم عند حيازة المسكن أو بداية الانتفاع به.

• ما هي الحالات التي يضمن فيها الصندوق للمشتري؟

أهمية هذا الضمان تختلف حسب صفة المرقي العقاري عما إذا كان شخصا طبيعيا أو معنويا.

- إذا كان المرقي العقاري شخصا طبيعيا يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة دفع التسديدات في الحالات التالية:

- حالة إفلاس المرقي العقاري أو تصفيته قضائيا (المادة 2/3 من المرسوم التنفيذي رقم

181/14)؛

- الحلول صندوق الضمان محل المقتنين في حالة سحب الاعتماد من المرقي العقاري واستئناف أشغال إتمام الإنجاز بالتزام آخر على حساب المرقي العقاري الذي أخل بالتزاماته وبدلا عنه وذلك في حدود الأموال المدفوعة. (المادة 3/3 من المرسوم التنفيذي رقم 406/97 والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 180/14)،

- وفاة المرقي العقاري ، في حالة عدم تكفل ورثته اتمام مشروع مورثهم؛

- فقدان المرقي العقاري بموجب حكم قضائي؛

- إدانة المرقي العقاري بجنحة النصب بموجب حكم قضائي نهائي؛

- إثبات مخالفة المرقي العقاري بسبب تخلفه عن دفع قروضه؛

- إذا كان المرقي العقاري شخصا معنويا يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة دفع

التسديدات في الحالات التالية:

- إفلاس شركة الترقية العقارية؛

- تصفية الشركة مهما كانت أسباب تصفيته؛

- إدانة الشركة بجنحة النصب بموجب حكم قضائي نهائي؛

- إثبات تخلف الشركة عن تسديد قروضها؛

• ماهي الحالات التي لا يمكن أن يضمنها الصندوق

الصندوق لا يطلب منه ضمان الحالات التالية:

- ضمان حسن الانجاز، لأن هذا يضمنه تأمين خاص، وهو الضمان السنوي المحدد في القانون رقم 04/11،

- التأخر في التسليم الأملاك المكتسبة إلى المشتري، والمنجزة بناء على التصاميم المتفق عليها؛

- الزيادة في الثمن في حالة مراجعته؛

- الغرامات المالية بمختلف أنواعها؛

- التعويضات الاتفاقية والقضائية؛

- حالة فسخ عقد البيع،

- تعويضات عن كوارث الطبيعية لكونها تخضع لأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإلزامية على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا؛

- الحرائق والأخطار المهنية الناتجة عن أشغال البناء المؤمن عليها بموجب الأمر رقم 07/95 المتعلق بالتأمينات؛

كل هذه الحالات تخرج من مسؤولية الصندوق الضمان ولكنها تغطيها شركات التأمين بموجب عقد التأمين.

2- ضمان إتمام أشغال البناء

حسب نص المادة 57 الفقرة الأولى من القانون رقم 04/11، والمادة 3/6 من المرسوم التنفيذي في حالة عدم قيام المرقى العقاري بإتمام أشغال البناء في الآجال المتفق عليه في العقد، يقوم الصندوق بإتمام أشغال البناء وذلك بحله محل المشتري ويتولى عملية إتمام أشغال البناء، وذلك من خلال تولي مرقى عقاري جديد بالقيام بمهمة إتمام أشغال البناء على حساب المرقى العقاري الذي أخل بالتزاماته، وذلك في حدود المبالغ المالية المدفوعة وهذا ما نصت عليه المادتان الثانية والتاسعة من المرسوم التنفيذي رقم 181/14 .

وهذا الالتزام لا يخص إلا البنيات التي يشملها ضمان إتمام الانجاز، والتي تم انجاز أساساتها على الأقل وهذا ما نصت عليه المادة 2/6 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14، أما بالنسبة للبنيات التي لم يتم انجاز أساساتها فإن الصندوق يضمن فقط التعويض، أي يلتزم اتجاه المشتري بحصوله على التعويض دون الزامه بضمان البناء حسب ما جاء في نص المادة 3/6 من المرسوم التنفيذي رقم 181/14.

يجدر التنويه أن المرقى العقاري ملزم بتقديمه إلى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة تقرير يتعلق بنسبة تقدم الأشغال كل ثلاث أشهر، ويقوم الصندوق في إطار ممارسة مهامه بمعاينة ميدانية على مستوى مكان إنجاز المشروع، وذلك دون سابق إنذار، وإذا ما رفض المرقى العقاري ذلك، فقد يعرضه الصندوق إلى زيادة قسط التأمين (كما أشرنا إليه سابقاً)، كما يقوم باستدعاء المشتري وإطلاعه على الأمر حتى يمكن له اتخاذ القرار المناسب، فله أن يختار إما التوقف عن الدفع أو مواصلة دفع الأقساط

وفي هذه الحالة الأخيرة فإن الصندوق لا يضمن المخاطر التي قد تنشأ جراء إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

وهكذا يكون المرقيين العقاريين ملزمين بالانتساب إلى صندوق الضمان غير أنهم غير ملزمين باكتتاب الضمان أمام صندوق الضمان إلى في حالة عقد البيع على التصاميم وهذا ما جاء في المادة 3/3 من المرسوم التنفيذي رقم 406 / 97، ولا يمكن تصور ذلك في عقد حفظ الحق لأن التسبيقات التي يدفعها المشترون تودع لدى صندوق الضمان لحسابهم الخاص، ولا يحتاج بذلك لاكتتاب الضمان أمام صندوق الضمان والكفالة المتبادلة³.

في حالة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته الملقاة على عاتق بموجب عقد حفظ الحق، كامتناعه عن إبرام عقد البيع النهائي أو عدم اتمام الانجاز العقار المحفوظ، فإن صندوق الضمان لا يمكنه استرداد مبلغ التسبيق لصاحب حفظ الحق الا بعد تأكده من فسخ عقد حفظ الحق، كما أن الصندوق لا يضمن سوى استرداد مبلغ التسبيق، وبالتالي فهو لا يشمل التعويض عن الضرر اللاحق بصاحب حق من جراء تنفيذ ولا يغطي المصاريف التي تم انفاقها بمناسبة إبرام هذا العقد أو تسجيله.

3) تغطية أوسع للالتزامات المهنية والتقنية

أشارت المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 182/14 إلى ضمان الصندوق تغطية واسعة للالتزامات المرقي العقاري المهنية والتقنية من دون تحديد لها، وكان من المفروض أن يتم تحديد هذه الالتزامات بدقة تنفاديا للنزاعات التي يمكن أن تثار في حالة عدم قيام المرقي العقاري بتنفيذ التزامه وبالتالي يطرح سؤال ما مدى ضمان صندوق المقتني تنفيذ هذا الالتزام من عدمه؟

ثانيا) كيفية حساب آجال الضمان من قبل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة

إن بداية حساب الضمان من طرف صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، تبدأ من أول دفع مسبق من طرف المشتري كجزء من الثمن المحدد في العقد، إلى غاية تحرير محضر التسليم من قبل المرقي العقاري الذي يثبت حيازة المشتري للعقار محل الإنجاز.

وعليه يجب إعلام صندوق الضمان بكل تأجيل في مدة الإنجاز، حتى يكون على دراية كاملة لمراقبة مراحل تطور إنجاز المشروع، لأن هذا التأجيل يزيد من قسط التأمين بالنسبة للمرقي العقاري لكل تجاوز يقدر ب: 10% من الزيادة في قسط التأمين تضاف إلى القسط واجب دفعه.

الصندوق يضمن فقط المبالغ المدفوعة من قبل المشتري أثناء مراحل الإنجاز، فلا يضمن المبالغ المدفوعة عن التسليم أو بعده.

مثال:

لنفترض أن المرقي العقاري اتفق مع المقتني (المشتري) على أن دفع الثمن التقديري يكون مقسما حسب ما جاء في المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 431/13.

³ لأن دوره يتمثل في متابعة الحسابات التي تسجل التسبيقات المدفوعة من أصحاب حفظ الحق الذين وقعوا على عقد حفظ الحق (المادة 3 الفقرة الأخيرة من المرسوم التنفيذي رقم 406/97).

- عند التوقيع 20% من سعر البيع المتفق عليه؛
 - عند الانتهاء من الأساسات 15% من السعر المتفق عليه؛
 - عند الانتهاء من الأشغال الكبرى 35% من السعر المتفق عليه؛
 - عند الانتهاء من جميع الأشغال المجتمعة 25% من السعر المتفق عليه؛
 - عن عداد محضر الحيازة (من أجل تسليم) 5% من السعر المتفق عليه؛
- وعليه المبلغ الذي يضمه الصندوق هو 95% المدفوعة أثناء مراحل الإنجاز أم 5% بعد التسليم لا يضمها.

ثالثاً) حق الصندوق في الرجوع على المرقى العقاري

بموجب المادة 19 من وثيقة التأمين الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، يلتزم المتعامل في الترقية العقارية بتقديم كل الوثائق الضرورية للحلول ولممارسة الرجوع وتنفيذ الضمانات الأخرى للصندوق ويمارس الرجوع طبقاً لنص المادة 671 و ما يليها من القانون المدني أي أن حلول الصندوق الضمان تمارس طبقاً لمبدأ أن الكفيل إذا وفى الدين كان له أن يحل محل الدائن في جميع ماله من حقوق اتجاه المدين والكفيل في هذه الحالة هو صندوق الضمان و المدين هو المرقى العقاري و الدائن هو المشتري إذن حسب هذا المادة 19 سالفه الذكر فان صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بعد قيامه بتنفيذ الضمان له الحق في الرجوع على المرقى العقاري في حدود ما دفعه المشتري من مصاريف حقيقية و هو نفسه ما تبناه المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 181/14 في نص المادة الثانية.

ويمارس الصندوق حقه في الرجوع على المرقى العقاري في المرحلة الأولى بطريقة ودية حيث يتصل به ويعذره بان يقوم بالوفاء بما دفعه للمشتري مع المصاريف الناتجة عن ذلك فإذا قام بالاستجابة ووفى ما عليه من دين يكون قد أوفى بالتزامه أما إذا امتنع عن ذلك فللصندوق إمكانية اللجوء إلى القضاء لممارسة دعوى الرجوع، ليطالب بالزام المرقى العقاري بأن يدفع له التعويضات التي دفعها للمشتري مع المصاريف التي تكبدها في ذلك، بالإضافة إلى المصاريف القضائية.

كما يمكن أن يطالب بالتعويض عن الضرر اللاحق به نتيجة تقاعس المرقى العقاري بالوفاء ما عليه من دين وذلك وفقاً للمادة 124 من القانون المدني وأثناء النظر في الدعوى يقوم القاضي بالتأكد من الوثائق التي تثبت فعلاً بان الصندوق قام بدفع التعويضات للمشتري و المصاريف التي صرفها في إطار ذلك و متى ثبت للقاضي أن الصندوق فعلاً قام بالوفاء للمشتري، ألزم المرقى العقاري بتعويض الصندوق في حدود ما قام بالوفاء به مع المصاريف التي صرفها بالإضافة إلى المصاريف القضائية.

