

ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة

الهواري نجوى: أستاذة محاضرة ب

كلية الحقوق جامعة الجزائر 1

تاريخ قبول المقال: 14/10/2018

تاريخ إرسال المقال: 18/07/2018

ملخص

لقد عرف المركز القانوني للمرقي العقاري تطورا معتبرا من خلال صدور القانون رقم 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية وكذا المراسيم التنظيمية له، أين قام المشرع بالنص على مجموعة من القواعد والآليات التي تمكن من وضع نظام قانوني يسمح بتفعيل دور هذه الفئة وتوسيع تدخلها في إطار ممارستها لنشاط الترقية العقارية والعمل على تحديد كفاءات تسيير وإدارة الملكية المشتركة.

لقد ألزم المشرع المرقي العقاري بضرورة احترام الالتزامات القانونية التي تربطه بالمكاتب سواء تعلق الأمر بالالتزامات الناشئة قبل إنجاز هذه الملكية أو تلك التي يلتزم بها المرقي العقاري بعد الانتهاء الكامل من عملية البناء والمتمثلة أساسا في بعض الضمانات المتعلقة بضمان نقل الملكية للبناءات المنجزة وأيضا ضمان تسيير وإدارة الملكية المشتركة، وكذا العقوبات المترتبة في حالة مخالفة هذه الالتزامات.

الكلمات المفتاحية: الترقية - الملكية - المشتركة - الحماية - الضمانات.

Abstract

The legal status of estate developer has seen remarkable changes after the promulgation of law N°11-04 laying down rules governing the activity of real estate development and executive decrees that put in order.

The legislature has obliged all property developer initiators of the completion of these housing projects need to respect the legal obligations That bound together subscribers or those the basis for certain guarantees related to ensuring the transfer of

ownership of the conduct and of co-ownership, direction This framework ad he assumes the responsibility dependent to the marketing of these guarantee of solvency.

Key Word: Promotion - property –co-ownership - protection - guarantees.

مقدمة

لقد أدى انتشار التوسع العمراني والكثافة السكانية إلى ازدياد حركة البناء بشكل كبير وكذا الاتجاه إلى بناء العمارات الجماعية نظرا لصعوبة الانفراد بمسكن مستقل هذا ما نتج عنه ظهور نوع من الملكية الذي يتماشى مع طبيعة البناء ألا وهي الملكية المشتركة المنقسمة إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، ولكون هذه الأخيرة مخصصة أصلا لمصلحة جميع الملاك الشركاء، فلقد خطى المشرع خطوة هامة لضبط المنظومة القانونية ووضع أحكام صارمة لتنظيم مسألة تسيير وإدارة الملكية المشتركة باعتبارها من أهم المسائل الجوهرية التي تتطلب قيام علاقات من نوع خاص فيما بين الملاك الشركاء أو الشاغلين والأجهزة القائمة والفعالة التي اتخذت شكل جديد لضمان هذا التسيير وذلك بوضع آليات مستحدثة التي تجلت في قوانين الترقية العقارية المتعاقبة من سنة 1986 إلى غاية 2011.

نظرا لخصوصية حق الملكية في هذه الحالة، فلقد أحاط المشرع تسييرها وإدارتها بمجموعة من الضوابط التي لم تكن معروفة في التشريعات القديمة والتي مفادها ضبط العلاقة بين المرقى العقاري والمشتري بالتزامات صارمة وتحديد المسؤولية بطريقة مشددة عند الإخلال بها وفقا لما تقتضيه قواعد الترقية العقارية ومتطلبات التهيئة العمرانية بما يخدم المصلحة العامة والخاصة على أن يتم تحويل التسيير الانتقالي من قبل المرقى العقاري لمدة معينة بعد بيع الجزء الأخير من البناء إلى الأجهزة المكونة من الشركاء أو الأشخاص المعينين من طرفهم هذا الالتزام يعتبر بمثابة حماية للأجزاء المشتركة والقضاء على تدهورها لعدم حسن تسييرها وصيانتها مما انجر عن ذلك تعرضها للإهمال وتشويه مظهرها الخارجي وكذا الجمال المعماري.

وعليه كرس المشرع حماية قانونية تجسدت من خلال وضع آليات تمثلت في الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى العقاري وانتقالها إلى الأجهزة المعينة وكذا الشركاء الملاك أو الشاغلين في البناء.

مما استوجب طرح الإشكالية عن فاعلية الحماية المقررة بمقتضى المستجدات القانونية التي ارتقى إليها المشرع في ضبط الضمانات بغرض تسيير وإدارة الملكية

المشتركة وهل هي كفيلة بتجسيد التوازن بين المصلحة العامة والخاصة؟ وللإجابة على الموضوع تم انتهاج مبحثين وهما:

المبحث الأول: الحماية المؤقتة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة.

المبحث الثاني: تحويل التسيير الانتقالي المؤقت إلى هيئات خاصة.

المبحث الأول: الحماية المؤقتة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة.

تعتبر الحماية المخولة للمرقي العقاري بصفة مؤقتة لإدارة وتسيير الملكية المشتركة من مستجدات قانون الترقية العقارية رقم 11-10¹ المحدد لقواعد تنظيم نشاط المشاريع العقارية فهو يمثل الإطار القانوني المهم لهذا النوع من الضمانات التي لم تنص عليها القواعد العامة، بل ظهرت هذه الحماية كآلية قانونية لإعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري من خلال تطبيق المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري² وكذا المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المحدد لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق³.

إن الضمانات المراد تناولها هي تلك الضمانات المقررة على عاتق المرقي العقاري بعد الإتمام الكامل للأشغال والاستلام النهائي للمشاريع العقارية بغية تغطية المسؤولية عن الأضرار الحاصلة بعد مرحلة الإنجاز والتسليم النهائي، وهذا حفاظا على ما تم إنجازه من مرافق وسكنات في إطار النشاط الترقوي الذي يلزم المرقي العقاري بتسيير وصيانة الأملاك المشتركة لمدة زمنية محددة بعد تسليم البناء المنجز إلى المشتري، وفيه يلتزم المرقي العقاري بالتزامين مهمين لحماية البنايات الجماعية وهما:

1- التزام المرقي العقاري بتحديد نظام الملكية المشتركة وتسليمه إجبارياً لكل مكتتب خلال توقيع العقد، هذا الالتزام يعد بمثابة ضمان تسيير هذا النظام وأجزائه الخاصة والمشاركة لمدة محددة من تاريخ التسليم النهائي.

2- التزام المرقي العقاري بتحمل مصاريف النفقات الخاصة بالمنشآت العقارية وكذا تحديد مسؤولية المرقي في حالة المخالفة.

المطلب الأول: ضمانات المرقي العقاري بتسيير وإدارة الملكية المشتركة

لقد نظم المشرع الجزائري إدارة وتسيير نظام الملكية المشتركة عبر عدة مراحل⁴ بسنه لمختلف قوانين الترقية العقارية وفيه ألزم المرقي العقاري بتسليم المشروع المنجز، فهو تصرف في غاية الأهمية باعتباره الضابط القانوني الذي يؤخذ به منذ بدء سريان مرحلة الضمان⁵ بالإضافة تحمله مسؤولية التسيير المؤقت للملكية المشتركة

وهذا في ظل قانون الترقية العقارية رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بنصه صراحة على التزام المرقى العقاري بحماية تسيير المشاريع العقارية للبنائيات الجماعية إلى غاية تعيين المتصرف وانتخاب الجمعية العامة⁶.

هذا الالتزام المفروض على المرقى العقاري تحقق بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁷ الذي ألقى جزئياً كل الأحكام المخالفة لا سيما تلك التي تضمنها المرسوم رقم 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم⁸. وبهذا يقع على عاتق المرقى العقاري التزامين هما:

- 1- التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة.
- 2- التزام المرقى العقاري بالتسيير المؤقت للملكية المشتركة.

الفرع الأول: التزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة.

أكد المشرع على تسيير المشاريع العقارية الجماعية من طرف المرقى العقاري، لما لها من دور فعال في نمط البناء الجماعي⁹ وهذا لما يتميز به من سرعة في الإنجاز وتوفير السكن بشكل كبير، فكان لا بد من وضع آليات قانونية لهذا النوع من البناء نظرا للمشاكل العديدة المتعلقة بالتسيير والإدارة للملكية المشتركة التي أدى بها الأمر إلى الإهمال والتدهور وكذا تلويث المحيط البيئي وتشويه المنظر الجمالي، حيث يعتبر المرقى العقاري المتدخل الرئيسي في كل عملية تشييد بناية أو مجموعة بنايات ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني¹⁰ لأنه يمثل الوكيل الاقتصادي¹¹ المنجز والمسير للمشاريع العقارية بمقابل أجر أو لحسابه الخاص إما بنفسه أو بواسطة الغير¹² وهذا لتحريك نشاط الترقية العقارية ودفع عجلة الاستثمار في قطاع السكن¹³.

كما تمثل العقارات المنقسمة إلى شقق والتي يتعارف عليها بمصطلح الملكية المشتركة التي يُعتبر مصدرها من الفقه الإسلامي¹⁴ وقد اهتم المشرع الفرنسي بهذا النظام من حيث التزامات المكلفين بالترقية العقارية وترسيخ فكرة المنفعة المشتركة للشركاء على أساس جعلها من القواعد الآمرة من خلال الالتزام بالتسيير¹⁵.

نفس الاهتمام أوله المشرع الجزائري بوضع تنظيم خاص للملكية المشتركة¹⁶ باعتبارها حالة قانونية تبنى على اتفاق جماعي¹⁷ يكون عليها عقار مبني أو مجموعة من العقارات التي تكون ملكيتها مُقسمة بين عدة أشخاص على شكل حصص ولكل حصة أجزاء خاصة ومشاركة¹⁸.

بهذا يرى المشرع بأن البناء الجماعي يُمثل وحدة متكاملة فلا تكون جدرانه الرئيسية الخارجية للبنية وأرضياته محلا للملكية المفردة، بل تكون مشاركة بين الملاك المشتركين على الشيوع الإجماعي¹⁹ على خلاف ما أورده الفقه الإسلامي الذي يعتبر أن ملكية السفلى وملكية العلو المُقسمة إلى طبقات تكون كل منها مملوكة ملكية مفردة²⁰ على عكس المشرع الفرنسي الذي يربط وجود الأجزاء المشاركة باشتراك جميع الملاك في الملكية وحق الشريك هو حق واحد يضم الأجزاء المفردة والأجزاء المُعدة للاستعمال المشترك²¹.

وفيه يُحدد وصف دقيق للعقار المشترك وأصل الملكية والأجزاء الخاصة بالنسبة لكل حصة وكذا الأجزاء المشاركة ما بين الشركاء ونسبة كل حصة للملاك الشركاء، وتتضمن أيضاً الحقوق والواجبات في إطار نظام الملكية المشتركة الخاضعة في إدارتها لتسيير إداري جماعي²² وعليه فإن نظام الملكية المشتركة هو عبارة عن وثيقة مُحررة من طرف الموثق تخضع للتسجيل والشهر العقاري ويتم هذا باتفاق الملاك الشركاء في العقار المنقسم إلى طبقات من أجل تحديد حقوقهم من الأجزاء الخاصة والمشاركة، والغرض الذي أُعد من أجله في كيفية الانتفاع به²³. كما يتم تحديد الأجزاء من خلال الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعتبر وثيقة تقنية تبين مكونات العقار المنقسم إلى شقق من أقسام وأجزاء²⁴ فهو يحتوي على تعيين دقيق للعقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة.

على هذا الأساس يكون إعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري الذي يعتبر من مستجدات القانون رقم 11-25-04 والمرسوم التنفيذي رقم 14-99²⁶ لمسايرة القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية لسنة 2011 الذي ألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتسليمه لملاك البنية الجماعية²⁷ قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بمضمون الملكية وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع على المكتتبين التي يجب أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع بما يوافق نص المادة 748 من القانون المدني، وأيضاً شرط الموافقة والتوقيع عليه في طور الإنجاز.

ومن خلالها يتم الإعداد طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 لهدف الحفاظ على حقوق المكتتبين وحماية الثروة العقارية وكذا ترقية الأحياء والمدن الحضرية²⁸.

الفرع الثاني: التزام المرقى العقاري بالتسيير المؤقت للأجزاء المشتركة.

لقد حرص المشرع على إلزام المرقى العقاري طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 04-11 على اتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية لضمان إدارة وتسيير العقار المنجز لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناء، حيث كان يسمى هذا النوع من الضمان في التشريع الفرنسي بالضمان الثنائي²⁹ لأنه يحافظ على كل الإنجازات والمشاريع العقارية التي قام بها المرقى العقاري من سكنات ومرافق في إطار النشاط الترقوي نظرا للسلبات التي عرفتھا المجمعات العقارية من حيث التسيير والصيانة، وفيه أدرك المشرع مدى الأهمية التي أولاها للمرقى العقاري باعتباره أحد المشاركين الأساسيين³⁰ لحماية الملكية المشتركة بصفة مؤقتة من خلال فرض الالتزامات المقررة في طور الإنجاز وهذا باحترام قواعد التهيئة والتعمير وتطابق هذه المشاريع مع مخططات العمران³¹ طبقا لما جاءت به المادة 5 من القانون رقم 29-90 المتعلق بالتهيئة والتعمير³² والمادة 9 من القانون رقم 04-11 المحدد لنشاط الترقية العقارية وكذا احترام النظام العام العمراني من أجل الحفاظ على الطابع الجمالي والعمراني لكل الإنجازات الترقوية سواء كان تصميم، تجديد، ترميم أو بناء³³ تطبيقا لما جاء به قانون الترقية العقارية³⁴ مع الأخذ بعين الاعتبار الطابع التاريخي الذي يعكس الخصوصية الحضارية لكل مجتمع³⁵ من خلال المحافظة على البيئة لتحقيق أهداف التنمية المستدامة المرهونة بمدى التحكم في قواعد التعمير وتنظيمه في المادة 11 فقرة 2 من القانون رقم 04-11 السالف الذكر، نظرا لما شأهده الملكية المشتركة من التدهور الناتج عن سوء استعمال عناصر التجهيز الثابتة بالعقار والإهمال بصيانتها، الأمر الذي جعل المشرع يضع حداً لمثل هذه الوضعية التي كانت تسود الأحياء السكنية الجماعية³⁶.

وعليه كرس المشرع التزام مفروض على عاتق المرقى العقاري والمتمثل في التسيير المؤقت للملكية المشتركة بمختلف أجزائها الخاصة والمشاركة المرتبطة قانوناً بالبناء المنجز³⁷ لمدة زمنية أقصاها سنتين من تاريخ الاستلام النهائي للبناء المنجز.

ولمعرفة حدود التزام المرقي العقاري بهذا النوع من الضمان، وجب التعرض إلى حقوق الملاك وكيفية الانتفاع بها، وهي تتمثل فيما يلي:

- **الأجزاء الخاصة:** وفيه يلتزم المرقي بتحديد هذه الأجزاء التي يستفيد منها كل مكتتب، وتتمثل في أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي³⁸ بينما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 99-14³⁹ بكل دقة وشمولية ووسع من مجالها ولم يحصرها بخلاف القواعد العامة، خاصة لما يتعلق الأمر بتمتع الشركاء بالأجزاء الخاصة التابعة لحصتهم بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين وعدم إلحاق ضرر بالعقار⁴⁰ على عكس المرسوم التنفيذي رقم 99-14 الذي وسع من استعمالات الأجزاء الخاصة وجعلها حق من حقوق كل شريك في الملكية والانتفاع بها بكل حرية بشرط ألا يُعرض العمارة للخطر ولا يمس بحقوق الشركاء في البنايات الأخرى⁴¹

أما بالنسبة لضمان تسيير هذه الأجزاء فيكون على المرقي العقاري على حسب المرسوم المشار إليه، لكن ميدانيا، فإن المشتري هو الذي يلتزم بتسيير هذا النوع من الأجزاء لأنه حق مرتبط بعقد الملكية.

- **الأجزاء المشتركة:** فهي تمثل أجزاء العقارات التي يملكها الملاك الشركاء على الشيوع حسب نصيب كل واحد منهم في المنفعة⁴² وهو نفس المفهوم الذي تناوله المرسوم رقم 99-14 الذي صنف هذه الأجزاء إلى ثلاث أصناف على أساس المستعمل لهذه الملكية⁴³ والمثلة فيما يلي:

- **الأجزاء المشتركة من الصنف 1:** وهي كل الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في العقار المملوك.

- **الأجزاء المشتركة من الصنف 2:** وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة.

- **الأجزاء المشتركة من الصنف 3:** تتضمن بالخصوص المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

وعلى هذا الأساس يلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة الأجزاء المشتركة وتسيير الأصناف الثلاثة لمدة سنتين.

المطلب الثاني: مسؤولية المرقي العقاري بتحمل نفقات الصيانة

يعتبر ضمان سلامة العقار المنجز من بين الضمانات الأكثر حرصا من طرف المشرع لحماية مكتتب العقار طبقا للقواعد العامة المنصوص عليها في القانون المدني

وكذا القواعد الخاصة المتعلقة بتنظيم نشاط الترقية العقارية بمجرد تسليم العقار المنجز من أجل التسيير الحسن للملكية المشتركة وفق المعايير المحددة التي مفادها قيام المرقي العقاري بتحمل المسؤولية القانونية من حيث إدارة الأجهزة الضرورية وكذا تحمل الأعباء ومصاريف صيانة أي عنصر من عناصر التجهيز لتلك الأملاك والمنشآت العقارية لا سيما تغطية الأضرار التي تمس بالعناصر التجهيزية التي تقبل الانفصال عن البناء بهدف الحفاظ على الملكية المشتركة لحين انتقالها للمكلفين بها من شركاء الملكية.

على هذا الأساس وجب التطرق إلى نقطتين هامتين:

- 1- تحمل المرقي العقاري أعباء ومصاريف التسيير والصيانة لأجهزة الملكية المشتركة.
- 2- العقوبات التي يتعرض لها المرقي العقاري في حالة المخالفة.

الفرع الأول: تحمل المرقي العقاري نفقات التسيير والصيانة.

لقد أدرج المرسوم التنفيذي رقم 14-99⁴⁴ طبقا لنص المادة 62 من القانون رقم 11-04⁴⁵ ضمنا آخرا للحفاظ على حقوق المكتتبين والمتمثل في التزام المرقي العقاري بتحمل نفقات الإدارة والتسيير والصيانة للأملاك المشتركة بكل مكوناتها لمدة سنتين بدءا من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعينة⁴⁶ حيث أدمج هذا الالتزام في الملحق الخاص بنظام الملكية المشتركة في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه، الذي ألزم المرقي العقاري بتحمل النفقات والمصاريف على ذمته الخاصة خلال سنتين وهو استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بأن كل مالك يتحمل نفقات ملكه⁴⁷.

نظرا لحدثة الالتزام بضمان تحمل الأعباء من طرف المرقي العقاري وتخصيص الموارد المالية من أجل التسيير والإدارة والصيانة لأجزاء الملكية المشتركة، فإنه يعتبر التزام إضافي لضمان تكاليف الصيانة، وبهذا يمكن أن ينتج عن هذا الوضع ارتفاع في تكاليف إنجاز البناية وصيانتها ومن ثم ارتفاع سعر العقار المنجز، نظرا للمبالغ المالية المخصصة للتسيير والصيانة لمدة سنتين⁴⁸ تفاديا للمشاكل المنجزة مع المكتتبين وتمكينه من مباشرة مهامه واحترام التزامه بالضمان، لأن ذلك يدخل في إطار أخلاقيات المهنة والسمعة التجارية لسوق العقارية⁴⁹.

أما عن كيفية تسيير النفقات المخصصة لتسيير وصيانة هذا النوع من الملكية، فلقد صنفتها القواعد العامة إلى نوعين من التكاليف وتتمثل فيما يلي:

- **تكاليف من النوع الأول:** وهي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها حيث تتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين الملاك الشركاء وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة⁵⁰.

- **تكاليف من النوع الثاني:** وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها، حيث يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة⁵¹.

أيضا قسمها المرسوم التنفيذي رقم 14-99 إلى صنفين حسب ما جاءت به القواعد العامة، لكن فيما يتعلق بتكاليف التسيير والصيانة فالمرقي العقاري هو الذي يتحملها مدة عامين، حيث تتم التغطية المالية لهذه التكاليف من طرف المرقي عند بداية الاكتتاب ويتم ذلك وفقا للدراسة المالية للمشروع العقاري وعادة ما يستعان بشركات التأمين قصد تغطية المخاطر خلال المدة المقررة⁵² ولكن في الواقع لا يطبق هذا المبدأ من طرف المرقي العقاري، ولهذا توجد عدة مجتمعات عقارية رغم حسن إنجازها، إلا أنها تعاني من سوء تسيير أجزائها.

الفرع الثاني: الجزاءات المترتبة في حالة المخالفة.

لقد أحاط المشرع لمقتني العقار في إطار الترقية العقارية بحماية جزائية التي استحدثت في ظل قانون 11-04 بهدف حمايته من التجاوزات التي وصلت لدرجة خسارة أموال العديد من المواطنين⁵³ لهذا لسبب شدد القانون في الجزاءات المفروضة على المرقي العقاري وذلك بفرض عقوبات تختلف باختلاف الجريمة المرتكبة التي تحملها العقاب نتيجة إتيانه فعلا أو امتناعه عن فعل فيشكل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات الخاصة⁵⁴ إن هذا التدخل الجزائي يرجع إلى عدم كفاية الحماية التي تحققها المسؤولية المدنية⁵⁵ فقد تكون العقوبة سالبة للحرية الممثلة في الحبس أو تمس الذمة المالية والممثلة في الغرامة المالية.

وفيه ألزم المشرع المرقي العقاري بإبلاغ المكتب بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها⁵⁶ وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة من (200.000 دج) إلى (2.000.000 دج)⁵⁷.

وعند عدم احترام آجال تحويل الملكية المحددة في المادة 33 من نفس القانون تطبق الغرامة من (200.000 دج) إلى (2.000.000 دج)⁵⁸ أيضا تطبق عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من (200.000 دج) إلى (2.000.000 دج) للمرقي

العقاري غير المكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون⁵⁹.

وبهذا يتعرض المرقى العقاري للمسؤولية الجزائية باعتبار الجزاء الجنائي يمثل الأثر القانوني الذي ينجم عنه مخالفة السلوك الاجتماعي⁶⁰ فيطبق الجزاء إلى عقوبات جسدية وأخرى مالية لكن رغم تشدد المشرع في مثل هذه العقوبات إلا أنها تبقى قليلة مقارنة مع الأضرار التي تلحق بالشركاء الملاك.

خاصة لما يتعلق الأمر بإعداد نظام الملكية المشتركة والالتزام بتبليغها للمكتتبين في الآجال المنصوص عليها فهذا لا يعفيه من المسؤولية الجزائية لأن هناك ربط بين التزام المرقى العقاري بالتسليم والتزامه بتبليغ نظام الملكية المشتركة⁶¹ ومنه فعدم التبليغ قبل التسليم يعتبر مخالفة وهذا دليل لحرص المشرع على ضمان وحماية تسيير الأجزاء المشتركة.

المبحث الثاني: تحويل التسيير الانتقالي المؤقت إلى هيئات خاصة

تعتبر الملكية المشتركة نوع من أنواع الشيوخ الإجباري لاحتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة مملوكة على الشيوخ بين الملاك التي لا تقبل القسمة بخلاف الشيوخ العادي، لهذا شدد المشرع في الالتزامات الملقاة على عاتق المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميمو عقد حفظ الحق، ومن هنا وجب على المرقى السهر على إدارة البناية وحراستها وصيانتها والحفاظ على نظافتها وأمنها وكذا تحديد الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي مع تحضير الميزانية التقديرية لمطالبة الشركاء بدفع النفقات الناجمة عن أعباء جميع المنافع ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات، كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق ضرراً بالعقار المشترك.

وعند انتهاء فترة التسيير الانتقالي المؤقت، يقوم المرقى العقاري بتحويل إدارة الأملاك المشتركة إلى الشركاء التي تعد من مستلزمات دفتر الشروط المنصوص عليها في بنود العقد وفقا لإجراءات محددة، فتخول هذه المهمة إلى هيئتين وهما الجمعية العامة والمتصرف لتنظيم قواعد التسيير والإدارة للأجزاء المشتركة من البناية، وهذا يمثل أساس المسؤولية المخولة لجميع مالكي العقارات بعد مرور مدة التسيير من طرف المرقى العقاري.

وبهذا الصدد وجب التطرق إلى عنصرين هامين وهما:

- 1- التزامات المرقى العقاري بتحويل التسيير الانتقالي للملكية المشتركة محل جميع الهيئات.
- 2- مسؤولية مالكي العقارات في الحفاظ على البنايات الجماعية.

المطلب الأول: الأجهزة المكلفة بالتسيير والإدارة.

حين تنتهي فترة التسيير المؤقت للملكية المشتركة من قبل المرقى العقاري، يقوم هذا الأخير باستدعاء أغلبية الشركاء في الملك باتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية الجماعية إلى الهيئات المكلفة بالملكية المشتركة المعينة قانوناً، وبهذا يُحول المرقى العقاري كل دفعوات المالكين المتعلقة بأشغال الصيانة والترميمات وأشغال التحسين وكذا ديون الشركاء والوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية من اتفاقات وتصاميم، أيضاً يجب أن يلتزم بتوظيف بوابين ومستخدمين مكلفين بالصيانة من خلال تحديد شروط عملهم لحين انعقاد الجمعية العامة ليتم مباشرة هذه المهام من قبل الأجهزة المكلفة بذلك والمثلة في:

- 1- انتخاب الجمعية العامة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة.
- 2- مهام المتصرف في تنفيذ قرارات الجمعية.

الفرع الأول: الجمعية العامة جهاز مكلف بالتسيير والإدارة.

يلتزم المرقى العقاري بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنايات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية، على أن يتم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن الشركاء أو الأشخاص المعينين من طرفهم⁶² حيث يلتزم كل واحد منهم بأداء الدور المنوط بهم كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل هذا النوع من التسيير إلى الجمعية العامة المستدعية من طرفهم⁶³.

وعليه أوجب المشرع على الشركاء في الملك أو الشاغلين له تشكيل جمعية توضع نظاماً للانتفاع بالعقار المنقسم إلى شقق وحسن إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، هذه الجمعية تتمتع بالشخصية المعنوية ذات الطابع المدني التي تمنحها أهلية إبرام التصرفات الضرورية والسماح بإنجاز الأشغال، ولها أهلية التقاضي سواء كمدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد أحد الشركاء، كما يمكنها اتخاذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على البناية⁶⁴.

وما يلاحظ على نص المادة 756 فقرة 2 من القانون المدني أنها جعلت من تكوين الجمعية أمراً وجوبياً، حيث لم تقتضي العضوية على الشركاء في الملكية بل

منحت الحق حتى للشاغلين أن يكونوا أعضاء في الجمعية ومن أجل تحقيق الأهداف المرجوة من إنشائها لا بد من إتباع قاعدتين هامتين وهما:

1- **القواعد السابقة لانعقاد الجمعية:** لكي يتم عقد اجتماع لا بد على المعينين أن يتبعوا جملة من الإجراءات المحددة الممثلة في الاستدعاء وفي جدول الأعمال.

- **الاستدعاء:** لا يمكن أن تتعدّد الجمعية بصفة منتظمة إلا إذا استدعيت من طرف المتصرف أو في بعض الأحيان من الشركاء في الملك أو الشاغلين له⁶⁵ فإذا كان الاستدعاء من طرف المتصرف فإنه يكون وجوباً مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة، وهذا تطبيقاً للمادة 763 الفقرة 1 من القانون المدني، واستثناءً عند الاقتضاء يمكن أن تتعدّد الاجتماعات بطلب من الشركاء أو الشاغلين وهذا وفقاً للفقرة 2 من المادة 763 من القانون المدني.

أما عن شكل الاستدعاء ومضمونه فهو محدد بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 14-99-66

- **جدول الأعمال:** إن الجمعية العامة لا يمكن أن تتداول قانوناً إلا على المسائل المسجلة بجدول الأعمال، وكل قرار تتخذه الجمعية غير مسجل يعد باطلاً، حيث توكل مهمة تحديد جدول الأعمال للمتصرف⁶⁷ مع العلم يمكن أن يكون هناك جدول إضافي يتم إدراجه في هذا الجدول على اعتبار أنه يسمح للشركاء أو الشاغلين بأن يبلغ المتصرف بمسائل جديدة قبل انتهاء فترة خمسة عشر يوماً قبل اجتماع الجمعية، كما على المتصرف تبليغ المعينين بكل تعديل يدخل على جدول الأعمال⁶⁸ وإذا غفل عن هذه المسائل فإنه يتحمل مسؤوليته⁶⁹

2- القواعد التي تتخلل انعقاد الجمعية

بعد الانتهاء من كافة الإجراءات السابقة، تأتي بعدها مرحلة القواعد التي تتضمن كيفية الانعقاد ودور اتخاذ القرارات:

- انعقاد الجمعية وسيرها

عند انعقاد الجمعية يستدعي الخضوع لإجراءات شكلية تدخل ضمن التنظيمات الداخلية⁷⁰ فعند بداية الاجتماع يفرض على كل المشاركين بتعين رئيساً للجلسة عن طريق الاقتراع برفع اليد وقد منع المشرع على الجمعية تعيين المتصرف أو زوجه كرئيس وذلك طبقاً للمادة 763 مكرر من القانون المدني ولو كان من الشركاء في الملك⁷¹، حيث تتداول الجمعية في المسائل المدونة في جدول الأعمال باقتراح من الرئيس طبقاً للفقرة 7 من المرسوم رقم 14-99.

- **اتخاذ القرارات وتسجيلها قانوناً:** تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع من خلال طرح مواضيع للتصويت عليها من قبل المؤهلين بذلك، والشريك حسب المادة 764 مكرر من القانون المدني يساهم في كل أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل ما يعادل الحصة التي يملكها⁷² ولكل مستأجر الحق في التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال المثلة في أعباء الصنف الأول وكذا أشغال الترميم الضرورية لما يكون الشريك في الملك المعني غائباً أو غير ممثل تمثيلاً قانونياً⁷³. ولكي يتخذ القرار بصفة نهائية فلا بد من الحصول على نسبة معينة من الأصوات المطلوبة التي قد تكون بسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء أو بإجماع الشركاء⁷⁴.

الفرع الثاني: المتصرف جهاز مكلف بالتنفيذ

يعد المتصرف العضو التنفيذي لتسيير الملكية المشتركة، فهو حسب المادة 764 من القانون المدني المكلف باحترام نظام الملكية المشتركة والمفوض النائب عن جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين في تسيير العقار المنقسم إلى شقق، ومتضامنا معهم في جدول أعمال الجمعية طبقاً للمادة 756 مكرر 3 الفقرة الأولى من القانون المدني فهو يعين من طرف جمعية الشركاء في الملكية المشتركة عن طريق الاقتراع، كما يمكن تعويضه برئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائياً في البلدية التي توجد بها البناية⁷⁵.

كما تضمن المادة 750 من القانون المدني أحقية تقاضي المتصرف أجر على عمله لأنه يدخل ضمن التكاليف التي تتفق على الأجزاء المشتركة وفيه يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي على ألا يقل عن 5% من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناية⁷⁶. وبهذا يعتبر المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على غرار الجمعية العامة، وهو بذلك ملزم اتجاه العقار والمالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام ما يدخل ضمن الدور الإداري والتنظيمي ومنها ما يدخل ضمن التسيير المالي.

- **الدور الإداري والتنظيمي للمتصرف:** ففي هذا المجال يتولى المتصرف تنفيذ وتطبيق مختلف الأحكام المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وكذا القرارات الصادرة من الجمعية وفقاً لما تقتضيه المادة 764 من القانون المدني وتطبيق المخالفات مع ضرورة إخطار الجمعية باتخاذ جميع التدابير اللازمة، كما يكلف بالحفاظ على الأجزاء المشتركة وصيانتها وحراستها والسهر على الهدوء والنظافة، ويمكن له مسك أرشيف الجمعية من مراسلات وتصاميم ووثائق متعلقة بالبناية⁷⁷ وبهذا تقع على عاتق المتصرف عدة مهام، باعتباره المسؤول الوحيد أمام القانون.

- **الدور المالي للمتصرف:** يقوم المتصرف بإدارة كافة حسابات الجمعية بما تتوفر عليه من أموال في الخزينة الخاصة، حيث يحرص على جمع كافة المبالغ المستحقة من الشركاء والشاغلين وله سلطة إجبار من يتخلف عن الوفاء بالتزامه عن طريق التحصيل الجبري⁷⁸ وإلى جانب ذلك فلقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 14-19 السالف الذكر إلى كفاءات تحصيل الأعباء من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة بالعمل وفق مخطط سنوي للصيانة والاستعانة بالأرصدة المالية الموجودة في صندوق الحصص المقدمة من طرف ملاك العقارات أو حصص شاغليها يتم تمويله في مطلع كل سنة ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة بموجب المخطط السنوي للصيانة المقرر من الجمعية العامة⁷⁹ وهذا بفتح حساب جاري أو بنكي لتأمين الرصيد لتبرير نفقات التسيير والمراقبة.

ونظرا للدور المهم الذي يلعبه المتصرف في إدارة وتسيير الملكية المشتركة فإنه من الضروري أن يكون من ذوي الخبرة في الشؤون العقارية والإدارية وتسخير أموال كافية لتدعيم عمل المتصرف.

المطلب الثاني: التزامات الشركاء أو الشاغلين بالحفاظ على الملكية المشتركة

نظرا لخصوصية الملكية المشتركة لاحتوائها في أن واحد على أجزاء خاصة يتمتع بها المالك بكل حرية، وأجزاء مشتركة ينتفع بها الشركاء في الملك أو الشاغلين، مما يؤدي حتما إلى خلق تباين في حقوق وواجبات هؤلاء الشركاء بالنظر لطبيعة الأجزاء المنتفع بها ونظرا لحدوث مشاكل عديدة في مثل هذه العقارات، فكان من اللازم ضبط مختلف التبعات التي يتحملها كل من له علاقة بهذه الملكية للتوصل الدقيق في تحديد مختلف المسؤوليات للملكية المشتركة، والهدف من ذلك هو محاولة القضاء على الوضعية الكارثية التي آلت إليها البناءات رغم حداثة⁸⁰

على هذا الأساس رسمت الدولة توجهات لهذا النوع من الملكية في إطار نظام هادف بما يتلاءم مع المتغيرات الحديثة للمدينة عن طريق التشريع الذي يعد الوسيلة الفعالة من حيث الالتزامات والواجبات التي وضعها المشرع ضمن التقنين العمراني، لتتسع بذلك قواعد النظام العام، فتتقيد حرية الشركاء في الأجزاء المشتركة وتصبح خاضعة للرقابة الإدارية بمختلف أجهزتها المتعددة فتؤدي بذلك على ترجيح المصلحة العامة على المصلحة الخاصة⁽⁸¹⁾ المرتبطة بقواعد التهيئة والتعمير التي تضمن ترقية البناءات المشتركة وتطوير العمران الحضري هذا ما جعل الاهتمام ينصب على عنصرين وهما:

- 1- التزامات الملاك الشركاء أو الشاغلين اتجاه الجمعية العامة.
- 2- التزامات الملاك الشركاء أو الشاغلين اتجاه الشركاء الآخرين.

الفرع الأول: التزامات الشركاء أو الشاغلين اتجاه الجمعية العامة

تتمثل هذه الالتزامات في التكاليف المالية التي يتحملها الملاك والشاغلين لضمان استمرارية الانتفاع بالأجزاء المشتركة، ومن جهة أخرى حضور جلسات الجمعية العامة.

- **التكاليف المالية:** إن تمتع الملاك والشاغلين بمختلف مكونات العقار المشترك وبالخدمات، وجب على هؤلاء تقديم تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها، حيث قام المشرع بتصنيف وتوزيع الأعباء المالية المشتركة⁽⁸²⁾ إلى نوعين حسب المادة 750 من القانون المدني التي تشمل كل منهما على أعباء مالية مختلفة، حيث يتعلق **الصف الأول** على المساهمات المالية الناجمة عن التسيير العادي للأجزاء المشتركة وما يتبعها من عناصر التجهيز وهي تشمل الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لإدارة البناية وأجر البوابين والمستخدمين، أيضا دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات صيانة العتاد وكذا نفقات صيانة المصاعد وإصلاح إداره المداخل والمساطح ومصاريف التأمين ضد حوادث العمل، بينما يرتبط **الصف الثاني** من الأعباء بالترميمات الكبرى بمختلف أنواعها المذكورة في المادة 750 الفقرة 2 من القانون المدني، ويتم دفع الأعباء بمساهمة الشركاء وفق طبيعة الأشغال⁸³.

- **حضور جلسات الجمعية:** من ضمن الأشكال التي يتم بها حضور جلسات الجمعية هو الحضور الشخصي للمالك الشريك ومع تطور الحياة جعل من الضرورة السماح بحضور أشخاص غير الشريك سواء بصفتهم مقيمين في العقار المبني ومهتمين بشؤونه، أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين للملاك الشركاء الغائبين وهذا ما يستشف من المادتين 764 مكرر و764 مكرر1 من القانون المدني، حيث تتجلى أهمية حضور جلسات الجمعية في النتائج التي تنشأ عن ذلك لتحقيق الصالح العام لكافة الحاضرين.

الفرع الثاني: التزامات الشركاء أو الشاغلين اتجاه الغير.

إن إساءة المالك الشريك أو الشاغل من تمتعه بعدد من الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المنقسم إلى شقق، قد يؤدي للإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين ومن ثم عليه مجموعة من الالتزامات من بينها:

- عدم المساس بحقوق الشاغلين الآخرين في استعمال الأجزاء المشتركة أو عرقلتهم خارج حدود الاستعمال المألوف أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار⁸⁴.
- عدم استغلال الأجزاء المشتركة دون الحصول على موافقة أعضاء الجمعية العامة.
- عدم تعلية البناء المعد للاشتراك دون إجماع الأصوات على ذلك.
- كما نص المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه على التزام آخر وهذا بالنسبة للمحلات المستعملة كدكانين أو المتاجر، فلا يمكن أن تمارس فيها أية تجارة تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها ما يصد عنه ضوضاء أو روائح من شأنها أن تضايق سكان العمارة، ولا يمكن أن تستعمل للسكن⁸⁵.
- يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على هدوء البناية في أي وقت من الأوقات، فلا يقيموا أي محرك في أملاكهم الخاصة باستثناء الصامتة منها، ويمنع كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان فهو ممنوع ويُعرض صاحبه لملاحقات قضائية⁸⁶.
- يمنع تربية الحيوانات الخطيرة ولو في ملكيته الخاصة⁸⁷.
- لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة مثل المصاعد وقنوات المياه والغاز والكهرباء.
- إلا بموافقة باقي الشركاء، ولا يمكن لأي شريك أو شاغل أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج الاستعمال المحدد⁸⁸.
- وبهذا يجب على الشركاء في الملكية أن يحترموا الارتفاقات المثقلة للبناية سواء كانت هذه الارتفاقات خاصة بالتنظيم أو بمجال الوصفية للتقسيم⁸⁹ وهذا ينجم عنه مسؤولية كل شريك اتجاه الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان⁹⁰.

خاتمة

حاول المشرع مسابرة لمستجدات تخص حماية الملكية المشتركة من حيث التسيير والإدارة وضبط التزامات المرقى العقاري في هذا المجال بكل دقة ووضوح مما كانت عليه تشريعات الترقية العقارية سابقا، حيث انتهج المشرع اتجاه مزدوج في إدارته للملكية المشتركة فمن جهة عمل على تدعيم الحقوق الجماعية في سبيل المصلحة العامة ومن جهة أخرى حرص على تعزيز نظام الملكية بقواعد أمره لضبط العلاقة بين المرقى العقاري والملاك الشركاء في الملك وهذا حفاظا على الحقوق الفردية. هذا التوازن بين التزامات الأطراف المتعاقدة يعتبر حماية قانونية للعقار والملاك الشركاء في نفس الوقت من خلال فرض القيود اللازمة وإيجاد آليات تضمن حسن

تطبيق أحكام القانون 11-04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية وكذا المراسيم التنظيمية له.

لكن من الناحية الميدانية، ليس هناك التطبيق الفعلي لهذه النصوص القانونية، فلا يلتزم المرقى العقاري بضمان وصيانة الأجزاء المشتركة لمدة سنتين، ولا تؤسس الجمعية العامة ولا ينتخب المتصرف والسبب يرجع لعدم إعطاء أهمية لهذا النوع من الملكية لانعدام الوعي والحس المدني لدى المواطنين واستحالة الحصول على نفقات الصيانة والترميم من الملاك الشركاء والشاغلين، هذا ما أدى بالأجزاء المشتركة التي أصبحت تسودها الفوضى والإهمال.

وبهذا يجب تطوير النصوص المنظمة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة المساييرة لتطور الحياة الاجتماعية والاقتصادية والحد من المشاكل داخل التجمعات الحضرية. أيضا يجب توحيد النصوص الخاصة من الغموض والنقائص وانسجامها مع القواعد العامة لتوسيع مجال الحماية فيما يتعلق بالتسيير والصيانة والإدارة. ولنجاحة هذا التنظيم القانوني على مستوى التطبيق العملي لا بد من تكوين هيئات إدارية تكلف بمراقبة المخل بنظام الملكية المشتركة.

الهوامش

1. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 6 مارس 2011.
2. المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فيفري 2012، ج ر العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012.
3. المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، ج ر العدد 66 المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
4. لقد مر تسيير نظام الملكية المشتركة عبر مختلف قوانين الترقية العقارية منها القانون رقم 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية، ج ر العدد 10 المؤرخة في 05 مارس 1986، ثم ألغي بالمرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر العدد 14 المؤرخة في 03 مارس 1993، وبعدها صدر القانون رقم 04-11 المنظم للقواعد الخاصة بنشاط الترقية العقارية، إلى جانب النصوص التنظيمية الصادرة سنوات 2012-2013-2014.
5. دغيش أحمد، "الضمانات في الترقية العقارية بعد الاستلام النهائي للمشروع العقاري"، مداخلة ضمن أشغال الملتقى الوطني حول: الترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة قاصدي مرباح، ورقلة، ص 5.
6. المواد 60-61-62- من القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.
7. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر العدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.
8. المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12 ديسمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر العدد 47 المؤرخة في 15 ديسمبر 1983.
9. دوة آسيا، "مسؤولية المرقى العقاري في مجال إنجاز المشاريع"، دكتوراه في الحقوق، جامعة البليدة 2 لونييسي علي، 2016-2017، ص 228.
10. المادة 03 الفقرة 1 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.
11. Philippe Jestaz, Philippe Malinvaud "Droit de la promotion immobilier", 6-ème édition, Dalloz, Paris, 1995, p 23.
12. عبد الحليم بن مشري، فريد علواش، "التزامات المرقى العقاري في ظل قانون الترقية العقارية الجديد"، أعمال الملتقى الوطني للترقية العقارية في الجزائر واقع وأفاق، يومي 27-28 فيفري 2012، جامعة ورقلة، ص 109.
13. مسكر سهام، "التزامات المرقى العقاري المترتبة على البيع لسكنات الترقية"، دكتوراه في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة 2015-2016، ص 27.

14. حسين منصور، "النظام القانوني للمباني والإنشاء"، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2011، ص 387.
15. Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 fixant **Le statut de la copropriété des immeubles bâtis**.
16. المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني.
17. حامي حياة، "النظام القانوني لبيع البناية في طور الإنجاز في القانون الجزائري"، دكتوراه حقوق، جامعة الجزائر 1، 2015-2016، ص 145.
18. François Girardon, **Lacopropriété**", 4-ème édition, Dalloz, Paris, 1992, p 26.
19. مسكر سهام، "التزامات المرقى العقاري المترتبة على البيع لسكنات الترقية"، المرجع السابق، ص 353.
20. دنون يونس صالح المحمدي، "التظيم القانوني للملكية الطبقات والشقق في العمارات"، دار النهضة العربية القاهرة، 2008، ص 21.
21. Jean Christophe chaput, **Construction en volumes**, Revue de droit urbanisme, 30ème année, N°8, Paris, Septembre, 2008, p 390.
22. بختاوي سعيد، "الملكية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق"، مجلة الموثق، العدد 5، فيفري-مارس 2002، ص 19-20.
23. Cyril Sabatier, "**Copropriété, statut, gestion, contentieux**, », Delmas, Paris, 2012, p 27.
24. سعداوي عبد الحميد، "الجدول الوصفي للتقسيم وقانون الملكية المشتركة"، مجلة الموثق، العدد 7، جوان - جويلية، 2002، ص 31، 32.
25. المادة 61 من القانون رقم 11-04 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية.
26. المادتان 3-6 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.
27. طبقا لنص المادة 3 من القانون رقم 11-04 المذكور أعلاه، يتضح وجود شكلان من التسليم، أولهما التسليم المؤقت وهو تصرف قانوني في شكل محضر يتم إعداده والتوقيع عليه من طرف المرقى العقاري والمقاول بعد انتهاء الأشغال طبقا للفقرة 15 من نفس المادة والثاني يتمثل في التسليم النهائي فهو تسليم المشروع بعد الإتمام الكامل للأشغال بصفة نهائية وهذا ما نصت عليه الفقرة 12 من المادة المذكورة أعلاه على عكس القواعد العامة التي لم تُعرف التسليم.

28. أومحمد حياة، "النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام قانون 11-04"، مذكرة ماجستير في الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015، ص 118-120.
29. موسى نسيم، "ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية (عقد بيع العقار في طور الإنجاز)، دكتوراه في الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 192.
30. شعوة مهدي، "تطوير المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري"، دكتوراه في الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، قسنطينة، 2014-2015، ص 6-7.
31. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير، من المواد 16 إلى 30 من القانون رقم 90-29 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر العدد 52 المؤرخة في 2 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج ر العدد 15 أوت 2004 وأيضا مخطط شغل الأراضي من المواد 31 إلى 38 من نفس القانون المذكور أعلاه.
32. تنص المادة 4 من القانون رقم 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير أنه لا تكون قابلة للبناء إلا القطع الأرضية التي تراعي الاقتصاد الحضري وتكون في الحدود المتلائمة مع أهداف المحافظة على التوازنات البيئية.
33. زاهية حورية سي يوسف، "دراسة تقنية البيع على التصاميم في ضوء قانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والنصوص التطبيقية له"، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2017، ص 55.
34. المواد 8-9-10-11 من القانون رقم 11-04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.
35. عليان بوزيان، "النظام العام العمراني في القانون المنظم للترقية العقارية 11-04" الملتقى الوطني حول الترقية في الجزائر، الواقع والأفاق، جامعة قاصدي مرباح ورقلة، يومي 27-28 فيفري 2012، ص 254.
36. سي يوسف زاهية حورية، "التزامات المرقي العقاري وحقوقه"، مداخلة في الملتقى الدولي حول الترقية العقارية وسياسة السكن، جامعة البليدة 2، يومي 1 و2 مارس 2017.
37. المادة 748 من القانون المدني.
38. المادة 744 من نفس القانون.
39. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المتعلق بتحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ص 19.
40. المادة 749 من القانون المدني.
41. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه، ص 21.

42. المادة 745 من القانون المدني.
43. المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه، ص 21-22.
44. المرسوم التنفيذي رقم 14-99.
45. القانون رقم 11-04 المتعلق بتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية.
46. المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه.
47. المادة 750 من القانون المدني.
48. موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 193.
49. موسى نسيمة، المرجع نفسه، ص 194.
50. المادة 750 الفقرة 1 من القانون المدني.
51. المادة 750 الفقرة 2 من نفس القانون.
52. موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 196.
53. طيب عاتشة، "آليات حماية مقتني العقار على التصاميم في ظل القانون رقم 11-04"، حويليات جامعة الجزائر، العدد 20، الجزائر، ديسمبر 2011، ص 26.
54. بن تريعة مها، "مسؤولية المرقي العقاري في ظل عقد الترقية العقارية"، ماجستير حقوق، جامعة الجزائر 1، 2013-2014، ص 49.
55. غنام محمد غنام، "المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء"، مجلة الحقوق، السنة 19، العدد 3، سبتمبر 1995، الكويت، ص 85.
56. المادة 61 من القانون 11-04 المحدد لتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية.
57. المادة 72 من نفس القانون.
58. المادة 73 من نفس القانون.
59. المادة 74 من نفس القانون.
60. دوهاسيا، المرجع السابق، ص 367.
61. بن عيسى محمد، "المسؤولية الجنائية للمرقي العقاري"، ماجستير حقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم 2016-2017، ص 172.
62. المادة 62 من الفقرة 2 من القانون رقم 11-04 المحدد لتنظيم قواعد نشاط الترقية العقارية والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

63. الباب الرابع تحت عنوان "واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة"، من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور أعلاه، ص 26.
64. المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني المعدل والمتمم.
65. الباب الثاني تحت عنوان "اجتماع الجمعية العامة" من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 23.
66. الباب الثاني تحت عنوان "الاستدعاء" من نفس المرسوم التنفيذي، ص 23.
67. الباب الثاني تحت عنوان "جدول الأعمال" من نفس المرسوم، ص 23.
68. المادة 763 الفقرة 3 من القانون المدني، والرسوم التنفيذية رقم 14-99، ص 23.
69. الفقرة الأخيرة من المادة 763 من القانون المدني.
70. الباب الثاني تحت عنوان "سير الجمعية العامة" من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، ص 23.
71. الفقرة 6 من ص 24 من نفس المرسوم.
72. الفقرة 8 من نفس المرسوم، ص 24.
73. الفقرة 9 من نفس المرسوم.
74. الأغلبية البسيطة تمثل نسبة 50% + 1 من أصوات أعضاء الجمعية العامة الحاضرين في الجلسة مهما كان عددهم أغلبية ثلثي الأعضاء تمثل نسبة 66% من أصوات الأعضاء الحاضرين إجماع الشركاء يمثل نسبة 100% من أصوات كافة أعضاء الجمعية مع ضرورة حضور كافة هؤلاء في الجلسة أنظر المادتان 764 و769 من القانون المدني والباب الثاني تحت عنوان "شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة"، ص 24.
75. الباب الثالث تحت عنوان "المتصرف - التعيين - العزل" الفقرة 3 من نفس المرسوم، ص 25.
76. نفس العنوان، الفقرة 4 من نفس المرسوم.
77. الباب الثالث تحت عنوان "دور المتصرف"، من المرسوم المذكور أعلاه.
78. المادة 750 مكرر 1 من القانون المدني.
79. الجزء الثالث تحت عنوان "الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين" من نفس المرسوم، ص 28.
80. موسى نسيمة، المرجع السابق، ص 223.
81. Drobenko Bernard, "Droit de l'urbanisme les conditions del'occupation du sol et de l'espace, l'aménagement, le contrôle, le financement, les contentieux" édition Gualino, Paris, 2009, p 134.
82. الباب الأول تحت عنوان "أعباء الصنف الأول والصنف الثاني" من نفس المرسوم، ص 27.
83. نفس العنوان المذكور أعلاه من نفس المرسوم ص 28.

84. المادة 749 من القانون المدني.
85. الفقرة 2 تحت عنوان "الدكاكين والمتاجر" من نفس المرسوم، ص 21.
86. الفقرة 3 تحت عنوان "الضجيج" من نفس الصفحة.
87. الفقرة 4 تحت عنوان "الحيوانات" من نفس الصفحة المذكورة أعلاه.
88. تحت عنوان "استعمال الأجزاء المشتركة" ص 22.
89. تحت عنوان "حقوق وواجبات المشتركين في الملكية"، ص 20.
90. نفس المرسوم المذكور أعلاه، ص 21.