

## خصوصية عقد حفظ الحق في نشاط الترقية العقارية وفقا للتشريع الجزائري

### The privacy of the preservation of rights contract in terms of real estate promotion activity according to the Algerian legislation



الدكتور/ كمال فتحي دريس<sup>2,1</sup>

<sup>1</sup> جامعة الوادي، (الجزائر)

<sup>2</sup> المؤلف المراسل: dris-kamel@univ-eloued.dz

تاريخ الاستلام: 2019/05/14 تاريخ القبول للنشر: 2019/09/18 تاريخ النشر: 2019/12/28



مراجعة الهقال: اللغة العربية: د. / سعد هردف (جامعة الوادي) اللغة الإنجليزية: أ. / سارة الناصر (الزردن)

#### ملخص:

سعت الجزائر ولا تزال للقضاء على أزمة السكن أين رفعت احتكارها على هذا القطاع وسمحت للخواص بالاستثمار في هذا المجال والمساهمة في عمليات الترقية العقارية. كما قن المشرع الجزائري نشاط الترقية العقارية بهدف تحفيز القطاع الخاص للاستثمار فيه، واستحداث صيغ حديثة للتعاقد مع المرقى العقاري لاقتناء السكنات وعلى رأسها عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق، هذا الأخير الذي قل ما يتم التعامل به، الأمر الذي يستدعي البحث في نظامه القانوني من خلال تحليل النصوص القانونية ذات الصلة والوقوف عند خصوصيته والضمانات التي كفلها المشرع للأطراف، محاولة للوقوف عند أسباب عدم التعامل بهذه الصيغة. الكلمات المفتاحية: نشاط الترقية العقارية؛ عقد حفظ الحق؛ المرقى العقاري؛ السعر التقديري للبيع.

#### Abstract:

Algeria has sought and continues to eliminate the housing crisis where it has lifted its monopoly on this field and allowed the private sector to invest in this area and contribute to the process of real estate promotion.

The Algerian legislator has also legalized the promotion of real estate, in order to stimulate the private sector to invest in it, and updated modern formulas to contract with the real estate promoter to acquire housing, especially sale contracts on the designs and the preservation of rights contract. This latter has not been dealt with extensively, which calls for research in the legal system of this contract by analyzing relevant legal texts and focusing on its privacy and the guarantees provided by the legislator to contact's parties, in an attempt to identify the reasons for not dealing with this formula.

**Key words:** *Real Estate Promotion Activity; preservation of rights; Real Estate Promoter; Estimated Price for Sale.*

### مقدمة:

وضعت الجزائر العديد من البرامج وانتهجت عدة سياسات للقضاء أو على الأقل التخفيف من حدة أزمة السكن، أين رفعت احتكارها على هذا القطاع وسمحت للخوادم بالاستثمار في هذا الميدان والمساهمة في عمليات الترقية العقارية<sup>(1)</sup>.

وقد تدخل المشرع الجزائري من أجل تنظيم نشاط الترقية العقارية من خلال إطار قانوني يهدف إلى تحفيز القطاع الخاص على الاستثمار في هذا المجال، مركزا على صيغ جديدة في التعاقد تسمح للمرقي العقاري<sup>(2)</sup> بالتمويل المسبق من خلال قبض دفعات وأقساط من المقتني<sup>(3)</sup> لتمويل عملية الإنجاز، ومن هذه الصيغ عقد البيع على التصاميم<sup>(4)</sup> وعقد حفظ الحق، هذا الأخير الذي يسمح بحجز عقار قبل الإنجاز مقابل تسبيق مالي.

لكن ما لاحظناه عمليا هو أن عقد البيع على التصاميم هو العقد الأكثر شيوعا في مجال الترقية العقارية، الأمر الذي دفعنا إلى التساؤل حول أسباب عزوف المربي العقاري والمقتني عن التعامل بصيغة عقد حفظ الحق على الرغم من أن المشرع الجزائري قد قنن هذا النوع من العقود بموجب القانون رقم (07/86) المتعلق بالترقية العقارية<sup>(5)</sup> ثم القانون رقم (04/11) المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

لذلك سنحاول من خلال هذه الدراسة تسليط الضوء على هذه الصيغة من التعاقد، أين سنتطرق لنظامه القانوني والضمانات التي كفلها المشرع لحماية لحقوق أطراف عقد حفظ الحق لإعطاء حركية للترقية العقارية، وذلك انطلاقا من الإشكالية التالية:

هل النظام الذي وضعه المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق كفيل لضمان حقوق أطرافه وتطوير نشاط الترقية العقارية؟

وللإجابة على الإشكالية السالفة الذكر ارتأينا تقسيم هذه الدراسة إلى محورين، الأول يتعلق بخصوصية عقد حفظ الحق والثاني نتطرق فيه لضمانات التعامل بهذه الصيغة من التعاقد.

## المحور الأول

### الميزات والأحكام الخاصة بعقد حفظ الحق

وضع المشرع الجزائري الإطار القانوني لعقد حفظ الحق عبر مراحل كما سبق تبيانها بموجب قوانين خاصة نظرا لما تتميز به هذه الصيغة من التعاقد من ميزات وأحكام تعكس خصوصيتها على باقي الصيغ، ويتضح ذلك من خلال مفهومه وأطرافه، آثاره وارتباطه بمجال الترقية العقارية حيث اعتبره البعض تقنية من تقنيات الترقية العقارية لارتباطه ارتباطا وثيقا بمجال نشاط الترقية العقارية، فلا يمكن إبرام هذا النوع من العقود خارج هذا الإطار<sup>(6)</sup>.

### أولاً- مضمون عقد حفظ الحق:

تطرق المشرع الجزائري لعقد حفظ الحق في الفصل السادس من القانون رقم (07/86) المتعلق بالترقية العقارية السالف الذكر، إلا أنه لم يعرفه مكتفياً بالنص على جواز اللجوء إلى هذه الصيغة من التعاقد في المادة (29) وإلى الشكلية والبيانات الإلزامية الواجب ذكرها في العقد طبقاً في ذلك لنصوص المواد (31/30) من نفس القانون.

تدارك المشرع هذا السهو بعد إلغائه للقانون رقم (07/86) بموجب المرسوم رقم (03/93) وصدور القانون رقم (04/11) المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية هذا الأخير الذي عرف عقد حفظ الحق في الفرع الأول من الفصل الثالث من ذات القانون المتعلق بكيفية بيع الأملاك العقارية وذلك من خلال المادة (27) منه التي نصت على أن: "عقد حفظ الحق هو العقد الذي يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، لصاحب حفظ الحق، فور إنجازه، مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير".

كما نصت المادة (31) من نفس القانون على أنه يتم تحويل ملكية عقار موضوع عقد حفظ الحق عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، ما يعني أن عقد حفظ الحق يعتبر عقداً ابتدائياً يلتزم بموجبه المرقى العقاري بأن يحجز عقاراً للمقتني، مقابل مبلغ مالي كضمان يدفع مسبقاً من هذا الأخير. كما يعتبره البعض بأنه آلية من الآليات الجديدة التي جاء بها المشرع الجزائري من خلال القانون رقم (04/11) والذي يهدف من خلاله إلى تنظيم العلاقة بين المرقى العقاري والمكاتب إلى غاية إبرام العقد النهائي<sup>(7)</sup>.

وقد عرفه المشرع الفرنسي في المادة 261/15 من القانون رقم (03/67) المؤرخ في 1967/01/03 المتضمن قانون البناء والسكن، بأنه عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي، والذي بموجبه يلتزم البائع بأن يحجز عقاراً أو جزءاً من عقار للمشتري المحجوز له على أن يدفع هذا الأخير مبلغاً مالياً 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 على العقد طبقاً لنص المادة (34) من نفس القانون<sup>(8)</sup>.

ويتضح من خلال التعاريف السالفة الذكر أن أغلب التشريعات قد عرفت عقد حفظ الحق من خلال آثاره و لا سيما تلك المتعلقة بحجز العقار للمقتني مقابل دفع مبلغ مالي كضمان، أما المشرع الجزائري ومن خلال التعريف الوارد في المادة (27) فقد استعمل مصطلح "التسليم" كأهم التزام للمرقى العقاري عند إبرامه لعقد حفظ الحق، في حين الالتزام بالتسليم لا يرد إلا في العقد التام الناقل للملكية بعد دفع الثمن الكامل للمبيع، الأمر الذي يستدعي تداركه وذلك باستعمال نفس المصطلح الذي استعمله المشرع الفرنسي وهو "حجز عقار أو جزء من عقار للمشتري" والذي من خلاله يتضح ولأول وهلة أنه عقد ابتدائي غير ناقل للملكية وإنما يرتب التزاماً بتخصيص العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز للمقتني مقابل تسديد تسبيق نقدي.

ثانياً- تمييزه عن العقود المشابهة له:

سبق أن أشرنا إلى أن المشرع الجزائري قد ركز في القوانين السالفة الذكر على صيغتين من صيغ التعاقد إحداها عقد حفظ الحق موضوع الدراسة والثانية عقد البيع على التصاميم اللذان يجتمعان في بعض النواحي ويختلفان عن بعضهما في نواحي أخرى. كما يصعب التمييز بين عقد حفظ الحق والوعد بالبيع من خلال أحد صورته المتعلقة بالوعد بالتمويل.

#### 1- تمييزه عن عقد البيع على التصاميم:

وفقا للتعريف السابق للعقدين يتضح أنهما يجتمعان في أن محلها بيع ينصب على عقار لم ينجز بعد من بائع له صفة المرقي العقاري، إلا أنهما يختلفان من حيث أن عقد بيع العقار بناء على التصاميم هو عقد نهائي ناقل للملكية بالموازاة مع تقدم الأشغال وتسديد المكتب لثمن الجزء المنجز من البناية وذلك بصفة دورية<sup>(9)</sup>.

أما عقد حفظ الحق فهو عقد ابتدائي غير ناقل للملكية يتم فيه دفع ثمن العقار على دفعتين الأولى عند إبرام العقد الابتدائي وباقي الثمن كدفعة ثانية عند إبرام العقد النهائي الناقل للملكية.

#### 2- تمييزه عن الوعد بالتمويل:

الوعد بالبيع عقد يلتزم بموجبه الواعد ببيع شيء إذا أظهر الموعد له رغبته في الشراء في مدة معينة<sup>(10)</sup>، والوعد بالتمويل صورة من صور الوعد بالبيع الملزم لجانب واحد وهو الواعد وحده، وهو ليس وعدا باتا بل وعدا معلقا على شرط واقف، إذا أبدى الواعد رغبته في البيع، ومثال على ذلك، أن يعد المالك شخصا آخر أن يعطيه الأولوية في الشراء إذا ما عزم على بيع مال معين خلال مدة محددة أي أن الواعد غير ملزم بالبيع، ولكن يكون ملزما فقط بتفضيل الموعد له في حالة ما إذا أراد التصرف بالبيع في العين الموعد بها<sup>(11)</sup>.

ويتفق الوعد بالتمويل مع عقد حفظ الحق في أن شخص الموعد له أو المحجوز له العقار محل اعتبار، وكلاهما يتضمن حقا شخصيا محله إبرام عقد نهائي لنقل ملكية عقار، إلا أنهما يختلفان من حيث أن المقتني ملزم بدفع قسط مالي لدى إبرام عقد حفظ الحق في حين الموعد له لا يقع عليه هذا الالتزام لدى إبرام عقد الوعد بالتمويل، والمرقي العقاري لدى إبرامه لعقد حفظ الحق ملزم بالتسليم ونقل الملكية لدى إبرامه للعقد النهائي طبقا في ذلك لنص المواد (31/ و33) من القانون رقم (04/11) المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

#### ثالثاً- خصوصية محل عقد حفظ الحق (تعيين العقار والتمن وأجال تسليمه):

يرد عقد حفظ الحق على عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء، يلتزم المرقي العقاري بحجزه للمقتني، مقابل قسط يمثل جزءاً من المبلغ أو الثمن الإجمالي للعقار، على أن يتم التسليم خلال الأجل التقديري المحدد في العقد، هذا ما جعل هذه الصيغة من العقود تتميز بطابع خاص مس في الغالب محل العقد سواء من حيث تعيين العقار أو تحديد الثمن أو أجل التسليم.

## 1- تعيين العقار:

نصت الفقرة الثالثة للمادة (27) من القانون رقم (04-11) السالف الذكر على أنه يتم تحديد نموذج عقد حفظ الحق عن طريق التنظيم، لذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم (431/13)<sup>(12)</sup> هذا الأخير وضع أحكام خاصة فقط بعقد البيع على التصاميم والمتعلقة بحدود تسديد سعر الملك موضوع هذا العقد ومبلغ عقوبة التأخير.

لكن وبالرجوع إلى الملحق الثاني بالمرسوم المذكور أعلاه والمتعلق بنموذج عقد حفظ الحق، نجده قد ركز على بيانات إلزامية أهمها تعيين العقار محل العقد ويرجع السبب في ذلك من ناحية على أن العقار باعتباره المبيع هو عنصر من عناصر محل العقد الذي يعتبر ركنا من أركانه تخلفه يؤدي إلى بطلان العقد من جهة، ومن جهة أخرى لخصوصية هذه الصيغة من التعاقد التي محلها عقار مقرر بناؤه أو في طور البناء.

ويتم تعيين العقار بتحديد الموقع الدقيق للبناء أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق مع تعيين رقم الجزء الذي يشكل الملك العقاري المحفوظ من الكشف الوصفي للتقسيم الذي ألزم المشرع المرقي العقاري بنشره لدى المحافظة العقارية.

كما ألزم المشرع ذكر العناصر المكونة للعقار محل عقد حفظ الحق وذلك بإعطاء وصف دقيق للبناية أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق من حيث العناصر الخاصة والمساحات ولا سيما تلك المتعلقة بالمساحة الصافية وتلك القابلة للسكن، والتفصيل في المساحة المتعلقة بكل غرفة والمرافق والملحقات التابعة للسكن.

هذا إضافة إلى تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها من ملحقات مبنية أو غير مبنية، والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة.

## 2- السعر التقديري للبيع:

طبقا لنص المادة (52) من القانون رقم (04/11) يتعين على صاحب حفظ الحق دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز 20% من السعر التقديري للعقار المتفق عليه بين الطرفين، هذا السعر هو المبلغ الذي يلتزم صاحب حفظ الحق بتسديده للمرقي العقاري، مقابل تسليم البناية أو جزء من البناية التي تم إتمامها موضوع عقد حفظ الحق.

ونلاحظ أن المشرع الجزائري قد ترك الحرية للأطراف في تحديد التسبيق المالي الذي يدفعه صاحب حفظ الحق لكن قيدها بأن لا تتعدى نسبة 20% من السعر التقديري للبيع<sup>(13)</sup>، كما أنه لم ينص صراحة على قابلية هذا السعر للمراجعة كما هو الأمر بالنسبة للبيع على التصاميم أين نصت المادة (38) من القانون (04/11) على إمكانية الاتفاق على مراجعة سعر البيع بشرط أن تركز صيغة مراجعة الأسعار على عناصر تغيرات سعر التكلفة<sup>(14)</sup>، وألا يتجاوز مبلغ مراجعة السعر 20% كحد أقصى من السعر المتفق عليه في البداية.

هذا على عكس القانون رقم (07-86) المتعلق بالترقية العقارية الذي أجاز للأطراف بموجب المادة (30) منه أن يتفقا على كيفية مراجعة السعر التقديري، إلا أنه ما يؤخذ على هذا النص أنه لم يحدد النسبة التي تمثل الحد الأقصى للمراجعة كما هو الأمر في القانون رقم (04-11) السالف الذكر.

### 3- الأجل التقديري للتسليم:

إن أهم التزام يقع على المرقي العقاري لدى إبرامه لعقد حفظ الحق مع المقتني هو تحويل ملكية العقار موضوع العقد عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ، على أن يتم إعداد عقد البيع أمام الموثق<sup>(15)</sup>، لكن الملفت للانتباه أن المادة (33) من القانون رقم (04-11) قد حددت للمرقي العقاري أجل إعداد عقد البيع السالف الذكر وذلك بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر الاستلام المؤقت للبنية أو لجزء منها مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق.

وهذا ما أكد عليه الملحق للمرسوم التنفيذي رقم (23-431) الذي حدد نموذج عقد حفظ الحق أين تعرض للأجل التقديري للتسليم كبيان إلزامي يجب ذكره في العقد وفقا للصيغة التالية: "تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في التشريع المعمول به، وطبقا لأحكام المادتين (31 و33) من القانون رقم (04-11)، يلتزم المرقي العقاري بنقل ملكية الملك العقاري المتفق عليه لصاحب حفظ الحق في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الاستلام المؤقت للبنية أو لجزء منها.

وذلك ابتداء من تاريخ التوقيع على هذا العقد".

ونلاحظ من خلال هذه الصيغة أن المشرع الجزائري وفقا للمرسوم السالف الذكر ربط أجل نقل الملكية وحساب مدته ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد حفظ الحق، في حين نقل الملكية مرتبط بتوقيع عقد البيع النهائي وشهره لدى المحافظة العقارية<sup>(16)</sup>.

وهذا يتناقض مع ما ورد من أحكام في المادة (33) من القانون رقم (04-11) السالفة الذكر والذي ربط إعداد عقد البيع النهائي ومن ثم نقل الملكية بتاريخ الاستلام المؤقت للبنية أو لجزء منها وهي الأقرب عمليا الأمر الذي يستدعي تداركه لتوحيد الأجل وبداية حسابها ما بين القانون (04-11) وملحق المرسوم (431/23) المحدد لنموذج عقد حفظ الحق.

## المحور الثاني

### ضمانات التعامل بصيغة عقد حفظ الحق

حاول المشرع الجزائري من خلال القانون (04/11) المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية أن يحيط بصيغة التعاقد على شكل عقد حفظ الحق بمجموعة من الضمانات لحماية طرفيه سواء المرقي العقاري الذي يتحمل مسؤولية إتمام مشروع البناء وتسليمه للمقتني وفقا للأجل المنصوص عليها في عقد حفظ الحق، وبالمقابل يدفع المقتني عند إبرام العقد تسبيحاً مالياً حتى يحجز له العقار على أن يدفع كامل المبلغ الذي يمثل قيمة بيع العقار عند إبرام العقد النهائي.

كما أنشأ بموجب المرسوم التشريعي رقم (01/93) المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 "صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية" والذي يدعى في صلب النص "بصندوق الضمان"، والذي وكلت إليه مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب<sup>(17)</sup>.

### أولاً- التزامات طرفي عقد حفظ الحق:

بالرجوع إلى الفرعين الثاني والثالث من الفصل الثالث للقانون (04/11) السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري قد نص على الالتزامات الملقاة على عاتق طرفي عقد حفظ الحق أين ميز بين تلك المتعلقة بالمرقي العقاري والأخرى الخاصة بصاحب حفظ الحق.

#### 1- التزامات المرقي العقاري:

يسعى المقتني لدى اختياره لصيغة عقد حفظ الحق إلى اكتساب حق حجز العقار لفائدته ثم نقل ملكيته له من طرف المرقي العقاري بعد إبرام العقد النهائي في الأجل المتفق عليه، وبالتالي يعتبر الالتزام بتخصيص العقار للمقتني وإبرام العقد النهائي لنقل الملكية خلال الأجل المتفق عليه من أهم الالتزامات التي تقع على عاتق المرقي العقاري.

لكن نجد أن المشرع الجزائري قد أدرج هذه الالتزامات في الفرع الأول من نفس الفصل تحت عنوان كيفيات البيع ولا سيما نصوص المواد (27، 30، 31، 33) من القانون رقم (04/11) السالف الذكر، لكن الملفت للانتباه أن هناك بعض الالتزامات الهامة على غرار السالفة الذكر من شأنها التأثير على رضا المقتني (صاحب حفظ الحق) ولا سيما التزام المرقي العقاري بضمان الإعلام عن مشروعه العقاري في الأماكن المخصصة للإشهار في البلدية المختصة إقليمياً، وذلك قبل أي عرض للبيع<sup>(18)</sup>.

وتأكيداً لذلك نصت المادة (47) من القانون (04/11) لدى تطرقها لأخلاقيات مهنة المرقي العقاري، أنه يجب على هذا الأخير عدم اللجوء للإشهار الكاذب أو الاستغلال بأي شكل من الأشكال، حسن نية أو ثقة المقتني والسهر على إعلام حقيقي وكامل، كما يسهر المرقي العقاري على صحة البيانات والمعلومات الواردة في الوثائق والقرارات والعقود المقدمة لمقتضيات النشاطات قصد تعزيز علاقاته التجارية مع المقتنين المستقبليين.

يقع كذلك على المرقي العقاري مجموعة من الالتزامات الغرض منها ضمان حق المقتني والتي يمكن أن نلخصها فيما يلي:

- التزام المرقي العقاري بعدم المطالبة أو تلقي أي تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو قبول سندات تجارية مهما كان شكلها قبل توقيع العقد.

- التزامه بعدم التأخير في التسليم الفعلي للعقار، وإن كان المشرع الجزائري قد نص عليها في عقود البيع على التصاميم وليس عقد حفظ الحق كما هو ثابت من المادة (43) من القانون رقم (04/11) السالف ذكره، الأمر الذي يستدعي تداركه.

- يجب على المرقي العقاري أن يتخذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه.

- التزام المرقي العقاري بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زائنه، ويتعين عليه مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة<sup>(19)</sup>.  
ومن أهم الضمانات التي كفلها المشرع للطرفين ما ورد من أحكام في المادة (45) من القانون رقم (04/11) التي نصت على بطلان كل بند في العقد يهدف إلى إقصاء أو حصر المسؤولية أو الضمانات المنصوص عليها في أحكام هذا القانون وتلك المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما أو تقييد مداها، سواء باستبعاد أو بحصر تضامن المقاولين الثانويين مع المرقي العقاري.

## 2- التزامات صاحب حفظ الحق:

نص المشرع الجزائري في الفرع الثالث من الفصل الثالث من القانون رقم (04-11) على التزامين أساسيين يقعان على عاتق صاحب حفظ الحق، أولهما طبقا لنص المادة (52) من القانون رقم (04-11) دفع تسبيق نقدي للمرقي العقاري لا يتجاوز عشرين في المائة من السعر التقديري للعقار الذي اتفق عليه الطرفان، هذا على عكس القانون رقم (07/86) المتعلق بالترقية العقارية الذي حدد التسبيق النقدي بمبلغ يساوي نسبة 20% من السعر التقديري للعقار<sup>(20)</sup>.

لكن نلاحظ بأن المشرع الجزائري قد أغفل في هذا الفرع من القانون رقم (04-11) على النص صراحة عن التزام صاحب حفظ الحق بدفع المبلغ الكامل للسعر التقديري للعقار عند حلول أجل تسليمه وإبرام العقد النهائي الامر الذي يستدعي تداركه.

هذا وبالرجوع الى نصوص المواد (50 و 51 و 53) من القانون (04-11) نجد أنها ركزت على التزامات المكتتب في عقد البيع على التصاميم والتي من بينها الالتزام باحترام بنود نظام الملكية المشتركة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، واحترام بنود دفتر الشروط المسير للتجزئة وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه وفي رأينا هذه الالتزامات تنطبق كذلك على صاحب حفظ الحق لدى امتلاكه وتسلمه للعقار بعد إبرام العقد النهائي.

ثانياً- غياب دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة مقارنة بدوره في البيع على التصاميم:

بموجب المرسوم التشريعي رقم (01/93) المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993<sup>(21)</sup> تم إنشاء صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية، وكانت له مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب.

إلا أن المشرع الجزائري لم يعرف هذا الصندوق مكتفيا بتبيان مهامه، وقد عرفه البعض على أنه: «عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي لها طابع تعاوني ولا يسعى إلى تحقيق الربح، موضوع تحت وصاية وزارة السكن»<sup>(22)</sup>.

وبالرجوع إلى الفصل الرابع من القانون رقم (04-11) ولا سيما المواد (54) وما يليها، يتضح أن المشرع الجزائري قد ركز على دور صندوق الضمان في عقود البيع على التصاميم، ولا يوجد في ذات

الفصل أي إشارة لعقد حفظ الحق، ما يعني أنه أعطى دوراً رئيسياً لهذا الصندوق لوضع الضمانات والتأمينات عند عملية الاكتتاب<sup>(23)</sup> بصيغها المختلفة، ثم ركز على عقد البيع بالتصاميم، وهذا قد يشير إلى أن المشرع الجزائري ذاته يشجع على هذه الصيغة في ميدان النشاط التجاري.

ويقتصر دور صندوق الضمان في عقد حفظ الحق مقارنة بعقد البيع على التصاميم في تلقي التسبيقات المالية من صاحب حفظ الحق وهذا طبقاً لأحكام المادة (27) من القانون رقم (04-11) التي نصت في فقرتها الثانية على 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...».

وقد نظم المرسوم التنفيذي رقم (180/14)<sup>(24)</sup> كيفية حلول الصندوق محل مقتنين الأملاك العقارية في عقد البيع على التصاميم، إلا أنه لم يبين دوره كضامن في عقد حفظ الحق. ويمكن اعتبار أن إيداع مبلغ الضمان في صندوق الضمان كأداة ائتمان لصاحب حفظ الحق وفيه يرتبط المرقى العقاري بالتزاماته إلى غاية إبرام العقد النهائي، وفي حالة الإخلال بها يسترجع صاحب حفظ الحق مبلغ الضمان<sup>(25)</sup>.

وعليه وفي انتظار صدور مراسيم تنظيمية تبين كيفية تدخل صندوق الضمان في عقد حفظ الحق، يبقى دوره في هذا الإطار يتمثل في حجز مبلغ الضمان الذي يدفعه صاحب حفظ الحق كتسبيق مقابل حجز المرقى العقاري البنائية المقرر إنشاؤها، وكل ذلك تحضيراً للعقد النهائي، وحماية لصاحب حفظ الحق الذي لا يقدم على الشراء إلا عند التحقق من أن المرقى العقاري قام بكل التزاماته وفي حال الإخلال بها يسترجع مبلغ الضمان<sup>(26)</sup>.

ثالثاً- الضمانات التي كفلها المشرع للأطراف عند فسخ عقد حفظ الحق:

نصت المادة (32) من القانون رقم (04/11) على الحالات التي يمكن فيها فسخ عقد حفظ الحق، وفي هذه الحالة يستفيد المرقى العقاري من اقتطاع نسبة خمسة عشرة بالمائة (15%) من مبلغ التسبيق المدفوع<sup>(27)</sup>.

كما يمكن للمرقى العقاري أن يطلب فسخ العقد، في حالة عدم احترام صاحب حفظ الحق لالتزاماته وذلك بعد إعدارين، مدة كل واحد منهما شهر واحد، ولم يرد عليهما، يبلغان عن طريق المحضر القضائي.

هذا وقد أغفل المشرع الجزائري حالة أخرى نصت عليها المادة (36) من القانون رقم (07/86) الملغى والمتعلقة بحق استرداد مبلغ الضمان المودع لصاحبه بمجرد الإشعار، ودون أن يقتطع منه، أو تفرض عليه عقوبة إذا زاد سعر البيع على سعر البيع التقديري المزيد فيه، عملاً بالقواعد التي يحددها عقد حفظ الحق في مجال مراجعة الأسعار.

ويؤخذ على ما ورد من أحكام في الفقرة الثانية من المادة (32) السالفة الذكر أنها لم تنص على اقتطاع نسبة من مبلغ التسبيق المدفوع إذا كان الفسخ بطلب من المرقى العقاري في حالة عدم احترام

صاحب حفظ الحق لالتزاماته بعد إعداره، فهل هذا يعني أن المشرع قد ترك التعويض وفقا للقواعد العامة ولاسيما المواد (182) وما يليها من القانون المدني.

إضافة إلى أن المشرع الجزائري لم يعالج حالة امتناع أحد الطرفين على إبرام العقد النهائي، وفي رأينا كان يتعين الأخذ بما ورد من أحكام في المادة (72) من القانون المدني المتعلقة بالوعد والتي نصت على أنه: «إذا وعد شخص بإبرام عقد ثم نكل وقاضاه المتعاقد الآخر طالبا تنفيذ الوعد، وكانت الشروط اللازمة لتتمام العقد وخاصة ما يتعلق منها بالشكل متوفرة، قام الحكم مقام العقد».

#### رابعاً- العقوبات الإدارية والجزائية:

خصص المشرع الجزائري الفصل السادس من القانون رقم (04/11) للعقوبات الناتجة عن مخالفة أحكام هذا القانون، وصنفها إلى عقوبات إدارية وأخرى جزائية تسلب كلها على المرقى العقاري.<sup>(28)</sup>

#### 1- العقوبات الإدارية:

حسب المادة (64) من القانون رقم (04/11) السالف الذكر يتعرض المرقى العقاري إلى عقوبات إدارية تتمثل في سحب الاعتماد، وقد يكون سحبا مؤقتا أو نهائيا أو تلقائيا بحسب المخالفة المرتكبة من المرقى العقاري أو حالته الجسمانية أو المالية.

#### أ- السحب المؤقت للاعتماد:

يمكن سحب الاعتماد من المرقى العقاري لمدة لا تتجاوز ستة (06) أشهر وذلك في حالات مذكورة على سبيل الحصر في المادة (64) من القانون رقم (04/11) وهي:

- تقصير المرقى العقاري في التنفيذ الجزئي وغير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين.

- عدم احترامه لقواعد أخلاقيات المهنة

- تقصير المرقى العقاري في التزاماته كما هي محددة بموجب أحكام هذا القانون والنصوص

المتخذة لتطبيقه.

#### ب- السحب النهائي للاعتماد:

نصت المادة (64) المذكور أعلاه على الحالات التي يتم فيها السحب النهائي للاعتماد من المرقى العقاري وهي:

- حالة عدم استيفاء المرقى العقاري الشروط التي مكنته من الحصول على الاعتماد.

- تجاهل المرقى العقاري، وعن قصد وبصفة خطيرة ومتكررة للالتزامات الملقاة على عاتقه.

- إذا أنهى المرقى العقاري نشاطه دون مبرر ودون إخطار مسبق للسلطة التي سلمته الاعتماد.

- إذا قصر المرقى العقاري في التزاماته كما تم الاتفاق عليها اتجاه الدولة والمقتنين وشركائه.

#### ج- السحب التلقائي للاعتماد:

يمكن السحب التلقائي للاعتماد في حالة وفاة المرقى العقاري أو كان هذا الأخير موضوع عجز

جسماني أو عقلي يمنعه من القيام بالتزاماته، أو الحكم عليه بسبب الغش الضريبي، أو كان موضوع تصفية قضائية.<sup>(29)</sup>

## 2- العقوبات الجزائرية:

تضمن الفرع الثالث من الفصل السادس من القانون رقم (04/11) العقوبات الجزائية المطبقة على المرقي العقاري في حالة مخالفته لأحكام ذات القانون وهي عقوبات سالبة للحرية وغرامات مالية، تتراوح ما بين شهر إلى خمسة سنوات ومن مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليونين دينار (2.000.000 دج) وتمثل هذه المخالفات فيما يلي:

- كل عرض لبيع أملاك عقارية، في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفا لأحكام المادة (27) المتعلقة بعقد حفظ الحق.

- المطالبة أو قبول تسبيق أو إيداع أو اكتتاب أو سند تجاري قبل توقيع عقد حفظ الحق.

- عدم احترام آجال تحويل الملكية المنصوص عليها في المادة (33) من القانون رقم (04/11).

- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية.

- عدم إعلام صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة (30) والمتمثلة في أصل ملكية الأرضية ورقم السند العقاري ومرجعيات رخصة التجزئة وشهادة التهيئة والشبكات، وكذا تاريخ ورقم رخصة البناء.

كما يعاقب كل شخص يمارس مهنة مرقي عقاري بدون اعتماد طبقا لأحكام المادة (243) من الأمر رقم (156/66) المؤرخ في 1966/06/08 والمتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم<sup>(30)</sup>، وإذا أدت هذه الممارسة غير القانونية إلى النصب، تطبق أحكام المادة (372) من الأمر السالف الذكر<sup>(31)</sup>. وكضمانة للمتعاملين مع المرقي العقاري ونخص بالذكر صاحب حفظ الحق نلاحظ أن المشرع الجزائري قد أولى أهمية بالغة لكفالة حماية لهؤلاء أين شدد من عقوبة كل مُرَقِّ عقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة (55) من القانون رقم (04/11)<sup>(32)</sup>، وذلك بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة من مائتين ألف دينار إلى مليونين دينار جزائري.

## الخاتمة:

حاول المشرع الجزائري من خلال القوانين التي تم دراستها المتعلقة بالترقية العقارية ولا سيما القانون رقم (07/86) الملغى بموجب المرسوم التشريعي (03/93) والقانون رقم (04/11) الساري المفعول فتح المجال للخووص للاستثمار والمساهمة في عمليات الترقية العقارية من خلال تنظيم عمل المرقي العقاري وتوفير الضمانات الكافية للتعامل معه، واستحداث صيغ للتعاقد من بينها عقد حفظ الحق محل الدراسة الذي وإن كان من خلاله يحجز المرقي العقاري عقارا مقررأ بناؤه أو في طور البناء للطرف الثاني -صاحب حفظ الحق- مقابل تسبيق مالي، إلا أنه يبقى عقدا ابتدائياً تمهيدا لتحويل ملكية العقار بموجب عقد نهائي عند تاريخ التسديد النهائي لسعر العقار المحفوظ.

ومن خلال دراستنا للعقد السالف الذكر وتحليل المواد ذات الصلة المنظمة لنشاط الترقية العقارية توصلنا إلى النتائج التالية:

1- عقد حفظ الحق هو عقد ابتدائي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بأن يحجز عقارا للمقتني، مقابل مبلغ مالي كضمان يدفع مسبقا من صاحب حفظ الحق.

2- استعمال المشرع الجزائري مصطلح التسليم كأهم التزام للمرقي العقاري عند إبرامه لعقد حفظ الحق، في حين الالتزام بالتسليم لا يرد إلا في العقد التام الناقل للملكية بعد دفع الثمن الكامل للمبيع.

3- ركز المشرع الجزائري على بيانات إلزامية في عقد حفظ الحق نظرا لخصوصيته وتتمثل أساسا في تعيين العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، والسعر التقديري للبيع وأجل التسليم، والهدف من ذلك هو التحديد الدقيق لمحل العقد والتزامات طرفيه.

4- ترك المشرع الحرية للأطراف في تحديد التسبيق المالي الذي يدفعه صاحب حفظ الحق على أن لا يتعدى نسبة 20% من السعر التقديري للبيع، إلا أنه لم ينص صراحة على قابلية هذا الأخير للمراجعة، كما هو الأمر في القانون رقم (07/86) الملغى.

5- ربط المشرع الجزائري نقل الملكية بأجل يتفق عليه الأطراف يبدأ حسابه من تاريخ إبرام عقد حفظ الحق، إلا أن ذلك يتناقض وما ورد من أحكام في المادة (33) من القانون رقم (04/11) التي نصت على أن أجل نقل الملكية يحسب ابتداءً من تاريخ التوقيع على عقد البيع النهائي والاستلام المؤقت للبنية أو جزء منها.

6- تضمن القانون رقم (04/11) مجموعة من الضمانات لطرفي عقد حفظ الحق والتي في الغالب هي التزامات وجزاءات ملقاة على عاتق المرقي العقاري، ولأسيما تلك المتعلقة بالإعلام والإشهار عن المشروع العقاري وعدم المطالبة أو تلقي تسبيقات مالية قبل توقيع العقد، والتسليم الفعلي للعقار ونقل الملكية في الأجل المحددة في العقد.

7- استحدث المشرع الجزائري صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للسهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقون العقاريون عند الاكتتاب، إلا أن دور هذا الأخير يبرز في صيغة عقد البيع بالتصاميم، ودوره في عقد حفظ الحق لا يعدو أن يكون مجرد مكان للوديعة.

ووفقا للنتائج السالفة الذكر يتضح أن المشرع الجزائري قد اهتم بصيغة البيع على التصاميم أكثر من عقد حفظ الحق هذا الأخير الذي لا يعتبر مصدراً تمويلياً للمرقي العقاري كما يظهر فيه عدم توازن المراكز القانونية لطرفيه وقلة ضماناته خاصة تلك المتعلقة بالمرقي العقاري، لذلك نقدم الاقتراحات التالية:

1- تعديل المادة (27) من القانون رقم (04/11) المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية وذلك باستعمال مصطلح "حجز العقار" عوض "التسليم" الذي يؤدي المعنى الصحيح والأثر الحقيقي لعقد حفظ الحق.

- 2- النص صراحة على قابلية السعر التقديري للبيع للمراجعة مع تحديد العناصر المبررة لتلك المراجعة وتحديد الحد الأقصى لها.
- 3- تعديل المرسوم التنفيذي رقم (431/23) المحدد لنموذج عقد حفظ الحق وذلك بما يتطابق وما ورد من احكام في المادة (33) من القانون رقم (04/11) من خلال ربط إعداد عقد البيع النهائي ومن ثم نقل الملكية باستلام المرقى العقاري المؤقت للبناءة أو لجزء منها.
- 4- ضرورة تحديد دور صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد حفظ الحق بأحكام مماثلة لتلك المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، لإعطاء أكثر فعالية لهذا الصندوق في هذه الصيغة من التعاقد.
- 5- تعديل المادة (32) من القانون رقم (04/11) وذلك بإضافة حالة رابعة للفسخ تتعلق بحالة الزيادة في سعر البيع التقديري دون مراعاة القواعد التي يحددها عقد حفظ الحق في مجال مراجعة الأسعار.
- 6- وضع أحكام تنظم حالة امتناع أحد طرفي عقد حفظ الحق في إبرام العقد النهائي والإحالة على ما ورد من أحكام في نص المادة (72) من القانون المدني وذلك بالمطالبة بالتنفيذ أمام القضاء واستصدار حكم يقوم مقام العقد النهائي.

## الهوامش:

- (1) عرف المشرع الجزائري الترقية العقارية في المادة 03 الفقرة 10 من القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 14 المؤرخة في 06/03/2011، التي نصت أنها: «مجموع عمليات تعبئة الموارد العقارية والمالية وكذا إدارة المشاريع العقارية».
- (2) عرفت الفقرة 13 من المادة 03 السالفة الذكر المرقى العقاري بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة، أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة، أو تدعيم بنايات تتطلب التدخلات، أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.
- (3) وردت هذه التسمية في المادة 26 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر إلا أن المشرع الجزائري لم يعرفه، وقد عرفه البعض بأنه الشخص المستفيد من العقار المبيع، ويعتبر مالكة من تاريخ التوقيع على محضر التسليم والعقد النهائي ذلك بأثر رجعي، راجع في ذلك نادية عارف، أمال صوالح عمار، النظام القانوني لعقد حفظ الحق في ظل التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخصر، الوادي، 2017-2018، ص 24.
- (4) عرفت المادة 28 من القانون 04-11 السالف الذكر عقد البيع على التصاميم بأنه العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية بنايات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز.
- (5) القانون رقم 07-86 المؤرخ في 04/03/2006، المتعلق بنشاط الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986 الملغى بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 14، المؤرخة في 03/03/1993.
- (6) فتحي عبد الرحيم عبد الله، الوجيز في العقود المدنية المسماة- الكتاب الأول، عقد البيع، الطبعة الثالثة، منشأة المعارف للتوزيع، الإسكندرية، مصر، دون سنة نشر.
- (7) بن عيسى محمد، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، فرع القانون المدني، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2016-2017، ص 115.

- (8) بن همام نجية، عقد حفظ الحق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع حماية المستهلك والمنافسة، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، ص 06. يراجع كذلك آسيا دوة، عقد حفظ الحق، مداخلة في الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر "الواقع والأفاق"، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، يومي 27 و28 فيفري 2012، ص 03.
- (9) نادية عارف، أمال صوالح عمار، مرجع سابق، ص 16.
- (10) أنور سلطان، العقود المسماة، عقدي البيع والمقايضة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، مصر، 2005، ص 98.
- (11) زواوي فريدة، موضوع ضرورة شهر الوعد ببيع العقار، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية، الاقتصادية والسياسية، ج 33، رقم 3، 1995، ص 699 نقلا عن: سي يوسف زاهية حورية، الوجيز في عقد البيع، دار الأمل للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص 50.
- (12) المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18/12/2013، الذي يحدد نموذج عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأموال العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ وعقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 66 المؤرخة في 25/12/2013.
- (13) للإشارة فإن القانون رقم 86-07 الملغى قد حدد في المادة 34 منه بإيداع ضمان -كما سماه في صلب النص- وهو التسبيق المالي وفقا للقانون رقم 11-04 يساوي مبلغه 20% من الكلفة التقديرية للعمارة المباعة أو لجزئها المبيع.
- (14) حسب نص المادة 38 من القانون رقم 11-04 فإن عناصر تغيرات سعر التكلفة تعتمد على تطور المؤشرات الرسمية لأسعار المواد والعتاد واليد العاملة باستثناء الظروف الطارئة التي لا يمكن تجنبها والاستثنائية التي من شأنها أن تؤدي إلى الإخلال بالتوازن الاقتصادي للمشروع.
- (15) المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 لم ينص صراحة على نوع الكتابة في عقد حفظ الحق لكن بالرجوع إلى النموذج لذات العقد الملحق بالمرسوم 13-431 السالف الذكر فمن بين البيانات الإلزامية التي نص عليها وجوب ذكرها البيانات الخاصة بالموثق وكذا توقيعها، وبالتالي تشترط الكتابة الرسمية، هذا على عكس ما كان معمول به في ظل القانون 86-07 الملغى الذي نص صراحة في المادة 31 منه على أنه خلافا لأحكام المادة 12 من الأمر رقم 91-70 المؤرخ في 15 ديسمبر سنة 1970 والمتضمن تنظيم التوثيق، وأحكام المادة 71 من القانون المدني، يحجر العقد التمهيدي المسمى "عقد حفظ الحق" في شكل عقد عرفي ويخضع لإجراء التسجيل.
- (16) وفقا للقواعد العامة ولا سيما نص المادة 793 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 09/01/1975 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975، فإنه لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار.
- (17) يراجع في ذلك نص الفقرة الأخيرة من المادة 55 من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
- (18) يراجع في ذلك نص المادة 41 من القانون رقم 11-04 السالف الذكر.
- (19) مع الإشارة إلى أن هذه الضمانات طبقا للمادة 49 من القانون رقم 11-04 يستفيد منها المالكون المتوالون على البناية.
- (20) يراجع في ذلك نص المادة 34 من القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية.
- (21) المادة 131 من المرسوم التشريعي رقم 93-01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 04، المؤرخة في 20/01/1993 تنص على أنه: «تعديل وتتمم المادة (121) من القانون رقم 89-26 المؤرخ في 31/12/1989 والمتضمن قانون المالية لسنة 1990 كما يلي: يمكن إحداث صناديق للضمان والكفالة المتبادلة في مختلف قطاعات النشاط الاقتصادي عن طريق التنظيم».
- (22) ليلي زروقي، اممر حمدي باشا، المنازعات العقارية، بدون رقم، طبعة 2002، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، ص 271 نقلا عن: خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع على التصاميم، مجلة المفكر، العدد الخامس، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر-بسكرة، 2010، ص 300.
- (23) استعمل المشرع الجزائري مصطلح الاكتتاب الذي قد يوحي الى عقد البيع على التصاميم، في حين المقصود في المادة 54 من القانون 11-04 هو الصيغتان سواء عقد حفظ الحق أو عقد البيع على التصاميم.
- (24) المرسوم التنفيذي رقم 14-180 المؤرخ 05/07/2014 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 97-406 المؤرخ 03/11/1997 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة في الترقية العقارية، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 07، المؤرخة في 15/11/1997.
- (25) آسيا دوة، مرجع سابق، ص 129.
- (26) نادية عارف، أمال صوالح عمار، مرجع سابق، ص 88.
- (27) هذا على عكس ما ورد في المادة 37 من القانون رقم 86/07 الملغى، أين يتم اقتطاع نسبة 25% من مبلغ الضمان المودع.

(28) نصت المادة 63 من القانون رقم 04-11 على أنه: «يعاقب على كل مخالفة لأحكام هذا القانون والنصوص المتخذة لتطبيقه بالعقوبات الإدارية والجزائية المنصوص عليها في هذا الفصل» .

(29) للمرقي العقاري حق الطعن في قرار سحب الاعتماد أمام الوزير المكلف بالسكن والعمران. وهذا طبقا لنص المادة 65 من القانون رقم 04/11.

(30) الامر رقم 156-66 المؤرخ في 1966/06/08، المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم، المنشور بالجريدة الرسمية العدد 49، المؤرخة في 1966/06/11.

(31) يراجع في ذلك نص المادة 77 من القانون رقم 04/11 السالف الذكر.

(32) تنص المادة 55 من القانون رقم 04-11 على أنه: «يجب أن ينتسب كل المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، لصندوق الضمان المتبادل في نشاط الترقية العقارية المنشأ بموجب أحكام المرسوم التشريعي رقم 01-93 المؤرخ في 19 يناير سنة 1993 والمتضمن قانون المالية لسنة 1993 الذي يدعى في صلب النص "صندوق الضمان".

توكل لصندوق الضمان مهمة السهر على وضع الضمانات والتأمينات التي يلتزم بها المرقيون العقاريون عند الاكتتاب» .

