

## شركات التأمين في مواجهة نشاط الترقية العقارية

الدكتورة : إرزيل الكاهنة

أستاذة محاضرة "أ"

كلية الحقوق و العلوم السياسية

جامعة مولود معمري - تيزي وزو -

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 والعلوم السياسية -

جامعة محمد خيضر - بسكرة -

## مقدمة:

يعبر التأمين عن درء و مواجهة الأخطار التي قد يتعرض لها الأفراد في شخصهم أو في أموالهم وفق اليات و اجراءات محددة سلفا من قبل الشركات التي تتدخل في الميدان احتراماً للنصوص القانونية السارية المفعول. وقد تطور استخدام التأمين بصفة كبيرة مع التطور الكبير الذي عرفته مختلف الأنشطة سواء كانت اجتماعية أو اقتصادية من أبرزها نشاط البناء و التعمير كأولوية الأولويات التي تهدف في معظمها إلى تحسين ظروف معيشة المواطن من خلال توفير السكن اللائق و المحلات المهنية و التجارية التي تساعد على التخفيف من حدة البطالة. لذا عمد المشرع الجزائري في القانون الجديد للترقية العقارية الصادر بموجب الأمر رقم 04-11 على الاقرار بضرورة اللجوء الى مختلف الضمانات لهدف تنشيط الترقية العقارية لمصلحة المستفيدين منها وفي مواجهة مختلف المتدخلين فيها أيضا من المرقين العقاريين و المهندسين المعماريين و المقاولين المكلفين بإنجاز المشاريع العقارية من بينها التأمين.

ويتجسد ذلك من خلال الالتزام الملقى على المرقى العقاري بالاستعانة بشركات التأمين لإبرام عقد التأمين تدخل في اطار تحمل مسؤوليته الكاملة في تجسيد و تحقيق المشاريع العقارية. لذا فباعتبار أن شركات التأمين يمكن لها أن تساعد على تحقيق ذلك نتساءل في هذا الشأن عن المكانة التي تحتلها في مساعدة المتدخلين في الترقية العقارية على أداء مهامه و التزاماته القانونية في ضمان نشاط الترقية العقارية؟ بصفة أخرى كيف يمكن لشركات التأمين المساهمة و المساعدة على تحقيق أهداف الترقية العقارية كحلقة هامة في السياسة الوطنية لترقية السكن و توفير المرافق الضرورية من محلات مهنية و تجارية؟

## المبحث الأول: حاجة نشاط الترقية العقارية لشركات التأمين

تنص المادة الثانية من قانون رقم 04-11 في فقرتها الثانية على أن الهدف من إصدار النص هو تحسين أنشطة الترقية العقارية و تدعيمها بمختلف الوسائل<sup>1</sup>.

وتضيف المادتان 48 و 49 منه على التزام المرقى العقاري باتخاذ كافة التدابير سواء التقنية أو القانونية لغرض تسهيل التكفل بالعقار و الحفاظ عليه و ضرورة تحمله لمسؤوليته المدنية اتجاه زبائنه باللجوء للمطالبة بكافة الضمانات القانونية من بينها التأمين لدى المتدخلين في الترقية العقارية من مكاتب دراسات و كل الفاعلين أو

المتدخلين في هذا الشأن لفائدة المالكين المستقبليين للبنىات محل التشييد. يعتبر هذا اعتراف صريح من المشرع الجزائري أهمية التأمين كحلقة ضرورية في عملية الترقية العقارية و الذي تتدخل بشأنه شركات التأمين لأداء دورها ( المطلب الأول) في مراحل معينة من تجسيد نشاط الترقية العقارية ( المطلب الثاني).

### المطلب الأول: تدخل شركات التأمين في نشاط الترقية العقارية:

إن تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية مسألة ضرورية و أساسية في مجال الترقية العقارية ذلك أن هذه الأخيرة هي بحاجة ماسة الى كافة الضمانات المكرسة قانونا بالنظر الى التعقيدات التي تسود عملية تحقيقها و كثرة المتدخلين فيها. و هذا التدخل لشركات التأمين باعتباره ضرورة، مقرر بموجب نصوص صريحة و واضحة يمكن استنتاجها أولا من نصوص قانون الترقية العقارية و النصوص التنظيمية المطبقة له و كذا من نصوص قانون التأمين.

**أولاً:** التدخل بموجب نصوص الترقية العقارية: يتجلى ذلك في مناسبتين هما:

1- عند الاقرار بضرورة لجوء المرقى العقاري باعتباره الشخص الفاعل في الترقية العقارية الى توفير الأموال للزمتة لتكريس المشاريع العقارية من سكنات و محلات معدة للنشاط المهني و التجاري من خلال البحث عن التمويل الازم انطلاقا من قاعدة أساسية هي «لا سكن أو نشاط تجاري أو مهني دون تمويل». فالمرقي العقاري لوحده لا يمكن له مواجهة المصاريف الكثيرة لإنجاز تجمعات سكنية أو محلات مهنية أو تجارية بالنظر الى الاموال الكبيرة المطلوبة لتجسيدها لاسيما أعمال الدراسة و الأدوات و الوسائل اللازمة للبناء و التشييد خاصة مع الارتفاع الكبير لمختلف المواد التي تستعمل في البناء في الأسواق الدولية و الوطنية و التي تفرض عليه البحث عن الحلول المناسبة، و عليه فلا بديل عن الاستعانة بالبنوك و المؤسسات المالية لطلب خدماتها في الحصول على القروض العقارية<sup>2</sup>. غير أن الحصول على تلك القروض مرهون بتقديم المرقى العقاري للضمان من بينها التأمين انطلاقا من قاعدة أخرى هي لا نشاط تجاري دون القروض باعتبار نشاط الترقية العقارية نشاط تجاري بالمعنى الصحيح، إذن لا مناص من اللجوء الى الشركات التأمينية لا برام عقد تأمين للقروض العقارية<sup>3</sup>.

2- عندما تم النص على الزامية قيام المرقى العقاري بالبحث و توفير كافة الضمانات المقررة لأجل تكريس المشاريع العقارية كإحدى الاجراءات و المراحل التي تفي تضرر الزبائن المستفيدين من تلك المشاريع. يتعلق الأمر بإجبار المرقى العقاري باستنفاذ

كل الضمانات التي كرسها القانون من تأمينات عينية و شخصية و التأمين كضمانات تسمح بأن يكون الزبائن المستفيدين من المشاريع في مأمن من الأخطار التي قد تنجم عن عدم تجسيد المشاريع العقارية أو عدم تحمل المسؤولية عند وقوع الأضرار التي قد تشوب البنيات أو في حالة وقوع كوارث طبيعية. ، إضافة لاستحداثه ضمنا جديدا بموجب نص المادة 62 حيث لم يكن معروفا في إطار التشريعات العقارية القديمة، مفاده ضمان إدارة الأملاك المنجزة والمسلمة نهائيا لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

**ثانيا:** التدخل بموجب نصوص قوانين التأمين: يتعلق الأمر—

1 - قانون التأمين الصادر بموجب الأمر رقم 07.95<sup>4</sup> الذي تم تخصيص قسم ثالث بعنوان التأمين في مجال البناء و الذي يدخل ضمن الكتاب الثاني منه بعنوان التأمينات الإلزامية. إذ تم التأكيد على مسؤولية المرقى العقاري في ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز وحسن إنجاز البناية وسير عناصر تجهيزاتها خلال سنة واحدة من التسليم النهائي للمشروع العقاري<sup>5</sup>

2 - قانون التأمين ضد الكوارث الطبيعية الصادر بموجب الأمر رقم 12.03 و الذي تنص المادة الأولى الفقرة الثانية على الزامية قيام كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بنشاط صناعي أو تجاري بالتأمين على المنشآت الصناعية و التجارية من أخطار الكوارث الطبيعية<sup>6</sup> و باعتبار المرقى العقاري يدخل ضمن خانة الأشخاص التي تقوم بالنشاطات التجارية و الذي يستنتج من القانون رقم 04.11 بموجب المادتين 14 و 19 التي تقرران طبيعة النشاط الذي يمارسه المرقى العقاري باعتباره عملا تجاريا، إذ يعتبر من بين الأشخاص المؤهلين لممارسة التجارة أي التاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو شخصا معنويا. فهو بذلك ملزم باللجوء إلى شركات التأمين للاكتتاب وثيقة التأمين ضد الكوارث الطبيعية.

**المطلب الثاني: مجالات تدخل شركات التأمين:**

بتفحص النصوص القانونية السالفة الذكر و تفسيرها يتبين بوضوح المجالات التي يمكن لشركات التأمين التدخل لضمانها في مجال الترقية العقارية و التي تتعلق بـ: ضمان القروض العقارية (أولاً).

- ضمان بعض المسائل التي تدخل في انجاز المشاريع العقارية (ثانياً).

**أولاً:** ضمان القروض العقارية: تعرف القروض العقارية *les crédits immobilières* على أنها مجموعة من الأموال التي توضع تحت تصرف المكلفين بإنجاز ذات الطابع العقاري أي السكنات أو المحلات ذات الطابع المهني أو التجاري، في شكل عقد مقابل ضمانات خاصة<sup>7</sup>. فعلى أساس أن الترقية العقارية بحاجة إلى أموال لتجسيد المشاريع المرتبطة بها فذلك معناه بحاجة إلى هذه القروض التي بدورها تكون مرهونة بتوفير الضمانات الكافية لكي تتدخل المؤسسات المصرفية لتقديمها و هنا يأتي دور شركات التأمين لضمانها في إطار تأمين القروض بصفة عامة. بمعنى آخر فتقديم تلك القروض مسألة محفوفة بالأخطار فلا بديل عن تدخل شركات التأمين والدليل على ذلك ما ينص عليه قانون النقد و القرض في المادة 68 بأن تقديم القرض يتم بموجب توقيع المستفيد منه على الضمان أو الكفالة أو الضمان الاحتياطي.<sup>8</sup>

و من الناحية العملية فقد تم تأسيس شركة تأمين متخصصة في المجال هي شركة ضمان القروض العقارية SGCI المكلفة بتأمين القرض العقاري<sup>9</sup>. و هي مؤسسة عمومية اقتصادية وشركة مساهمة أنشأت في 05 أكتوبر 1997 برأس مال قدره 1000 مليون دج، حيث تم اعتمادها بموجب قرار صادر سنة 1999<sup>10</sup> ومن بين المساهمين فيها العديد من المؤسسات المصرفية من بنوك و مؤسسات مالية و كذا شركات التأمين.

وفي هذا الإطار تؤدي الدور الآتي:

- أ- تأمين كل القروض العقارية الممنوحة من طرف هيئات القرض المكتتبه لديها من أجل تمويل عمليات اقتناء الأموال العقارية ذات الاستعمال السكني وذلك باتفاقيات مبرمة مع شركات التأمين.

- ب- تقدم ضمانات للقروض الممنوحة للخواص وللمتعاملين في الترقية العقارية من مخاطر عدم التسديد للمشاريع عند الانتهاء من إنجازها.

فهي بذلك تلعب دورا مهما في تشجيع مؤسسات القرض على خوض مجال القروض العقارية بمساعدتها على التصدي لأخطار العجز والتوقف عن التسديد الكلي والجزئي للمقترضين سواء الخواص أو المتعاملين في الترقية العقارية وهو كما سبق ذكره أكبر انشغالات مؤسسات القرض. بمعنى آخر فهي تشجع البنوك و المؤسسات

المالية المتدخلية في التمويل العقاري على التدخل لمنح القروض العقارية التي تنصب في إطار الترقية العقارية في مقابل استفادتها من الضمانات ضد الأخطار المالية المحتملة.

**ثانياً:** تأمين المشاريع العقارية: يتعلق الأمر بضرورة التأمين على السكنات والمحللات التجارية و المهنية موضوع الإنجاز. فالمرقي العقاري بصفته متعاملاً في نشاطات الترقية العقارية ملزم بضمان أشغال البناء سواء المتعلقة بمكان تنفيذ الأشغال أو ضمان مسؤوليته المدنية اتجاه الزبائن كونه ملزم بضمان عملية الإنجاز و اتمامها على وجه المطلوب مع ضمان سلامة الزبائن مادياً و جسدياً في إطار عقد البيع على التصاميم إذ أنه يعتبر بذلك رب عمل مسؤول عن من يشتغل في أماكن الإنجاز وهذا منذ بداية الأشغال الى غاية نهايتها.

وعلى العموم فالمسألة تنطوي على ما يلي:

أ- التأمين على اتمام الأشغال و نهايتها الحسنة: وهو ما تنص عليه المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون رقم 04-11 بتدخل المرقي العقاري لضمان الانهاء الكامل لأشغال الإنجاز في مهلة السنة و التي يكون من خلال اكتتاب وثيقة التأمين. وهو ضمان جديد في إطار هذا القانون إذا ما قورن بالقانون القديم المتعلق بالنشاط العقاري و يطلق عليه أيضاً بضمان اتمام الأعمال على الوجه الكامل<sup>11</sup>

و يهدف الى تأمين التكاليف و الأجور المستحقة للمهندسين و مكاتب الدراسات و المكلفين بإصلاح الضرر، و تعويض الأملاك المتضررة بأملاك صالحة للاستعمال الناجم عن وقوع الحادث سواء في أوقات العمل أو الأوقات الإضافية للعمل مثل العمل في عطل الأسبوع و الأعياد . كما تضمن أيضاً مصاريف إصلاح العيوب الخفية في البناء و المواد المستعملة في عملية الإنجاز.

ب- التأمين على إدارة الأملاك المنجزة: وهو ما يستنتج من نص المادة 62 من القانون رقم 04-11 و ذلك في مدة سنتين من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية. و مؤدى ذلك قيام المرقي العقاري بتحمل مسؤوليته بحسن تنظيم و تسيير الأدوات الضرورية لإدارة الأملاك العقارية و تحمل كل المصاريف المتعلقة بصيانة أي عنصر من عناصر تجهيزات تلك الأملاك .

ج- التأمين على المسؤولية المهنية المدنية: ينصب الأمر على قيام المرقى العقاري والمهندس المعماري والمقاول المكلف بإنجاز المشروع و منفذ البناء باللجوء الى شركات التأمين لاكتتاب وثيقة التأمين على:

- الدراسات والتصاميم في الهندسة المعمارية.

- الدراسات والتصورات الهندسية.

- تنفيذ الأشغال على اختلاف أنواعها، فيما يخص صلاحيتها ورسوخها، أو فيما يخص أي شيء من شأنه أن يعرض المنشأة للخطر.

- المراقبة المستمرة لنوعية مواد البناء وتنفيذ الأشغال.

متابعة ورشات البناء وترميم المباني<sup>12</sup>

د- التأمين على المسؤولية العشرية: إن المسؤولية العشرية تقع على عاتق مكاتب الدراسات والمقاول و كل متدخل للذين لهم صلة بصاحب المشروع موضوع الإنجاز في الحالة التي يكتشف فيها وجود عيب في البناء و جراء الوضعية السيئة و الرديئة للأساس و الذي قد ينتج عنها تهدم البناء<sup>13</sup> . لذا فلا بد من لجوء هذه الأشخاص الى شركات التأمين للاكتتاب وثيقة التأمين على المسؤولية العشرية بوصفها وثيقة تأمين إلزامية. ويقصد بضمان المسؤولية العشرية و تطبيقا للمادة 554 من التقنين المدني قيام كل من المهندس المعماري و المقاول بصفة متضامنة بالتأمين على تهدم المباني كله أو جزئه أو منشآت أخرى لمد عشر سنوات تسري من يوم تسليم نهائي للمنشأة<sup>14</sup> ، و يمتد الأمر - و تطبيقا للمادة 46 من الأمر رقم 04.11 - الى بائع العقار بناء على التصاميم بصفته رب العمل و يعتبر هذا الضمان إلزامي بصريح عبارات المادة 178 من قانون التأمين

و- التأمين على الكوارث الطبيعية: يقصد بذلك التأمين على خطر تعرض البنيات والمنشآت للكوارث الطبيعية سواء تعلق الأمر بالفيضانات أو الزلازل أو البراكين أو سواحل الوحل أو العواصف أو تحركات قطع الأرض و التي لا يمكن التنبؤ بها<sup>15</sup> . و هو تأمين إجباري لابد على المرقى العقاري اللجوء الى شركات التأمين لاكتتاب وثيقة التأمين بشأنها.

ومن الناحية العملية تتدخل عدة شركات التأمين لتغطية كل هذه المجالات نذكر من بينها الشركة الوطنية للتأمين SAA<sup>16</sup> و الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين<sup>17</sup> CAAR و الشركة الجزائرية للتأمينات CAAT<sup>18</sup> . باعتبارها هي التي تحتكر المجال في هذا الشأن<sup>19</sup> .

### المبحث الثاني: اليات عمل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية

بالنظر الى طبيعة تدخل شركات التأمين في مجال الترقية العقارية يتجلى بوضوح أهميتها و الذي يظهر أكثر من خلال اليات التي تستخدمه و التي يمكن إظهارها من حيث طبيعة الضمان ( المطلب الأول) و طبيعة التعويض الذي تقترحه شركات التأمين ( المطلب الثاني).

#### المطلب الأول: إبرام عقود التأمين:

يعرف التأمين بشكل عام على أنه عملية مركبة و متكاملة يحوي في شقه الأول على علاقة قانونية في شكل عقد بين طرفين يطلق على إحدهما المؤمن المتمثل في شركة التأمين و طرف آخر يسمى المؤمن له. يلتزم كل واحد منهما بالتزاماته المقررة في العقد (التزامات متبادلة). أما في شقها الثاني فتتضمن الأسس الفنية تتضمن التعاون و التضامن في شكل تبادل بين المؤمن لهم من طرف المؤمن الذي يعتمد في ذلك على حساب الاحتمالات و قانون الأعداد الكبيرة و تجميع الأخطار و إجراء المقاصة بينهما<sup>20</sup> . بذلك فشركات التأمين عندما تتدخل فيكون ذلك بموجب عقود تأمين يختلف نوعها و محتواها في مجال الترقية العقارية على حسب الطلب الذي يقدمه المرقى العقاري. فقد يتعلق الأمر بعقود التأمين الموجهة لضمان القروض العقارية (أولاً) أو عقود تأمين البناء (ثانياً) أو عقود التأمين ضد الكوارث الطبيعية (ثالثاً).

**أولاً:** عقد تأمين القرض العقاري: و الذي يستعمل عند حصول المرقى العقاري على قروض لتمويل الترقية العقارية و هو تأمين متميز لأنه يغطي بصفة غير مباشرة تلك المؤسسات المصرفية بواسطة المرقى العقاري كزبون لها. ففي هذا الشأن تنص الشروط العامة الصادرة عن شركة تأمين القرض العقاري في الجزائر على أن المستفيد هو البنك أو المؤسسة المالية التي قدمت قروض للمتدخل في البناءات العقارية<sup>21</sup> . و الدليل على ذلك تزامن البدء في أشغال الترقية العقارية مع إبرام عقد تأمين القرض العقاري<sup>22</sup> و هذا النوع من العقود موجه بالأساس لتغطية خطر عدم الملاءة أو عدم الدفع من قبل المتدخل في



الترقية العقارية والذي يدل على خطر عدم التسديد أو خطر إعسار المدين *risque d'insolvabilité de l'assuré*. و يخص القروض العقارية التي تقدمها المؤسسات المصرفية للمتدخلين في الترقية العقارية المتواجدين في الجزائر<sup>23</sup>. وبشروط تتمثل في:

أ- أن تتعلق تلك القروض الممنوحة من قبل المؤسسات المصرفية حصريا ببناء المنشآت العقارية.

ب- التأكد من أن المؤمن له في وضعية مالية ميسورة *solvable*، وهي مسألة هامة لان ذلك التعامل مع مرقيين عقاريين في مستوى طموحات المستفيدين من المشاريع العقارية على أساس أن الهدف من الترقية العقارية هو تطوير السكن والمحللات المهنية والتجارية. فلا أهمية في التعامل مع المرقيين العقاريين المفلسين لأن ذلك الفشل المسبق للمشروع العقاري إذن التلاعب بأموال المستفيدين منها.

تد- التأكد من قدرة المؤمن له على التسديد من خلال الملف الواجب تقديمه. ويتم التأكد من ذلك من خلال السمعة التجارية و المهنية التي يتمتع بها المرقي العقاري في السوق و التي تعبر عن السلوك الحسن له في التعامل من حيث انتظام موارده المالية و قيامه دوريا بدفع ديونه.

ثد- أن يتعلق الأمر بالبناء الذي يمثل قيمة 111٪ من قيمة القرض.

ج- ضرورة تحمل المؤسسات المصرفية التي قدمت القرض بتقديم كل المعلومات اللازمة لشركات التأمين و الخاصة بالزبون إذا ما أرادت الاستفادة من الضمان<sup>24</sup>. وهي مسألة طبيعية جدا مادام أن الخطر موضوع الضمان و التغطية هو خطر عدم التسديد و عليه فواجب الاستعلام عن الزبون المستفيد من القرض يلقى أكثر على المؤسسات المصرفية من خلال الملف الذي يقدم أمامها للمطالبة بالقرض كإحدى واجباتها المهنية. في هذا الشأن يلقى عليها واجب اعلام شركة التأمين بوصفها المؤمن لها بكل المعلومات التي قد تكون له صلة بالقرض المقدم للمتدخل في الترقية العقارية<sup>25</sup> لان ذلك يسمح للشركة باتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة قبل وقوع الكارثة أو خطر عدم التسديد. أكثر من ذلك فيلقى على عاتق المؤسسات المصرفية السماح لشركات التأمين بتفحص و مراقبة كل ما له صلة بالقرض المقدم للمتدخل في الترقية العقارية و الذي يتجلى من خلال زيارة و تفحص الوثائق الخاصة بالقرض من خلال رسالة تقديم المعلومات التي يتم ارسالها إلى تلك المؤسسات المصرفية في مهلة شهر قبل الزيارة<sup>26</sup>

وهذا النوع من عقود التأمين تدخل ضمن صنف التأمين على الأضرار باعتبار أن المصلحة المتضررة هي فقدان الديم المتمثلة في القرض المقدم من قيل المؤسسات المصرفية في شكل مبالغ من النقود. و الدليل عل ذلك انطوائه على مبادئ التأمين من مبدأ الحلول و مبدأ التعويض و مبدأ إعادة التأمين<sup>27</sup>. ثم أنه يعتبر أيضا من عقود التأمين الاختيارية التي يمكن للمرقي العقاري اللجوء إليها أن عدم اللجوء إليها في ظل وجود ضمانات أخرى يمكن الاستعانة بها على غرار اللجوء إلى شركة إعادة التمويل الرهني أو الكفالة أو التأمينات العينية أو الضمانات الاحتياطية<sup>28</sup>.

ثانياً: عقد تأمين البناء و تأمين المسؤولية المدنية: على خلاف تأمين القرض فيعتبر تأمين المشات العقارية موضوع البناء و كذا على المسؤولية المهنية من التأمينات الالزامية الملقة على المرقي العقاري بصريح عبارات نصوص قانون التأمين و قانون الترقية العقارية. حيث تنص المادة 175 من قانون التأمين على : «على كل ...أن يكتب تأميناً لتغطية مسؤوليته المدنية...». و تضيف المادة 45 من الأمر رقم 04-11: « يجب على المرقي العقاري أن يلتزم بمسؤولية المدنية في المجال العقاري لفائدة زبائنه.

ويتعين عليه، بهذه الصفة، مطالبة مكاتب الدراسات و المقاولين وشركائه الاخرين بكل الضمانات و التأمينات القانونية المطلوبة.

ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية».

ففي حالة عدة اللجوء على التأمين على البناء و على المسؤولية العشرية فالقانون أقر عقوبات تتمثل في غرامة مالية يتراوح مبلغها من خمسة آلاف دينار(5.000 دج) إلى مائة ألف دينار (100.000 دج) ، و ذلك دون الإخلال بالعقوبات الأخرى التي يمكن أن تطبق في شأنه وفقا للتشريع المعمول به ، و تحصل هذه الغرامات لحساب الخزينة العامة<sup>29</sup>

و تمارس شركات التأمين من الناحية العملية التأمين على البناء تطبيقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 338.95 في مادته الثانية الفقرة 1-3 الخاص بالتأمينات على مجال البناء و بالضبط تأمين على المتدخلين خلال عملية البناء من المسؤولية المدنية و التأمينات على المسؤولية العشرية<sup>30</sup>. و يبدأ سريان التأمين من يوم مباشرة الأشغال فعليا بالنسبة لأعمال البناء و من يوم تسليم البناء نهائيا بالنسبة للضمان العشري و الذي

يكون بتحريير محضر التسليم النهائي، و التي تقبلها شركات التأمين بتوافر ثلاثة شروط هي:

1- ضرورة وجود عقد مقاولّة مبان أو منشآت أخرى يربط كل من المهندس و المقاول من جهة و رب العمل من جهة أخرى ، غير أنه قد يكون رب العمل و في نفس الوقت المقاول القائم بالتشييد و البيع ، كما في حالة بائع العقار بناء على التصاميم ، و عليه فهو ملزم بهذا الضمان ، أما إذا لجأ إلى المقاولين و المهندسين دون إبرام عقود مقاولّة فإنهم ملزمون بالتأمين على مسؤوليتهم العشرية بموجب عقد البيع بناء على التصاميم .

2- تسليم العمل إلى رب العمل أو من يقوم مقامه في عقد المقاولّة، أما في عقد البيع بناء على التصاميم فإنه يشترط تسليم الملكية إلى المشتري .

3- حصول التهدم أو ظهور عيب خلال عشر سنوات من تاريخ التسليم.<sup>31</sup>

ثالثا: عقود تأمين الكوارث الطبيعية: على غرار أيضا التأمين على البناء و المسؤولية العشرية فيعتبر التأمين على الكوارث الطبيعية من التأمينات الالزامية و الت يكون مصحوبة بجزاء في حالة عدم اللجوء الى شركات التأمين بغرامة القسط أو الاشتراك الواجب دفعه مع زيادة قدرها 20 ٪ . و بهدف التأكد من احترام هذه الالزامية للتأمين على الكوارث الطبيعية يطلب عند كل تصريح جبائي بالمتلكات شهادة التأمين . ، ذلك يدعم و يقوي نشاط الترقية العقارية و يجعل من المرقى العقاري و المستفيدين منه في مأمن من هذه الأخطار التي لا يمكن توقعها و مواجهتها من قبل الفرد، فيعد هذا التأمين ، تأمين أو ضمان للدولة و الذي يستنتج من عنوان النص القانوني المنظم له بعنوان «الزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعريض الضحايا» .

و للاستفادة من هذا التأمين لابد من تقديم الوكالة التي اختيرت للاستفادة من خدماتها و كل المعلومات الخاصة بالمتلكات المراد استخدامها و المعدة للسكن أو لغرض تجاري و صناعي. يجب ان لا تقل رؤوس أموال المؤمن عليها فيما يخص الأملاك العقارية عن حاصل ضرب المساحة المبنية بسعر معياري في المتر المربع المطابق، الذي تحدده المادة 6 من القرار المؤرخ في 31 أكتوبر 2004، تحدد معايير التسعيرة و توضح كيفيات تحديد التعريفات و الإعفاءات المطبقة على تأمين أثار التأمينات على الكوارث الطبيعية<sup>32</sup> . لا يسري مفعول الضمان إلا بعد نشر النص التنظيمي الذي يعلن حالة الكارثة الطبيعية في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

## المطلب الثاني: التعويض

إن دفع التعويض من قبل شركات التأمين يعتبر الالتزام الأساسي لها وهي الفائدة أو المصلحة التي ينتظرها دائما المرقي العقاري في حالة تحقق الأخطار موضوع الضمان<sup>33</sup>

و يعرف التعويض على أنه المقابل المالي الحقيقي لإرجاع المؤمن له إلى حالته المالية التي كان عليها تماما قبل وقوع الخسارة التي تكبدها بسبب خطر مؤمن منه بوثيقة التأمين. ويتمثل على وجه التحديد في القيمة أو المبلغ الماليين التي تدفعهما شركات التأمين للمؤمن له في حالة تحقق الأخطار بعد أجل معين من وقوع الخسارة، ويعبر عنه أيضا بعهدة التأمين<sup>34</sup>. في عقود التأمين يسمى التعويض بمقدار الضمان Quantité garantie وتمثل النسبة التي تعوضها شركة التأمين المختصة للمرقي العقاري.

وللاستفادة من التعويض اللازم من قبل شركات التأمين لابد من تحقق الخطر موضوع التأمين و دفع القسط. فشركات التأمين تجعل من دفع هذا التعويض موازيا لوقوع ذلك الخطر من خلال جعله شرطا أساسيا، إذ أن عدم توافر هذا الشرط يجعل الشركة لا توافق على إبرام عقد التأمين ولا تسمح للمرقيين العقاريين باللجوء إليها ما دام يعلم بأنه سوف لن يتحصل على التعويض في حالة تحقق الخطر. غير أن ذلك متوقف على قيام المرقي العقاري بوصفه المؤمن له بدفع القسط، إذ أن دفع هذا الأخير هو التزام جوهرى يهدف في مجمله إلى حماية الدين La protection de la créance الذي للمؤسسات المصرفية لدى المرقي العقاري من خلال توكيل مهمة تحمل عدم دفع هذا الدين إلى شركة التأمين فإذا لم يحم بأدائه فإن الشركة يمكن لها أن تسحب ضمانها ولا تقوم بأداء دورها في دفع التعويض المناسب. وفي هذا الاطار تنص المادة 12 من الشروط العامة الصادرة عن شركة ضمان القرض العقاري على الزامية قيام المستفيد من الضمان بدفع القسط في مدة 30 يوم من سريان القرض وفي حالة عدم دفعه يمكن للشركة أن تلجأ الى فسخ وثيقة التأمين<sup>35</sup>

وعندما يتعلق الأمر بالمسؤولية العشرية و فبمجرد قيام المسؤولية تلتزم شركة التأمين بالتعويض طبقا لما تقضي به القواعد العامة و الخاصة لعقد التأمين ، فهي تعوض عن كل ضرر مادي أو جسماني في حالة وقوع الأخطار المؤمن عليها ، إضافة إلى تعويض المبالغ المدفوعة لأجل إنجاز البناء في حالة تدمره و كل الأجور و الرسوم في حالة وجودها

والتي تحدث خلال عشر سنوات ابتداء من تاريخ تحرير المحضر النهائي بالتسليم وهي مدة سريان عقد التأمين<sup>36</sup>

مع التذكير أنه تخرج عن الاستفادة من الضمان و من ثمّة التعويض حالات انزلاق التربة والانفجارات أو الحريق إذا لم يكن مؤمن عليها، و الأضرار التي تحدث قبل اكتتاب عقد التأمين ، إضافة إلى الكوارث الطبيعية بصفة عامة التي أصبح لها تأمين إلزامي مستقل ، كما أنها لا تضمن حالات عدم الاستقرار السياسي كالحروب الأجنبية و الأهلية و التي تسمى بالأخطار السياسة و الكوارث الطبيعية عندما يتعلق الأمر بالتأمين على القروض العقارية<sup>37</sup> و كذا بالتأمين على البناء و المسؤولية العشرية<sup>38</sup> . كما أنه عندما يتعلق الأمر بضمان القروض العقارية فلا يتم التعويض عن الأخطار عدم التسديد التي تما سابقا تأمينها ادى شركة تأمين أخرى أي رفض التأمين على نفس الدين<sup>39</sup> و هي مسألة عادية فلا وجود لتأمين على تأمين في إطار نشاط التأمين و إنما يوجد نظام إعادة التأمين بتدخل شركات تأمين أخرى بالاتفاق مع الشركة الأولى لتأمين نفس الدين.

و بالنسبة لمقدار التعويض فهو يختلف على حسب طبيعة عقد التأمين الذي

يبرم:

أ- بالنسبة للتأمين على القروض العقارية فتصل الى أخذ بعين الاعتبار الشروط العامة الصادرة عن شركة ضمان القروض العقارية - نسبة 60% يمكن تقديمها عند بداية سران وثيقة التأمين و 30% يتم الاستفادة منها عند اتمام الأشغال. مع ترك الجزء المتبقي للمرقي العقاري لتحملها أي نسبة 10%<sup>40</sup> و التي تدخل في إطار جعل المرقي العقاري بوصفه المؤمن له تحمل مسؤوليته اتجاه الدين و هي قاعدة معروفة في إطار قانون التأمين على الأضرار بشكل عام.

ب- بالنسبة للتأمين على ابناء و المسؤولية العشرية فقيمة التعويض تكون بحسب قيمة تكلفة الإنجاز لأشغال الاصلاح التي خلفتها الاضرار التي يتم تقديرها من قبل خبير ما . يتم دفعه خلال ثلاثة أشهر في حالة الاتفاق بيت شركة التأمين والمستفيدين بعد معينة الخبير المفوض وفي حالة النزاع يتم اللجوء الى القضاء للفصل فيه

41

• بالنسبة للتأمين على الكوارث الطبيعية: يتم دفع التعويض بعد تقرير الخبرة لحجم الخسارة التي سببتها الكارثة الطبيعية في مهلة لا تتجاوز ثلاثة أشهر. فالسلطة التقديرية في يد الخبير و في حالة عدة الرضا بتقرير الخبرة يمكن تقديم احتجاج مباشرة خبرة مضادة لتقييم الأضرار<sup>42</sup>. ويتم التغطية في حدود 80٪ من قيمة الأملاك العقارية موضوع التأمين<sup>43</sup>. مع ضرورة احتفاظ المؤمن له بجزء من الخطر لتحمله في حدود 2 بالمائة مع حد أدنى يساوي 30.000.00 دج فيما يخص الاملاك العقارية<sup>44</sup>

ما يلاحظ على مبالغ التعويض التي تقدمها شركات التأمين في مجال الترقية العقارية هي مبالغ هامة جدا تخدم كثيرا المرقى العقاري إذا ما قورنت بالضمانات الأخرى على غرار الكفالة أو التأمينات العينية ذلك يجعل من التأمين الوسيلة الأكثر امانا لنشاط الترقية العقارية.

### خاتمة:

بالنظر الى المعطيات المدروسة انفا يتبين لنا بوضوح أهمية شركات التأمين في مجال الترقية العقارية كشريك ووسيط و حلقة هامة في تجسيد المشاريع العقارية لأنها تجعل المرقى العقاري و المستفيدين من الترقية العقارية في مأمن من تلك الأخطار الممكن التعرض لها في الممتلكات خاصة عندما يتعلق الأمر بالأخطار الكبرى المتسمة بعدم التوقع و التنبؤ و التي يصعب مواجهتها من قبل المرقى العقارية لوحده. لذا فيمكن القول أن وجود شركات التأمين الى جانب الترقية العقارية معناه ضمان الضمانات بالنسبة لنشاط المرقى العقاري و يلبي أهداف التأمين و هي درء و مواجهة الأخطار التي يتعرض لها الأشخاص سواء كانت عامة أو خاصة في أموالها ذلك ما أراد المشرع الجزائري توضيحه و تبيانه من خلال مختلف النصوص المدروسة و خلال أيضا عمل شركات التأمين المختصة أحيانا و غي المختصة أحيانا أخرى في ضمان الترقية العقارية.

يمكن اظهار ذلك ايضا من حيث مبالغ التعويض التي يستفيد منها المتدخل في الترقية العقارية و الدعم الذي تلقاه من قبل الدولة خاصة في مجال التأمين على الكوارث الطبيعية. غير ان تجسيد ذلك عمليا يكتنفه بعض الصعوبات تتمثل في غياب ثقافة التأمين في مجال الترقية العقارية و الذي يعتبر مشكل التأمين في الجزائر بصفة عامة إذ أن الاقبال على التأمين في مجال الترقية العقارية مسألة محدودة بالنسبة للمتدخلين العقاريين خاصة عندما يتعلق الأمر بالتأمين ضد الكوارث الطبيعية باعتراف المسؤولين في قطاع التأمين حيث صرح الأمين العام للمجلس الوطني للتأمينات بأن التأمين على

الكوارث الطبيعية و منذ إصدار النص في 2003 لم يتعدى نسبة 20٪ من مجموع نشاط شركات التأمين وإعادة التأمين سنة 2010 وهذا رغم الزاميته. فالي متى تبقى الأمور حبيسة النصوص القانونية؟ ذلك هو السؤال.

## الهوامش :

- 1 - قانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 لـ 06 مارس لسنة 2011.
- 2- إرزيل الكاهنة، دور الهيئات المصرفية في تمويل الترقية العقارية، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر : الواقع و الافاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- 3- لمزيد من التفاصيل حول تكييف نشاط الترقية العقارية و تمويلها راجع: عربي باي يزيد، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر - باتنة، 2009-2010.
- 4- أمر رقم 07-95 مؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات، معدل و متمم، ج ر العدد 13.
- 5- دغيش أحمد، الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري، الملتقى الوطني حول الترقية العقارية في الجزائر : الواقع و الافاق، يومي 27 و 28 فيفري 2012، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قاصدي مرباح ورقلة.
- 6- أمر رقم 12-03 مؤرخ في 26 غشت 2003، يتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا، ج ر العدد 52.
- 7- زيدومة درياس، القرض العقاري و دوره في تأطير و تطوير النشاط العقاري السكني و آليات مساهمته في تطوير الاستثمار، المجلة العلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية: العدد 03، سبتمبر 2011، ص 382.
- 8- أمر رقم 03-11 مؤرخ في 23 غشت 2003، يتعلق بالنقد و القرض، معدل و متمم، ج ر العدد 52 لـ 27 غشت 2003،
- 9- Guide des assurances en Algérie , KPMG, Edition 2009, [www.algeria.kpmg.com](http://www.algeria.kpmg.com), P.128
- 10- قرار مؤرخ في 18 مايو 1999، يتضمن اعتماد « شركة ضمان القرض العقاري»، ج ر العدد 41.
- 11- دغيش أحمد، مرجع سابق.
- 12- المادتان 1 و 2 من لمرسوم التنفيذي رقم 95-414 المؤرخ في 09/12/1995 المتعلق بإلزامية التأمين في البناء من مسؤولية المتدخلين المدنية المهنية، ج ر العدد 76 .
- 13- المادة 46 من القانون رقم 04-11، مرجع سابق.
- 14- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن التقنين المدني، معدل و متمم، الأمانة العامة للحكومة، [www.joradp.dz](http://www.joradp.dz)

15- المادة 2 من الرسوم التنفيذية رقم 268-04 مورخ في 29 غشت 2004، يتعلق بتشخيص الحوادث الطبيعية المغطاة بالزاميه التأمين على اثار الكوارث الطبيعية و يحدد كيفيات اعلان خالة الكارثة الطبيعية، ج ر العدد 55.

16- راجع موقع الشركة [www.saa.dz](http://www.saa.dz)

17- راجع موقع الشركة [www.caar.com.dz](http://www.caar.com.dz)

18- راجع موقع الشركة [www.caat.dz](http://www.caat.dz)

19- La SAA, la CAAR, la CAAT et la CNMA dominent le secteur des assurances Les quatre compagnies détiennent 64,8% de parts de marché, Djazairiess, [www.djazairiess.com/fr](http://www.djazairiess.com/fr)

20- مصطفى محمد جمال، أصول التأمين ( عقد الضمان)، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت 1999، ص.80.

21-1.2. Le bénéficiaire : Tout établissement bancaire et financier accordant des crédits aux ménages pour l'acquisition, la réhabilitation ou la construction de biens immobiliers , SOCIETE DE GARANTIE DU CREDIT IMMOBILLIER, Conditions générales, Contrat d'assurance crédit immobilier Aux particuliers

22- في هذا الاطار تنص المادة 9 من الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية على:

Article 9 : date d'effet du contrat : La police d'assurance prend effet à compter de la date de la mise en place du crédit.

23- المادة 4 من الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية على:

Article 4 / Information de l'Assureur :

4.1. Les informations relatives au crédit assuré telles que décrites à l'article 3, sont fournies sous la responsabilité stricte du bénéficiaire.

24- في هذا الاطار تنص المادة 9 من الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية على:

Article 9 : date d'effet du contrat : La police d'assurance prend effet à compter de la date de la mise en place du crédit.

25- الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية التي تنص على:

Article 4 / Information de l'Assureur :

4.1. Les informations relatives au crédit assuré telles que décrites à l'article 3, sont fournies sous la responsabilité stricte du bénéficiaire.

4.2. Le bénéficiaire s'engage à vérifier l'exactitude des informations relatives au crédit assuré, à informer l'Assureur de toute modification constatée et à fournir toutes justifications documentaires demandées par l'Assureur.

26- الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية التي تنص على:



4.3. Le bénéficiaire reconnaît à l'assureur le droit de contrôler l'exactitude des informations qui lui sont fournies et s'engage à recevoir les visites de contrôle de la qualité des dossiers de crédits assurés conformément à un calendrier élaboré à cet effet conjointement avec l'assureur. Ces visites doivent être précédées par une lettre d'information envoyée au Bénéficiaire un (01) mois avant la visite.

4.4. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'assureur un état mensuel résumant la situation des crédits aux échéances impayées et des règlements amiables des créances.

- الشروط العامة لشركة ضمان القروض العقارية التي تنص على:

4.3. Le bénéficiaire reconnaît à l'assureur le droit de contrôler l'exactitude des informations qui lui sont fournies et s'engage à recevoir les visites de contrôle de la qualité des dossiers de crédits assurés conformément à un calendrier élaboré à cet effet conjointement avec l'assureur. Ces visites doivent être précédées par une lettre d'information envoyée au Bénéficiaire un (01) mois avant la visite.

4.4. Le bénéficiaire s'engage à transmettre à l'assureur un état mensuel résumant la situation des crédits aux échéances impayées et des règlements amiables des créances.

27- لمزيد من التفاصيل راجع: إرزيل الكاهنة، دور الية تأمين القرض عند التصدير في التجارة الخارجية، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2009، ص 136 و ما يليها .

28- لمزيد من التفاصيل حول هذه الضمانات راجع: ربيع نصيرة، تمويل الترقية العقارية العمومية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص ادارة و مالية، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2005-2006، ص 76 و ما يليها.

29- المادة 185 من الأمر رقم 95-07، مرجع سابق..

30- مرسوم تنفيذي رقم 95-338 مؤرخ في 30 اكتوبر 1995، يتعلق بإعداد قائمة عمليات التأمين و حصرها، ج ر العدد 65.

31- المادة 178 من الأمر رقم 95-07، مرجع سابق.

32- المادة 1/6 من المرسوم التنفيذي رقم 04-369، مرجع سابق.

33- فعلى سبيل المثال تنص المادة 11 من الشروط العامة للوثيقة الصادرة عن شركة ضمان القرض العقاري على: Article 11 / Obligations de l'Assureur: L'Assureur est tenu de payer l'indemnité prévue, lors de la survenance du sinistre, dans les délais fixés par les présentes conditions générales .

34- العنكي شهاب أحمد جاسم، المبادئ العامة للتأمين، المصطلحات الأساسية - عقد التأمين - مذكرة التغطية المؤقتة - وثيقة التأمين - أنواع هيئات التأمين، دار الفكر العربي، الإسكندرية، 2005، ص 16.

35- Article 12 / Prime : 12.1. La prime unique (flat) est payée par le Bénéficiaire à l'Assureur dans les trente (30) jours maximum à compter de la date de la mise en place du crédit.

12.2. Si après 60 jours, à compter de la date d'effet de la garantie, la prime n'est pas payée, la police est résiliée par l'Assureur.

36- مسكر سهام، التزام المرقي العقاري بتأمين عملية الإنجاز.

37- Article 8 : Sinistres exclus. Sont exclus, conformément à la réglementation en vigueur :

8.1. Les sinistres résultant d'une guerre civile, d'une occupation même partielle du territoire par une puissance étrangère, d'une révolution, d'une grève générale, d'émeutes, de troubles sociaux ou politiques, de confiscations, réquisitions ou destruction du ou des biens financés par le Bénéficiaire, par ordre des autorités exerçant le pouvoir légal ou usurpé.

8.2. Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'éruption volcanique, de tremblement de terre, d'un tassement, d'un glissement ou affaissement de terrain ou tout autre cataclysme, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire..

Les sinistres résultant des conséquences directes ou indirectes des dommages dus aux effets directs ou indirects d'explosion, de dégagement de chaleur, d'irradiation provenant de transmutation, de noyaux d'atome, entraînant la destruction partielle ou totale du ou des biens financés par le Bénéficiaire. 38- مسكر سهام، مرجع سابق.

-39 Article 8 : Sinistres exclus. Sont exclus, conformément à la réglementation en vigueur :...

8.5. Les sinistres relatifs à des créances déjà couvertes par une police souscrite auprès d'un autre Assureur.

40- L'indemnité due en cas de sinistre est égale à 90 % du montant du cumul de l'encours en principal et des intérêts courus et non payés à la date de la déclaration du sinistre, elle est libérée comme suit :

- Soixante (60 %) pour cent du montant de l'indemnité, dans un délai de 30 jours à compter de la date de la notification de l'accord de la SGCI.

- Les 40 % restant, seront retenus par le Bénéficiaire du produit de la vente, après la réalisation effective de l'hypothèque. Toutefois, le

41- المادة 183 من الأمر رقم 07-75، مرجع سابق.

42- المادة 12 من الأمر رقم 11-03، و المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 04-270 مؤرخ في 29 غشت 2004، يحدد البنود النموذجية الواجب دراجها في عقود التأمين على اثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55.

43- المادة 1/7 من المرسوم التنفيذي رقم 04-269 مؤرخ في 29 غشت 2004، يضبط كفيات تحديد التعريفات و الاعفاءات و حدود تغطية اثار الكوارث الطبيعية، ج ر العدد 55.

44- المادة 07 من قرار وزارة المالية مؤرخ في 31 أكتوبر 2004 يضبط كفيات تحديد التعريفات والاعفاءات وحدود تغطية اثار الكوارث الطبيعية.