

التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

من إعداد

الأستاذ قديري محمد توفيق

أستاذ مساعد قسم (أ)

كلية الحقوق والعلوم السياسية

جامعة عبد الرحمان بن خلدون - تيارت

التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في التشريع الجزائري

من إعداد الأستاذ قدير محمد توفيق
أستاذة مساعد قسم (أ)
كلية الحقوق والعلوم السياسية
جامعة عبد الرحمان بن خلدون - تيارت

ملخص :

يهدف التأمين من المسؤولية إلى حماية المؤمن له من الرجوع عليه بالمسؤولية المدنية، وفي ميدان الترقية العقارية، نجد هذا النوع من التأمين مجسدا من خلال مجموعة من التأمينات الإلزامية للمرقي العقاري، تتمثل أساسا في التأمين على المسؤولية المدنية العشرية والمسؤولية المدنية المهنية، حيث تقوم شركة التأمين بدفع التعويضات المحكوم بها على المرقي العقاري لفائدة المتضرر. كما نجد أيضا إلزامية اكتتاب الضمان لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة بغية تأمين المرقي العقاري في حال إخلاله بالتزاماته، بتعويض التسبيقات المدفوعة لصالح المكتتبين أو إتمام الأشغال.

Résumé :

L'assurance de responsabilité garantit les conséquences pécuniaires de la responsabilité civile de l'assuré, en raison des dommages causés à des tiers. Et sur le domaine de promotion immobilière, nous trouvons ce type d'assurance appliqué par un ensemble des assurances obligatoires de promoteur immobilière. Ces assurance sont: l'assurance de responsabilité décennale, responsabilité professionnel, lesquelles souscrit par les sociétés d'assurance qui paieraient le bénéficiaire d'indemnité, avec la souscription obligatoire dans le Fonds De Garantie Et De Caution Mutuelle pour protéger le promoteur dans le cas où il est déchu, par rembourser aux acquéreurs les paiements effectués par eux et la poursuite et l'achèvement des constructions.

مقدمة :

يكتسي العقار أهمية كبيرة لدى الدولة، باعتباره المصدر التقليدي للثروة، ولم تتأثر هذه الأهمية رغم التطور العلمي والتكنولوجي الهائل وظهور منقولات ذات قيمة مالية باهضة. ولطالما ارتبط العقار بالأمن المجتمعي، مما جعل الدولة تولي الجانب التشريعي له بالغ العناية، لا سيما وهو الوعاء الذي من خلال استغلاله تحل أكبر المشكلات الاجتماعية التي تواجهها وهي توفير السكن.

ومع التغيرات السياسية والتوجه شيئا فشيئا نحو اقتصاد السوق كان لا بد من الاعتراف والسماح بتوسيع نطاق المعاملات العقارية أو ما سماه المشرع بالنشاط العقاري بهدف مواجهة أزمة السكن التي استقطبت بقوة أواخر الثمانينات ولم تفلح معها المحاولات الخجولة كالقانون 86-07 الذي يعتبر أول نظام قانوني لما يسمى بالترقية العقارية، لأجل ذلك في سنة 1993 وضع المشرع المرسوم التشريعي 93-03 الذي جاء في ظروف أقل ما يقال عنها أنها صعبة، وحاول إعادة تنظيم النشاط العقاري من جديد ووضع ما يسمى بعقد البيع بناء على تصاميم وأوجد نشاط المرقى العقاري، واستحدث هيئة ضامنة للمرقى العقاري هي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وألزم المرقين العقاريين بالاكتتاب فيها. ولكن مع مرور الوقت تبين ضرورة إعادة النظر في النظام القانوني للترقية العقارية وتعزيز الضمانات القانونية للأفراد المكتتبين في إطار عقود الترقية العقارية فعاد المشرع سنة 2011 ووضع نظاما قانونيا جديدا للترقية العقارية ألغى من خلاله المرسوم التشريعي 93-03 مكرسا الضمانات التي قررها وأعاد تنظيمها بشكل أفضل وأوضح، وأهم المسائل التي ركز عليها القانون الجديد هو مسألة الضمانات في إطار الترقية العقارية وهو ما اكتسب صورة إلزام المرقى العقاري بالتأمين على مسؤوليته المدنية المهنية لدى شركات التأمين واكتتاب ضمان مشابه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لتغطية عجزه عن القيام بمهامه وتغطية الأموال التي يدفعها المكتتبون له في إطار عقود الترقية العقارية لا سيما عقد البيع بناء على تصاميم، كل ذلك في إطار ما يسمى بالتأمين من المسؤولية المدنية، وعليه نطرح التساؤل عن مفهوم التأمين من المسؤولية وعناصره وكذا آثاره فيما

يخص المؤمن له والمؤمن والطرف المستفيد، وهو ما عالجنه في هذا البحث الموجز من خلال مبحثين بمطليين لكل مبحث وذلك وفق الخطة التالية:

المبحث الأول: تكوين عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

المطلب الأول: مفهوم عقد التأمين من المسؤولية

المطلب الثاني: أطراف عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

المطلب الثالث: محل عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

المبحث الثاني: آثار التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

المطلب الأول: الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري كمؤمن له

المطلب الثاني: الالتزامات الخاصة بالمؤمن

الخاتمة

المبحث الأول : تكوين عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

من خلال هذا المبحث نتطرق للعناصر المكونة لعقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري وذلك من خلال الأحكام التي نص عليها المشرع الجزائري من خلال أحكام القانون المدني (الأمر 58-75 المعدل والمتمم)⁽¹⁾ وقانون التأمينات (الأمر 07-95 المعدل والمتمم بالقانون 04-06)⁽²⁾ والقانون المتعلق بالترقية العقارية (القانون 04-11) إضافة للنصوص التنظيمية، دون إهمال الجانب الفقهي لهذا الأمر، حيث نتطرق لأهم العناصر المكونة للعقد وهي أطراف العقد، ومحل العقد ذلك أن محل عقد التأمين هو أهم عنصر من عناصره، بينما يسري على السبب نفس الأحكام الواردة في نظرية العقد ضمن النظرية العامة للالتزامات. غير أنه لا بد قبل ذلك أن نتطرق إلى مفهوم عقد التأمين من المسؤولية من حيث تعريفه ونوعه.

المطلب الأول : مفهوم عقد التأمين من المسؤولية

عقد التأمين طبقا للقانون الجزائري هو عقد يلتزم المؤمن بمقتضاه أن يؤدي للمؤمن له أو إلى المستفيد الذي اشترط التأمين لصالحه مبلغا من المال أو إيرادا ماليا آخر في حالة وقوع الحادث أو تحقق الخطر المبين في العقد وذلك مقابل قسط أو أية دفعة مالية أخرى يؤديها المؤمن له للمؤمن. (الأمر 75-59، المادة 619)⁽³⁾. وتكون محلا للتأمين كل مصلحة اقتصادية مشروعة تعود على الشخص من دون وقوع خطر معين. (الأمر 75-59، المادة 621)⁽⁴⁾.

وحين النظر في المسؤولية المدنية كمحل للتأمين، فقد تم تعريف التأمين من المسؤولية بأنه عقد التأمين الذي بمقتضاه يؤمن المؤمن له من خطر رجوع الغير عليه بالمسؤولية (لكبير علي، تأمين المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص34)⁽⁵⁾، أو هو العقد الذي بموجبه يؤمن المؤمن المؤمن له من الأضرار التي تلحق المؤمن له من جراء رجوع الغير عليه بالمسؤولية. (بشوع علاوة، التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية عن حوادث السيارات في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006، ص19)⁽⁶⁾ حيث تتمثل فكرة هذا العقد أساسا في رغبة المؤمن له في تجنب تبعات تسببه في إصابة الغير بالأضرار وقيام مسؤوليته المدنية فيبرم عقدا ينقل بموجبه تبعه

قيام المسؤولية لطرف آخر وهو شركة التأمين.(بهاء الدين مسعود سعيد خويرة، آثار عقد التأمين من المسؤولية المدنية- دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2008، ص9)⁽⁷⁾.

أما تعريف القانون الجزائري لعقد التأمين من المسؤولية فنجد من خلال نص المادة 56 من قانون التأمينات الجزائري التي عرفت العقد بصفة عرضية حين تطرقت لآثار العقد حيث جاء فيها:(يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على المسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير)، ومن خلال هذا النص يؤكد المشرع الفكرة المذكورة في الفقرة السابقة.

المطلب الثاني : أطراف عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

أطراف عقد التأمين هما شركة التأمين والمؤمن له، وعليه من خلال هذا المطلب نتطرق للأحكام الخاصة بالمرقي العقاري باعتباره المؤمن له ومن ثم للأحكام القانونية المنظمة للهيئات التي تقدم خدمة التأمين من المسؤولية الخاصة بالمرقي العقاري، ونتطرق من خلال ذلك لنطاق العقد من حيث الأشخاص وذلك على النحو الآتي:

الفرع الأول : المؤمن له

المؤمن له الأصلي هو المرقي العقاري والذي عرفه القانون 04-11 بأنه: " كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعملية بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات بقصد بيعها أو تأجيرها ". (المادة 03 من القانون 04-11)⁽⁸⁾.

وقد ألزمه المشرع الجزائري في قانون الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي 85-12 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري باكتتاب التأمينات الإلزامية، حيث جاء في المادة 49 من القانون 04-11 أنه يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه، ويتعين عليه بهذه الصفة مطالبة مكاتب الدراسات والمقاولين وشركائه الآخرين بكل الضمانات والتأمينات القانونية المطلوبة.

كما نص المشرع في ذات القانون على ضرورة اكتتاب المرقى العقاري للتأمين الإلزامي بالضمان لدي صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لتأمين وتغطية التزاماته في مواجهة المكتتبين. (المادة 26 والمادة 55 من القانون 04-11)⁽⁹⁾.

وفي دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري نجد المشرع الجزائري نص صراحة على الزامية التأمين من المسؤولية المدنية للمرقى العقاري وذلك في المادة 6 منه حيث جاء فيها أنه يتعين على المرقى العقاري اكتتاب تأمين أو عدة تأمينات على الآثار المالية لمسؤوليته المدنية والمهنية. (المرسوم التنفيذي 85-12)⁽¹⁰⁾. وهو نفس الشيء الذي أكدت عليه المادة 30 من ذات دفتر الشروط حيث جاء فيها أنه يتعين على المرقى العقاري الاكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة، واعتبرته مسؤولا بالتضامن مع أصحاب مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين، وذلك في نطاق المسؤولية العشرية. (المرسوم التنفيذي 85-12)⁽¹¹⁾.

وفي حقيقة الأمر فإن هذا الالتزام منصوص عليه في القانون المتعلق بالتأمينات في المادة 175 وذلك في الكتاب الثاني (التأمينات الإلزامية) وذلك في القسم الثالث من الباب الأول الخاص بالتأمينات البرية، تحت عنوان (التأمين في مجال البناء)، حيث جاء في نص المادة أنه على كل مهندس معماري ومقاول ومراقب تقني وأي متدخل، شخصا طبيعيا كان أو معنويا، أن يكتتب تأمينا لتغطية مسؤوليته المدنية المهنية التي قد يتعرض لها بسبب أشغال البناء وتجديد البناءات أو ترميمها. (الأمر 07-95، المادة 175)⁽¹²⁾.

وقد صدر بصدد تطبيق هذه المادة المرسوم 95-414 المؤرخ في 1995/12/9 المتعلق بالإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية.

وإضافة لذلك نجد إلزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، وذلك لضمان مجموعة من الالتزامات المترتبة على نشاط الترقية العقارية، وجعل ذلك شرطا مسبقا قبل القيام بأي إجراء من إجراءات البيع. (المادة 55 وما يليها من القانون 04-11)⁽¹³⁾.

الفرع الثاني : المؤمن

المؤمن وفقا لما ورد في قانون الترقية العقارية والقانون المتعلق بالتأمينات يتمثل في مؤسستين أو هيئتين، هما شركات التأمين، والثاني هو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، ولكل منهما مجال التأمين الذي يتولاه.

أولاً. شركات التأمين : إن شركات التأمين و/أو إعادة التأمين بصفة عامة هي شركات تتولى اكتتاب وتنفيذ عقود التأمين و/أو إعادة التأمين، وتأخذ شكلين، شكل الشركة ذات أسهم - شركة المساهمة- وشكل الشركة ذات الشكل التعاضدي. ولا تمارس نشاطها إلا بعد الحصول على الاعتماد اللازم من وزير المالية، وتمارس نشاطها بصفة مباشرة أو بواسطة وكلاء أو وسطاء التأمينات (بن وارث محمد، دروس في قانون التأمين الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011، ص65)⁽¹⁴⁾، ولأن الشركة ذات الشكل التعاضدي لا تهدف إلى تحقيق الربح فإنه غالبا ما تكون الشركة التي تتولى اكتتاب عقود التأمين من المسؤولية المدنية للمركبي العقاري شركات ذات أسهم، دون نفي إمكانية إنشاء شركة تأمين تعاضدية تتولى التأمينات المتعلقة بالمسؤولية المدنية للمركبي العقاري.

ثانيا. صندوق الضمان والكفالة المتبادلة : أنشئ هذا الصندوق بموجب المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ في 03/11/1997 وذلك تطبيقا لأحكام المادة 131 من المرسوم التشريعي 93-01 المؤرخ في 19/01/1993 المتضمن قانون المالية لسنة 1993 والمادة 11 من المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وتم تعديل هذا المرسوم التنفيذي سنة 2014 بموجب المرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ في 05/06/2014 وتم تطبيقا له إصدار مرسومين تنفيذيين مؤرخين أيضا في 05/06/2014 تحت رقم 14-181 و14-182 يتعلق الأول منهما بشروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية والمرسوم الثاني يتعلق بكيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المركبين العقاريين.

وطبقا للمرسوم 97-406 المعدل والمتمم المذكور أعلاه فإن الصندوق هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي موضوع تحت وصاية

الوزير المكلف بالسكن، وقد أكد المشرع على عدم ربحية الصندوق حين أكد أنه ذو طابع تعاوني ولا يسعى لتحقيق الربح. (المادة 2 من المرسوم التنفيذي 97-406)⁽¹⁵⁾، علما أن الصندوق لم يتم تنصيبه إلا سنة 2000. (خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على تصاميم، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد5، 2008، ص300)⁽¹⁶⁾.

وقد فصل المشرع في تشكيلة الصندوق وكيفية إدارته في بقية المواد من المرسوم التنفيذي 97-406 وكل ما يتعلق بسيره وتنظيمه وعمله. وهو ما لا يعنينا هنا. أما الأخطار التي يضمنها الصندوق وتضمنها شركات التأمين فسنتناولها في المطلب الموالي.

المطلب الثالث: محل عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

محل عقد التأمين كما هو مبسوط في كتب شراح القانون يتكون من ثلاث عناصر، العنصر الأول وهو الخطر المؤمن منه والعنصر الثاني هو المقابل الذي يدفعه المؤمن له ويسمى قسطا أو اشتراكا حسب الحال، والعنصر الثالث هو الأداء الذي يقوم به المؤمن ويسمى مبلغ التأمين في حالة تأمين الأشخاص ومبلغ التعويض في حالة تأمين الأضرار وفيما يلي نفصل هذه العناصر مع إسقاطها على موضوع البحث أي التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري.

الفرع الأول: الخطر المؤمن منه في التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

إن المرقي العقاري يؤمن على مسؤوليته المدنية، أي على قيام حق الغير بالحصول على تعويض من المرقي العقاري بسبب نشاطه في الترقية العقارية، ولكن ما هي الحالات التي تكون سببا لقيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري؟ وما نطاق التأمين عليها وما يؤول لكل جهة من جهات التأمين التي أوردناها في المطلب السابق.

بالرجوع إلى قانون الترقية العقارية (القانون رقم 04-11)⁽¹⁷⁾ ودفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري (المرسوم التنفيذي 14-85)⁽¹⁸⁾، نجد أن حالات قيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري هي:

أولاً. إتمام الأشغال ونهايتها الحسنة: طبقاً للمادة 26 فقرة 3 من القانون 11-04 فإن المرقى العقاري يبقى ضامناً لمدة سنة بعد التسليم النهائي للعقار محل عقد البيع بناء على تصاميم لتمام الأشغال وحسن انتهائها بحيث لو ظهر ما يثبت عدم إتمام الأشغال أو أنها لم تنتهي نهاية حسنة، والذي يظهر من خلال عيوب قد تظهر في العقار المبيع أو في المستلزمات. (ارزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات عدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2013، ص100)⁽¹⁹⁾.

ثانياً. المسؤولية العشرية: جاء في الفقرة 2 من المادة 30 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري أنه يتحمل المرقى العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض. وبذلك فإن المرقى العقاري مسؤول بالتضامن مع الأشخاص المعنيين بالمسؤولية المدنية العشرية والتي نظمها في الأصل المادتان 554 و555 من القانون المدني ضمن أحكام عقد المقولة. وقد نص المشرع الجزائري على إلزامية التأمين من المسؤولية المدنية العشرية في القانون المتعلق بالتأمينات في المادة 178 منه حين نصت على أن المهندسين المعماريين والمقاولين والمراقبين التقنيين ملزمون باكتتاب تأمين من المسؤولية المدنية العشرية على أن يسري مفعول العقد ابتداء من تاريخ التسليم النهائي للمشروع. (الأمر 95-07، المادة 178)⁽²⁰⁾.

ثالثاً. المسؤولية المدنية المهنية: ويقصد بها مختلف الصور الأخيرة لقيام المسؤولية المدنية للمرقى العقاري بمناسبة ممارسته لمهنته، فأى ضرر يسببه عمل المرقى للغير ويترتب عنه قيام مسؤوليته ومطالبته بالتعويض يعتبر سبباً لقيام مسؤوليته المدنية المهنية. (بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق جامعة الجزائر 1، 2014، ص27)⁽²¹⁾.

وهذه التأمينات يتم اكتتابها عادة عند شركات التأمين، أما الأخطار التي يؤمن عليها عند صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فتتمثل فيما يلي:

رابعاً. المخاطر التي يضمنها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة: يضمن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للمرقي العقاري الذي يكتتب فيه تأمينه من المسؤولية الناجمة عن ما يلي:

1- ضمان تسديد الدفعات التي دفعها المقتني في شكل تسبيقات وذلك إذا تحقق أحد الأمور التالية:

1-1 بالنسبة للمرقي العقاري الشخص الطبيعي: تتمثل المخاطر التي تؤدي لتحقيق هذا الضمان بالنسبة للشخص الطبيعي فيما يلي:

- وفاة المرقي العقاري دون تكفل ورثته بإكمال المشروع.
- فقدان مؤكد للمرقي العقاري بشرط أن يكون هذا فقدان مؤكداً من خلال حكم صادر عن سلطة قضائية أو إدارية مختصة في المجال.
- احتيال المرقي العقاري بشرط إثبات ذلك من طرف سلطة قضائية.
- حالة إفلاس المرقي العقاري.

2-1 بالنسبة للمرقي العقاري الشخص المعنوي: تتمثل المخاطر التي تؤدي لتحقيق الضمان فيما يلي:

- إفلاس شركة المرقي العقاري.
- تصفية الشركة أيا كان السبب.
- اكتشاف النصب والاحتيال مثبت من قبل السلطة القضائية.

2- إتمام الأشغال.

3- تغطية المسؤولية المهنية والتقنية للمرقي العقاري. (المرسوم التنفيذي 97-406 المعدل والمتمم، المادة (3)⁽²²⁾).

ومن المفروض أن يصدر قرار وزاري يبين ويوضح هذا الضمان ولم نطلع عليه في حدود بحثنا.

الفرع الثاني : القسط أو الاشتراك الذي يدفعه المرقي العقاري

مثل بقية عقود التأمين فإن التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري يؤدي فيه المرقي العقاري لشركة التأمين أقساطاً معينة وفق العقد

المبرم بينهما، والذي يغلب أن يكون سنوياً، وهو يخضع في ذلك للقواعد العامة المتعلقة بالقسط وفق القانون المتعلق بالتأمينات. (المواد 15-20 من الأمر 95-07 المتعلق بالتأمينات)⁽²³⁾. أما بالنسبة للتأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فإن المقابل الذي يدفعه المرقى العقاري فيسمى اشتراكاً ويرجع ذلك إلى الطابع التعاوني للصندوق مثلما سبق تبينه أعلاه. حيث صدر بهذا الخصوص المرسوم التنفيذي 14-182 المؤرخ في 05/06/2014 الذي يحدد شروط وكيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الإلزامية الأخرى من طرف المرقين العقاريين، ومن خلال عنوان المرسوم التنفيذي فإن المشرع فرق بين الاشتراكات والدفعات الإلزامية،

أولاً. الاشتراكات: طبقاً لنص المادة 5 من المرسوم التنفيذي 14-182 سالف الذكر فإنه يتعين على المرقى العقاري بعنوان انتسابه للصندوق تسديد نوعين من الاشتراكات، حق الانضمام ويدفع مرة واحدة عند الانتساب، واشتراكات سنوية. وطبقاً للمرسوم ذاته فإن تحديد جداول حقوق الانضمام والاشتراكات السنوية بموجب النظام الداخلي وتأخذ بعين الاعتبار حجم الأعمال ورأس مال المرقى العقاري عند الاقتضاء (المادة 7 من المرسوم التنفيذي 14-182)⁽²⁴⁾، والاشتراكات السنوية لا بد أن تسدد خلال الفصل الأول من السنة المالية المعنية. وفي حالة عدم دفع المرقى العقاري للاشتراكات السنوية للصندوق بعد إعدارين يتم إرسالهما كل 15 يوماً ولم يتم الرد عليهما فإنه يترتب على ذلك ما يلي:

- الوقف المؤقت لاعتماده،

- تحويل الوقف المؤقت لاعتماده إلى سحب نهائي في حالة عدم تسوية وضعيته في أجل إضافي مدته ثلاثة أشهر. (المادة 7 والمادة 8 من المرسوم التنفيذي 14-182)⁽²⁵⁾.

وفي الحقيقة فإن هذا الأثر ما هو إلا تطبيق خاص للأحكام العامة الواردة في القانون المتعلق بالتأمينات المتعلقة بتوقف المؤمن له عن دفع الأقساط المترتبة عليه.

ثانياً. الدفعات الإلزامية: طبقاً لأحكام المادة 54 من القانون 11-04 سالف الذكر وإضافة إلى الاشتراكات المستحقة على المرقى العقاري بمناسبة اكتتابه

- في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فإنه يتعين عليه أن يسدد الدفعات الإجبارية الأخرى والتي تغطي على الخصوص ما يلي:
- تسديد الدفعات التي قام بها المقتنون في شكل تسبيقات،
 - إتمام إنجاز الأشغال،
 - التغطية الواسعة للالتزامات المهنية والتقنية. (المادة 9، المرسوم التنفيذي 14-182)⁽²⁶⁾.

وبهذا نكون قد أنهينا المبحث الأول المتعلق بتكوين عقد التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري وننتقل الآن للمبحث الثاني وذلك لتناول آثار عقد التأمين من المسؤولية.

المبحث الثاني : آثار التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

إن الأثر الأهم لاكتتاب المرقي العقاري لعقد التأمين من المسؤولية هو تغطيته تأمينيا في حالة وقوع الخطر المؤمن منه، بحيث تحل شركة التأمين محله في دفع التعويض الذي يحكم به لصالح المضرور، وعلى هذا الأساس نفرق بين ثلاثة علاقات مختلفة تنجم عن التأمين من المسؤولية، الأولى هي العلاقة بين المؤمن (المرقي العقاري) والغير المتضرر، والثانية هي العلاقة بين المتضرر والمؤمن (شركة التأمين أو صندوق الضمان والكفالة المتبادلة) والعلاقة الثالثة والأخيرة هي بين المؤمن والمؤمن له. هذه العلاقات الثلاثة تتجسد في مجموعة التزامات تقع على عاتق المرقي العقاري باعتباره مؤمنا له والتزامات تقع على عاتق المؤمن وأخيرا نرى

المطلب الأول: الالتزامات الخاصة بالمرقي العقاري كمؤمن له

إضافة إلى الالتزام الذي أوردناه في عنصر محل عقد التأمين والمتمثل في دفع القسط فإنه يترتب على عقد التأمين من المسؤولية آثار خاصة والتزامات نوعية تقع على عاتق المؤمن له والتي نستعرضها فيما يلي:

الفرع الأول: الإلتزام بإعلان وقوع الخطر المؤمن منه وتقديم المستندات: وقوع الخطر المؤمن منه أو الكارثة التي يلتزم المرقي العقاري بالإبلاغ عنها يقصد به وفق القواعد العامة للتأمين وفق الفقهاء: (تحقق الخطر الذي قبل المؤمن أن يأخذه على عاتقه). (عمريو جويده، سقوط الحق في الضمان في التأمين من

المسؤولية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2002، ص16⁽²⁷⁾. ولكن في التأمين من المسؤولية يأخذ مفهوم تحقق الخطر المؤمن منه منحى آخر، حيث نجدها تتميز في أنه الخطر المؤمن منه لا يتحقق مرة واحدة بل على التسلسل، ما دما قد بينا أن المؤمن له أي المرقى العقاري قد أمن مسؤوليته المدنية من رجوع الغير عليه بالتعويض بسبب تحقق مسؤوليته، فهذه المطالبة سواء كانت ودية أو قضائية هي التي يفترض أنها الخطر أو الكارثة التي يلزم المؤمن له أي المرقى العقاري بالتبليغ عنها. (عمريو جويده، المرجع السابق، ص17).⁽²⁸⁾

وقد نص المشرع الجزائري على هذا الالتزام رغم عدم تعريفه له، حيث نجد المادة 15 فقرة 5 من القانون المتعلق بالتأمينات، تنص على أن المؤمن يلتزم بتبليغ المؤمن عن كل حادث ينجر عنه الضمان بمجرد اطلاعه عليه وفي أجل لا يتعدى 7 أيام، إلا في الحالة الطارئة أو القوة القاهرة وعليه أن يزوده بجميع الإيضاحات الصحيحة التي تتصل بهذا الحادث وبمداه كما يزوده بكل الوثائق الضرورية التي يطلبها المؤمن. (الأمر 95-07، المادة 15 فقرة 5)⁽²⁹⁾، والمقصود بالوثائق في مجال التأمين من المسؤولية مثلا عريضة الدعوى المرفوعة ضد النرقى العقاري للمطالبة بالتعويض عن نقص في البناء، أو محضر يثبت قيام المرقى العقاري بإصلاح ما أصاب البناء من أضرار بعد إبلاغه بها من قبل المقتنين وإصلاحها على حسابه وتصيل ذلك، أو حكم قضائي نهائي مشمول بالصيغة التنفيذية يلزم المؤمن له بدفع تعويض للمتضرر أو محضر تكليف بالوفاء ناجم عن هذا الحكم... الخ.

الفرع الثاني : عدم الاعتراف بالمسؤولية أو التصالح مع المتضرر

من بين أهم النقاط التي يتميز بها التأمين من المسؤولية اشتراط ألا يعترف المؤمن له بقيام مسؤوليته المدنية أو أن يتصالح مع المتضرر دون أن يكون المؤمن طرفا في ذلك.

فبعد وقوع الحادث المؤمن عليه كأن ينهار البناء أو تظهر تصدعات فيه أو يتأخر إنجاز المباني أو ما إلى ذلك، قد يقوم المؤمن له سواء بعد الادعاء عليه من قبل المتضررين أو قبل ذلك، بالاعتراف بمسؤوليته عن الأضرار دون أن يدافع عن نفسه أو يحاول رد الادعاء، وهذا الاعتراف من شأنه أن

يجعل التزام المؤمن له ثابتاً ومحققاً، وهو ما يجعل شركات التأمين تلجأ إلى وضع شروط في العقد تلزم المؤمن له بأن لا يعترف بمسؤوليته أو النص على عدم سريان أي اعتراف بالمسؤولية في مواجهة شركة التأمين، وذلك لعدة أسباب لعل أهمها شبهة التواطؤ بين المؤمن له والمتضرر. (خويرة، الآثار المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص66)⁽³⁰⁾.

ولكن السؤال المطروح هو هل ينطبق مثل هذا الحكم على التأمين من المسؤولية المدنية للمرقي العقاري سواء كان التأمين في شركات التأمين أو لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة؟ بالنسبة للتأمين لدى شركات التأمين والذي يتعلق أساساً بالمسؤولية العشرية والتأمين من المسؤولية المدنية فمن المعقول جداً الأخذ بكذا شرط لأن التأمين فيه الطابع التجاري الربحي، وليس من مصلحة شركات التأمين ترك المرقي العقاري يقر بمسؤوليته، أما في التأمين لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة وبالرجوع إلى النصوص المنظمة له نجد أنه من الصعب العمل بهذا المبدأ، وذلك لأنه ذو طابع تضامني ولا يهدف إلى تحقيق ربح والغاية منه هي تغطية الدفوعات التي سدها المقتنون في إطار عقود الترقية العقارية. (المرسوم 97-406 المادة 3)⁽³¹⁾، والذي يؤكد هذا الموقف هو الحالات التي ذكرناها سلفاً والمتعلقة بالمخاطر التي يضمنها الصندوق والتي من بينها احتيال المرقي العقاري، وبالتالي فالصندوق يضمن حتى في حالة إثبات جريمة جزائية وهو ما يسمح بالقول بإمكانية تفعيل ضمان الصندوق حتى في حالة إقرار المرقي العقاري للمقتني بمسؤوليته لأن هذا لن يغير من طبيعة الضمان شيئاً.

ونفس الكلام بخصوص الاعتراف بالمسؤولية ينطبق على التصالح بين المؤمن له وبين المتضرر حيث يقوم المؤمن له بإبرام عقد صلح مع المتضرر يتراضى فيه معه على مبلغ تعويض معين أو ما إلى ذلك، حيث لا يخلو الأمر من احتمال تواطئ المؤمن له مع المتضرر ووضع تقدير مرتفع للتعويض المتفق عليه. لذلك فإن المؤمن تشترط ألا يبرم المؤمن له صلحاً مع المتضرر بل يترك ذلك لشركة التأمين التي تتولى الاتصال بالمتضرر والتفاوض معه باعتبارها وكيلاً عن المؤمن له. وتظهر هنا مسألتان، الأولى تتعلق بحقوق المؤمن له في مواجهة الغير المتضرر حال ارتكاب الأخير لأخطاء، هل يحق لشركة التأمين التفاوض حولها وإسقاطها بموجب الاتفاق أم لا؟ هنا رجح الفقه

عدم جواز ذلك لأن المؤمن وكيل والوكيل لا يضر بمصالح الموكل، والمسألة الثانية هي حالة التأمين محدد القيمة وتطرح حين يكون مبلغ التعويض المتفق عليه بين المؤمن والمتضرر أكبر من التقدير الذي قدره المؤمن والمؤمن له ساعة اكتتاب التأمين؟ هل لشركة التأمين التصالح مع المتضرر على مبلغ أكبر من المبلغ المقدر في عقد التأمين ثم الرجوع على المؤمن له بالفارق بين المبلغين؟ الراجح فقها عدم جواز ذلك لأن فيه ضررا بالمؤمن له ونفعا واضحا للمؤمن، وأن على شركة التأمين أن تسعى لاتفاق في حدود تقدير مبلغ التعويض حين اكتتاب العقد. (خويرة، الآثار المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص80)⁽³²⁾.

وفي الترقية العقارية يمكن تصور المسألة بالنسبة للتأمينات التي تتولاها شركات التأمين ولا يمكن الأخذ به في التأمينات التي يضمنها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة سواء بسواء مثلما رأيناه بخصوص الاعتراف بالمسؤولية.

الفرع الثاني : ترك إدارة الخصومة للمؤمن

الأصل في التأمين من المسؤولية أن يتجسد ويتحقق نتيجة رجوع المتضرر على المؤمن له مطالبا بتنفيذ التزامه أيا كان مصدره مما شأنه إثارة المسؤولية المدنية للمؤمن له، وهذا الرجوع يكون برفع دعوى قضائية ضد المؤمن له لإقامة مسؤوليته، وترك إدارة الخصومة للمؤمن يقتضي إعلامه بوجود دعوى قضائية ضد المؤمن له ليقوم بالتدخل في الخصومة ويخرج منها المؤمن له حيث يتولى المؤمن بنفسه إجراءات التقاضي، ولكن الواقع العملي يتمثل في أن المتضرر يرفع دعوى قضائية ضد المؤمن له وشركة التأمين معا حيث تكون الشركة حاضرة في جميع إجراءات التقاضي، وحين يصدر حكم قضائي لفائدة المتضرر يبلغ به المؤمن له وشركة التأمين معا ونفس الشيء في إجراءات التنفيذ الأولية أي تبليغ الصيغة التنفيذية والتكليف بالوفاء، ولكن حين التنفيذ النهائي تحل الشركة محل المؤمن له باعتبارها ضامنا للوفاء ويقوم المحضر القضائي بإجراءات التنفيذ ويستخلص حق المحكوم له وأتعابه.

وبالنسبة لتأمين مسؤولية المرقى العقاري فهي لا تخرج عن القواعد الواردة سابقا ولكن فقط فيما يخص التأمين الذي تقدمه شركات التأمين أما بالنسبة للتأمينات التي يقدمها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة فهي تتميز

بنوع من الخصوصية، حيث أن صندوق الضمان والكفالة المتبادلة يعتبر بمثابة كفيل ضامن للوفاء بالتزامات المرقى العقاري حيث تكون علاقته بالمقنتين مباشرة. كما سنراه فيما يلي.

وننتقل الآن لنرى آثار عقد التأمين من المسؤولية بالنسبة للمؤمن أي شركة التأمين وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة.

المطلب الثاني : الالتزامات الخاصة بالمؤمن

المؤمن في إطار التأمين من المسؤولية المدنية للمرقى العقاري كما سبق وأن ذكرناه أنفا هو شركات التأمين من جهة وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة من جهة أخرى، ولكل جهة التزامات خاصة بها في إطار تنفيذ ضمانها وهو ما سنتناوله كالاتي:

الفرع الأول : الالتزامات الخاصة بشركة التأمين

بموجب عقد التأمين المبرم بينها وبين المرقى العقاري فإن شركات التأمين تلتزم بتغطية مسؤوليته المدنية حال الرجوع عليه وهو الالتزام المقابل للالتزام المؤمن له بدفع الأقساط، حيث يضمن المؤمن التبعات المالية المترتبة على مسؤولية المؤمن له المدنية بسبب الأضرار اللاحقة بالغير (المادة 56، الأمر 95-07)⁽³²⁾، وتتحمل كذلك المصاريف الناجمة عن أية دعوى تعود مسؤولياتها إلى المؤمن له إثر وقوع حادث مضمون.(المادة 57، الأمر 95-07)⁽³³⁾.

وهنا نجد المشرع الجزائري يؤكد أنه لا يمكن أن يحتج بأي اعتراف بالمسؤولية ولا بأية مصالح خارجة عنه، إلا أن المشرع الجزائري هنا نص على أن الاعتراف بحقيقة أمر إقرارا بالمسؤولية. (المادة 58، الأمر 95-07)⁽³⁴⁾، والتمييز بين الاعتراف بالمسؤولية والاعتراف بحقيقة أمر الذي لا يعد إقرارا بالمسؤولية أمر يدق ويصعب، وهي مسألة واقع ترجع لقاضي الموضوع وسلطته التقديرية.

والمبلغ الذي يجب على شركة التأمين لا ينتفع منه ولو بجزء منه إلا الغير المتضرر أو ذوو حقوقه ما دام هذا الغير لم يستوف حقه في حدود المبلغ

المذكور من النتائج المالية المترتبة عن الفعل الضار الذي سبب مسؤولية المؤمن له. (المادة 59، الأمر 07-95)⁽³⁵⁾.

ولم يشر المشرع إلى أي أمر يتعلق بالدعوى أو بإدارتها حيث تسري القواعد التي سبق وأن بينهاها آخر عنصر من المطلب السابق.

الفرع الثاني : الآثار الخاصة بصندوق الضمان والكفالة المتبادلة

عند وقوع أحد الحوادث التي يضمنها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، فإن يترتب على ذلك التزامات للصندوق تجاه المقتنين باعتبارهم المستفيدين من التأمين أو الضمان الذي اكتتبه المرقى العقاري ويترتب عن ذلك حله محلهم في مواجهة المرقى العقاري وهو ما نتناوله كالتالي:

1- تسديد الدفعات التي قام بها المكتتبون في شكل تسبيقات : حيث في عقود الترقية العقارية يقوم المكتتبون الراغبون في الحصول على المحال السكنية بدفع ثمنها على شكل دفعات، وحين يعجز المرقى العقاري عن تكملة المشروع ويعلن عجزه عن ذلك ويتبين أن إكمال المشروع غير ممكن أو رغب المكتتب في فسخ العقد حتى بعد التسليم لو تبين له غش المرقى العقاري، فإذا فسخ العقد وكان المرقى العقاري عاجزا عن رد الأقساط، فإن الصندوق يقوم بموجب الضمان الذي اكتتبه المرقى العقاري بالحلول محله ودفع الأقساط. (المرسوم 14-181، المادة 7)⁽³⁶⁾.

علما أن المبلغ الذي يضمنه الصندوق هو المبالغ المدفوعة قبل التسليم، أما المبالغ التي تدفع بعد التسليم فلا تكون مضمونة. (خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، مرجع سابق، ص 302)⁽³⁷⁾.

ويترتب على هذا الدفع أن يتخلى المرقى العقاري عن حقوقه المتعلقة بالملك العقاري موضوع المشروع لصالح الصندوق. (المرسوم التنفيذي 14-181، المادة 8)⁽³⁸⁾.

2- إتمام الإنجاز : في هذه الصورة من الضمان فإن المرقى العقاري ينسحب من المشروع ويحل الصندوق محله في مواجهة المقتنين، وذلك على حساب المرقى العقاري وفي حدود التسبيقات المدفوعة، (المرسوم التنفيذي 14-181، المادة 9)⁽³⁹⁾.

3- الحلول محل المقتنين : للصندوق في سبيل تنفيذ ضمانه أن يحل محل المقتنين في كافة الإجراءات الإدارية والتقنية والقضائية لا سيما ما تعلق ب:

- إعادة التقييم التقني للأشغال المنجزة والبيانات الحسابية العامة وحاصل التسديدات التي دفعها المقتنون الذين لا يزالون ملتزمين تجاه الصندوق و/أو المرقى العقاري الذي استأنف الأشغال قصد دفع التسديدات المتبقية.

- تكليف مرقى عقاري آخر بمواصلة الأشغال.

- العمل على استبدال المرقى العقاري المخل بالتزاماته بالمرقى العقاري الملتزم بدفع التسديدات المتبقية في عقود البيع على التصاميم الخاصة بالمقتنين.

- المبادرة بكل عمل قصد استرجاع المبلغ الزائد الذي تسبب فيه المرقى العقاري المخل بالتزاماته وكذا عقوبات التأخير التي حصلها المرقى والتكاليف الزائدة الناجمة عن استئناف المشروع.(المرسوم التنفيذي14-181، المادة 10)⁽⁴⁰⁾.

ويتبين لنا من خلال ما سبق أن الضمان أو تأمين المسؤولية الذي يقدمه صندوق الضمان والكفالة المتبادلة هدفه الرئيسي هو الحفاظ على استقرار المعاملات وتجسيد المشاريع العقارية، رغم أنه يبقى تأميناً يضمن للمرقى العقاري تغطيته من الرجوع عليه بالتعويض على الأقل في حدود الأقساط المدفوعة مع عدم استبعاد أن يكون قد أمن على مسؤوليته المهنية في شركة تأمين تجارية بهدف تغطية بقية المسؤوليات.

الخاتمة :

لقد بينا من خلال هذا البحث الموجز أهم المسائل المتعلقة بالتأمين على المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، حيث وجدنا أنها تأخذ صورتين، أولى عادية تقليدية كأي تأمين من المسؤولية المدنية يكتبه المرقي العقاري لدى شركات التأمين التجارية ويخضع لكافة قواعد التأمين المعروفة، ويترتب عليه أن تدفع شركات التأمين التعويض للأطراف المتضررة جراء مختلف صور المسؤولية المدنية للمرقي العقاري أو الأشخاص الذين يسأل عن تقصيره في رقابتهم وعدم حرصه على اكتباهم للتأمين الخاص بهم وهناك من يسأل بالتضامن معم، والصورة الثانية وهي ذات طابع تكافلي تعاوني يقوم بها صندوق الضمان والكفالة المتبادلة ويرمي أساسا إلى الحفاظ على ديمومة واستمرارية النشاط العقاري وتغطية الأموال التي يدفعها المقتنون، بحيث يتولى الصندوق إما إتمام الأشغال بالنسبة للبنائيات التي وضع أساسها أو رد التسبيقات المالية فيما عداها من بنائيات لم يوضع أساسها بعد.

وهذه القواعد توفر الحماية القانونية اللازمة لفئة المكتتبين في عقود الترقية العقارية وتضمن لحد بعيد استقرار السوق العقاري وفعاليته بشرط أن تتم متابعة تطبيقها من طرف المتعاملين في مجال الترقية العقارية وألا يكون مصيرها مصير الأحكام التي تضمنها المرسوم التشريعي 93-03 وهو ما يتطلب مجهودا كبيرا من كافة المتدخلين.

الهوامش:

- (1) (الأمر 58-75 المعدل والمتمم)
- (2) (الأمر 07-95 المعدل والمتمم بالقانون 06-04)
- (3) (الأمر 59-75، المادة 619)
- (4) (الأمر 59-75، المادة 621).
- (5) لكبير علي، تأمين المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015، ص34
- (6) بشوع علاوة، التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية عن حوادث السيارات في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006، ص19.

- (7) بهاء الدين مسعود سعيد خويرة، آثار عقد التأمين من المسؤولية المدنية- دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2008، ص9
- (8) (المادة 03 من القانون 04-11).
- (9) (المادة 26 والمادة 55 من القانون 04-11).
- (10) (المرسوم التنفيذي 85-12).
- (11) (المرسوم التنفيذي 85-12).
- (12) (الأمر 07-95، المادة 175).
- (13) (المادة 55 وما يليها من القانون 04-11).
- (14) بن وارث محمد، دروس في قانون التأمين الجزائري، (دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011)، ص65
- (15) (المادة 2 من المرسوم التنفيذي 406-97)
- (16) خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على تصاميم، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد5، 2008، ص300.
- (17) (القانون رقم 04-11)
- (18) (المرسوم التنفيذي 85-14)
- (19) أرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات عدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة 2013، ص100.
- (20) (الأمر 07-95، المادة 178).
- (21) بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2014، ص27.
- (22) (المرسوم التنفيذي 406-97 المعدل والمتمم، المادة 3).
- (23) (المواد 20-15 من الأمر 07-95 المتعلق بالتأمينات)
- (24) (المادة 7 من المرسوم التنفيذي 182-14).
- (25) (المادة 7 والمادة 8 من المرسوم التنفيذي 182-14).
- (26) (المادة 9، المرسوم التنفيذي 182-14).
- (27) عمريو جويده، سقوط الحق في الضمان في التأمين من المسؤولية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2002، ص16
- (28) عمريو جويده، المرجع السابق، ص16.
- (29) (الأمر 07-95، المادة 15 فقرة 5)
- (30) خويرة، الآثار المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص66

- (31) (المرسوم 97-406 المادة 3)
- (32) خويرة، الآثار المترتبة عن عقد التأمين من المسؤولية المدنية، المرجع السابق، ص80
- (32) (المادة 56، الأمر 07-95)
- (33) (المادة 57، الأمر 07-95)
- (34) (المادة 58، الأمر 07-95)
- (35) (المادة 59، الأمر 07-95)
- (36) (المرسوم 14-181، المادة 7)
- (37) خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة، المرجع السابق، ص302
- (38) (المرسوم 14-181، المادة 8)
- (39) (المرسوم 14-181، المادة 9)
- (40) (المرسوم 14-181، المادة 10)

المراجع :

- 01- الأمر 58-75 المؤرخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- 02- الأمر 07-95 المؤرخ 1995/01/25 المتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم.
- 03- القانون 04-11 المؤرخ 2011/02/17 يحدد القواعد المطبقة على الترقية العقارية.
- 04- المرسوم التنفيذي 97-406 المؤرخ 1997/11/03 المتضمن إحداث صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 14-180 المؤرخ 2014/06/05
- 05- المرسوم التنفيذي 12-85 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.
- 06- المرسوم التنفيذي 14-181 يحدد شروط حلول صندوق الضمان والكفالة المتبادلة محل مقتني الأملاك العقارية المغطاة بضمان الترقية العقارية.

- 07- المرسوم التنفيذي 14-182 يحدد كيفية تسديد الاشتراكات والدفعات الاجبارية الأخرى من طرف المرقين العقاريين.
- 08- أرزيل الكاهنة، شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية، (أعمال الملتقى الوطني حول إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، مجلة الحقوق والحريات عدد خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة. 2013.
- 09- بشوع علاوة، التأمين الإلزامي من المسؤولية المدنية عن حوادث السيارات في الجزائر، مذكرة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2006
- 10- بن تريعة مها، مسؤولية المرقى العقاري في إطار عقد الترقية العقارية، مذكرة ماجستير تخصص قانون المنافسة وحماية المستهلك، كلية الحقوق جامعة الجزائر1، 2014
- 11- بن وارث محمد، دروس في قانون التأمين الجزائري، (دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2011).
- 12- بهاء الدين مسعود سعيد خويرة، آثار عقد التأمين من المسؤولية المدنية- دراسة مقارنة-، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الدراسات العليا جامعة النجاح الوطنية، نابلس، فلسطين، 2008
- 13- خالد رامول، صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في عقد البيع بناء على تصاميم، مجلة المفكر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة بسكرة، العدد5، 2008
- 14- عمرو جويذة، سقوط الحق في الضمان في التأمين من المسؤولية، مذكرة ماجستير في القانون الخاص تخصص العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر1، 2002
- 13- لكبير علي، تأمين المسؤولية المدنية، رسالة دكتوراه العلوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2015