

نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم
Co- ownership system in the sales contract for plans

هالة سراي*

جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1

مخبر العقود و قانون الأعمال

cerrai.hala250@ gmail.com

تاريخ القبول: 01-06-2024

تاريخ الإيداع: 25-07-2023

ملخص:

من أجل حسن تسيير الملكية المشتركة و الحفاظ على النمط الجماعي للسكن و الذي يقتضي تحسين صورة الملكية المشتركة التي عرفت تدهورا كبيرا من قبل شاغليها ، فقد استحدثت المشرع الجزائري من خلال قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية إلزامية وضع نظام للملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية و خاصة في عقد البيع على التصاميم ، إذ جعله وثيقة واجبة التحرير قبل إبرام عقد البيع على التصاميم ، حيث ألزم المرقى العقاري بإعداده مطابقا للنموذج المحدد في المرسوم 99/14 ، بالإضافة إلى إلزامية تسليمه لكل مقتني .

الكلمات المفتاحية: نظام الملكية المشتركة؛ إلزام ؛ المرقى العقاري ؛ البيع على التصاميم

Abstract:

In order to properly manage joint ownership and preserve the collective style of housing, which requires improving the image of joint ownership, which has witnessed a significant deterioration by its occupants, the Algerian legislator has introduced through Law 11/04 that defines the rules that regulate the activity of real estate promotion. It is obligatory to establish a system of joint ownership in the field of real estate promotion, especially in the sales contract on plans, as it made it a document that must be edited before concluding the sales contract on plans, whereby the real estate developer was obligated to prepare it in accordance with the model specified in Decree 14/99, in addition to the obligation to hand it over. for each collector.

Keywords : joint ownership system; obligation; the property developer ; sale on plans.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

عرف التوسع العمراني في مختلف بلدان العالم تطورا ملحوظا خاصة في ظل أزمة السكن و عدم توفر الأراضي العمرانية بشكل كافي مما أدى إلى ظهور نمط عمراني جديد يعرف بالعمران العمودي ، الذي يعتمد على تقليص المساحة المخصصة للبناء مع توفير أكثر للشقق المخصصة للسكن ، فهو عبارة عن بنايات مشكّلة في عدة طبقات من البناء مقسمة بدورها إلى شقق سكنية يصطلح عليها الملكية المشتركة و التي تتميز بازدواجية بين الملكية الفردية المتمثلة في الأجزاء الخاصة ، و الملكية الجماعية المتمثلة في الأجزاء المشتركة. و مع انتشاره بشكل واسع تعددت تقنيات الحصول على سكن في ظل الملكية المشتركة حيث استحدث المشرع عدة تقنيات خاصة في مجال الترقية العقارية من أهمها تقنية البيع على التصاميم في عقار مقرر بناؤه أو في طور الإنجاز ، التي تعتبر الوسيلة الفعالة لتخفيف العبء على المواطن بسبب ارتفاع تكاليف و أسعار العقارات التي باتت حاجز أمام المواطنين لعجزهم على اقتناء سكن يأوهم، فما كان على الدولة إلا أن تساهم في تسهيل عملية شراء سكن في هذا الإطار، من خلال أن تتم عملية الشراء عبر مراحل متتالية لتخفيف العبء على المشتري بدفع الثمن على أقساط حسب تقدم أشغال البناء، و كذلك البائع المتمثل في المرقى العقاري لتمكينه من تمويل مشروعه من خلال الثمن المدفوع بالتقسيط. ، و قد نظم المشرع هذه العملية من خلال سنه عدة نصوص قانونية كان الهدف منها ترقية النشاط العقاري و الحفاظ على النمط العمراني ، و لتجنب سوء استعمال الملك المشترك و للحد من الفوضى التي عرفتها الملكية المشتركة سابقا أصدر المشرع الجزائري من خلال قانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية بإجبارية وضع نظام خاص بالملكية المشتركة، و ذلك من خلال إلزام كل مرقى عقاري أثناء بيعه للعقارات في طور الانجاز عن طريق البيع على تصاميم إعداد نظام الملكية المشتركة وإرفاقه مع عقد البيع ، والذي لم يكن معمول به قبل صدور قانون 04/11 السابق الذكر، فبالرغم من نص القانون سابقا على تطبيق نظام الملكية المشتركة على كل بناية أو عمارة ذات ملكية جماعية إلا أن تطبيقه في الواقع كان منعهما، لأن هذا النظام لم يكن يضيف عليه طابع الإلزامية فكان إعداد اختياريًا، مما أدى إلى فوضى سكنية بسبب اهتمام السكان بالأجزاء الخاصة دون مراعاة للأجزاء المشتركة ، و بما أن عملية بيع السكنات عن طريق البيع على التصاميم تنصب على إنجاز عمارات غير موجودة وقت التعاقد، فعقد البيع يسبق وجود الملكية في حد ذاتها، و المشرع الجزائري بنصه على إعداد نظام الملكية المشتركة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم كوثيقة قانونية ترفق بعقد البيع، فهو حتما يتم إعداده مسبقا قبل وجود الملكية المشتركة ، لذلك نتساءل فما هي خصوصية إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على تصاميم ؟ و فما هي أهم المستجدات التي استحدثها المشرع الجزائري في إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم قبل إتمام انجاز البنايات في ظل قانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية؟

و للإجابة على الإشكالية المطروحة سنعتمد في دراستنا على المنهج الوصفي من خلال إبراز مفهوم نظام الملكية المشتركة و أهميته في عقد البيع على التصاميم بالإضافة إلى المنهج التحليلي من خلال التطرق لأهم المستجدات التي استحدثها المشرع الجزائري من خلال قانون 04/11 فيما يخص إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم، لذلك سنعتمد على تقسيم الموضوع إلى محورين أساسيين : يتمثل المحور الأول في نظام الملكية المشتركة

كوثيقة مرجعية في عقد البيع على التصاميم ، و المحور الثاني يتمثل في شروط إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم

1- نظام الملكية المشتركة كوثيقة مرجعية في عقد البيع على التصاميم:

من أجل التسيير الحسن و التنظيم الفعلي للملكية المشتركة و الحد من الفوضى التي عرفتها هذه الأخيرة كان لا بد من فرض نظام قانوني خاص يتضمن مختلف التدابير و الوسائل القانونية التي تسعى إلى حسن استعمال و استغلال الملكية المشتركة ، لذلك يعتبر نظام الملكية المشتركة الآلية القانونية التي وضعها المشرع من أجل تحقيق التوازن بين المصالح الفردية و الجماعية لجميع الملاك المشتركين في الملكية المشتركة من أجل حسن الانتفاع بالعقار ، مما يتضمنه من مجموعة من القواعد القانونية التي تسعى إلى تحقيق الغاية و الهدف المسطر لذلك ، و لأهميته في هذا النوع من السكنات في مجال الترقية العقارية فقد استحدث المشرع من خلال القانون 04/11¹ السابق الذكر على إدراجه من ضمن الوثائق المرجعية التي يستوجب توفرها قبل إبرام عقد البيع على التصاميم .

1-1 مفهوم نظام الملكية المشتركة

يعد نظام الملكية المشتركة أساس التنظيم الجماعي للملكية المشتركة ، لذلك سنقوم بتحديد مفهومه من خلال تعريفه و إبراز طبيعته القانونية .

1-1-1 تعريف نظام الملكية المشتركة

تعددت التعاريف الفقهية في تحديد مفهوم نظام الملكية المشتركة بالإضافة إلى تعدد التسميات التي أطلقت عليه فهناك من يسميه الميثاق الجماعي «le charte commune» و هناك من يقارنه بالقوانين الأساسية في الشركات أو بالدستور الذي يتعين أن تحترم قواعده من قبل الجمعية العامة أو المتصرف² . فيقصد بنظام الملكية المشتركة ذلك الاتفاق الذي يؤدي إلى إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني في الملكية المشتركة³ ، ويتم تأسيسه من قبل المالك بمفرده الذي يحمل المبادرة لوضع العقار تحت نظام الملكية المشتركة . وذلك رغبة منه في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العقار بهدف تخصيصه لبناء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة بأغلبية الأعضاء⁴ ،

كما عرف أيضا أنه الضابط الأساسي العملي ، الذي ينظم التعامل بين الملاك المشتركين في العقار مع بعضهم البعض ، وذلك من خلال ما يتضمنه من قواعد و أسس تجعل الملكية المشتركة قابلة لاتخاذها كأسلوب تعايش بالنظر لما يحكمها من

¹ - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاطات الترقية العقارية، جريدة رسمية ، عدد 14 ، المؤرخة في 06 مارس 2011.

² - محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ، دار القلم للطباعة و النشر والتوزيع ، الرباط ، 2008 ، ص 134 ، 135.

³ - رشيد محمودي ، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون العقاري الزراعي ، البلدة ، جامعة سعد دحلب ، 2001 ، ص 68.

⁴ - حافظ بوعصيدة . تسجيل العمارة. دراسات قانونية . مجلة صادرة عن كلية الحقوق بصفاس العدد 5. 1997. ص 224.

حقوق وواجبات¹، و جاء في تعريف آخر أنه وثيقة مكتوبة يجب أن تحدد إلزاميا الأجزاء المشتركة والأجزاء المفردة وكذا أنصبة المساهمة في التكاليف وشروط الانتفاع من الأجزاء المشتركة والضوابط المتعلقة بإدارتها².

أما بالنسبة للتعريف القانوني نجد المشرع الجزائري لم يقد بوضع تعريف محدد لنظام الملكية المشتركة إلا أنه نص من خلال المادة 748 من القانون المدني على مضمون نظام الملكية المشتركة فقط دون وضع تعريف له كما يلي: "يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وتسييرها"، نلاحظ من خلال نص المادة أن المشرع حدد مضمون النظام بتحديد مختلف الأجزاء المشتركة والمفردة وكيفية الانتفاع بها مع ضرورة أن يحتوي مختلف القواعد القانونية التي توضح كيفية إدارتها وتسيير البنائيات الجماعية من أجل المحافظة عليها كونها تشمل عدة ملاك. وبالرجوع إلى القانون رقم 04/11 المتعلق بالترقية العقارية كذلك لم يقد المشرع بوضع تعريف محدد لنظام الملكية المشتركة، و اكتفى بالنص على إلزام كل مرقي عقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة دون وضع تعريف خاص به وذلك من خلال نص المادة 61 والتي تنص على: "يتعين على المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به. ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما،..."، وهذا ما أكدته أيضا المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتحديد نموذج نظام الملكية المشتركة حيث أكد المشرع بضرورة إعداد المرقي العقاري لنظام الملكية المشتركة وفق النموذج المحدد في نفس المرسوم بعد موافقة الممثل المنتخب أو المقتنين بموجب عقد موثق يستوجب تسجيله وشهره.

و من خلال مختلف التعاريف الفقهية السابقة ومختلف النصوص القانونية التي نصت على نظام الملكية المشتركة خاصة ما استحدثه المشرع في مجال الترقية العقارية فيمكن تعريفه كما يلي: "هو وثيقة قانونية محررة في شكل رسمي بطلب من المرقي العقاري وبموافقة أحد المقتنين أو الممثل المنتخب من قبل الملاك المشتركين في الملكية، يخضع إلى إجراء التسجيل والشهر العقاري، ويتضمن مجموعة من القواعد القانونية التي تحدد مجمل الحقوق والواجبات الملزمة لجميع الشركاء في الملكية ولكل شاغلي العمارة دون استثناء".

1-1-2 الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة:

أجمعت مختلف التشريعات القانونية التي نظمت الملكية المشتركة سواء العربية أو الأجنبية على أن هذه الوثيقة هي عقد يجب تحريره بصفة رسمية، و من بين هذه التشريعات نجد المشرع الفرنسي من خلال نص المادة 08 من قانون رقم 557-65 الصادر بتاريخ 10 جويلية 1965 المؤرخ في 10 جويلية 1965 والتي أوضح من خلالها المشرع الفرنسي أن نظام الملكية المشتركة هو عبارة عن عقد أو اتفاق وذلك من خلال عبارة "نظاما تعاقديا للملكية المشتركة....." وهذا ما أكدته المرسوم رقم 223-67 الصادر في 17 مارس 1967 من خلال المادة 03 منه بأن هذا النظام يمكن أن يكون "موضوع تصرف تعاقدية...."³

¹ - سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008، ص 115.

² - lexique des termes juridiques، 25 e édition، Dalloz، 2017/2018، p 554.

³ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 134.

أما المشرع المغربي فقد أكد على أن نظام الملكية المشتركة أنه اتفاق بين الطرفين أي المالك الأصلي و الملاك المشتركين و هذا من خلال نص المادة 08 ف 2 من قانون 00/18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية¹ و التي تنص على: " يلزم المالك الأصلي أو الملاك المشتركين باتفاق فيما بينهم بوضع نظام الملكية المشتركة ، مع وجوب التقيد بأحكام هذا القانون ، لا سيما المادتان 9 و 51 منه ، ويجب أن تسلم نسخة منه لكل مالك مشترك."

أما بالنسبة للمشرع الجزائري فقد أوضح بكل صراحة من خلال نص المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر و اعتبره عقد يتم باتفاق الطرفين، المرقي العقاري بصفته البائع و المنتخب أو المقتني المعين من طرف المقتنين للملكية المشتركة ، حيث جاء في نص المادة ما يلي: " يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين"

ولكن رغم وضوح النصوص القانونية في تكييف نظام الملكية المشتركة بأنه ذو طبيعة عقدية، هذا لم يمنع من وجود جدل بين الفقهاء حول تكييف الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة حيث اختلفت الآراء في شأنه، فهناك من أيد القانون و اعتبره عقد و هناك من خالف هذا الرأي و يعتبره نظام مؤسساتي.

الموقف الأول : نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة عقدية

يقضي أصحاب هذا الرأي أن الطبيعة التي يكتسبها نظام الملكية المشتركة هي طبيعة تعاقدية ، و معظم الفقهاء يتجهون نحو هذا الرأي بالرغم من أن هناك اختلاف حول نوعية هذا العقد هل هو عقد متبادل متعدد الأطراف أو أنه عقد إذعان ، فتحديد طبيعة العقد هنا يستلزم النظر إلى من يعد هذا النظام، فإذا كان وضع النظام من طرف الشركاء أنفسهم فهنا نجد العقد متبادل متعدد الأطراف² ، أما إذا كان إعداد العقد المتعلق بنظام الملكية المشتركة من طرف البائع فيكون العقد هنا معد مسبقا بالنسبة للمقتنين ، فيصبح العقد هنا عبارة عن عقد إذعان، و هذا على أساس أن المالك لا ينشئون البنود التي جاء فيها النظام و ما عليهم فقط إلا الانضمام إلى هذا النظام وقبوله بدون أن يكون هناك مجال للرفض أو عدم القبول ، لأن المشتري أو المقتني الذي يشتري شقة في الملكية المشتركة فهو مجبر على احترام بنود العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة إذ يسري على جميع الشركاء في الملكية وليس لكل مالك نظام يختلف عن الآخر ، و حتى في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر فيصبح تلقائيا عضو في الجمعية العامة و ملتزم بانضمامه إلى نظام الملكية المشتركة لأن هذه الأخيرة طبيعة الملكية أو التملك في حالة الملكية المشتركة و لخاصيتها المميزة في تطبيق نظام الملكية المشتركة على جميع الشاغلين في العمارة دون إمكانية وجود إرادة عدم القبول أو الرفض للانضمام و الالتزام بالبنود التي جاءت في العقد فهو يطبق بقوة القانون.

¹ - قانون رقم 00/18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 5054 بتاريخ 07 نوفمبر 2002 المعدل و المتمم بالقانون رقم 106/12 المتعلق المؤرخ في 27 أبريل 2016 ، الجريدة الرسمية عدد 6465 المؤرخة في 16 ماي 2016 بالمغرب .

² - عفيف شمس الدين ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفترزة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007، ص 81

و نجد هذه الحالة خاصة في بيع المرقى للسكنات قبل إتمام إنجاز البناء أو قبل الشروع في بناءها فالعقد هنا يكون معد بإرادة منفردة وهي إرادة المرقى العقاري فقط ، رغم التزامه بتحريره لدى الموثق وفق النموذج المحدد في القانون فلا دخل لإرادة المقتني في إعداده .

كما يرى البعض أن من يمتلك شقة في إطار الملكية المشتركة يكون منظماً إلى نظام الملكية المشتركة و موافقاً عليه و ملتزماً بما ورد فيه فهو بمثابة عقد سواء عقد إذعان أو عقد عادي رضائي¹.

وهذا ما ذهب إليه القضاء الفرنسي بتأكيد على الطابع التعاقدى لنظام الملكية المشتركة و تأييده للتكييف القانوني للمشروع ، ويعتبره عقد إذعان و يطبق عليه مبادئ تفسير العقود في القانون المدني ، و بالنظر لهذه الطبيعة التعاقدية ، فإن تفسير و تأويل بنود نظام الملكية المشتركة يعود للقضاء بنفس الشروط المطبقة على العقود ، حيث يدخل في إطار السلطة التقديرية لقاضي الموضوع ، شريطة عدم تحريفه للبنود الواضحة و المحددة²، و هذا ما يضيف على النظام الطبيعة العقدية .

إلا أن هذا الرأي انتقد على أساس أن هذا النظام هو قابل للتعديل في أي وقت من قبل أغلبية الشركاء ، بمعنى يمكن الاتفاق على بعض الأمور المتعلقة بالملكية المشتركة لم ينص عليها العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة ، و ذلك باتفاق بين أغلبية الشركاء فيما بينهم، ولو اعتبرنا أن نظام الملكية المشتركة هو عقد فالعقد بصفة عامة لا يمكن تعديلها إلا بعد موافقة جميع الأطراف المتعاقدة و لا مجال للتعديل بالأغلبية فقط .

الموقف الثاني :- نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة نظامية أو مؤسسية :

يقضي أصحاب هذا الرأي بأن نظام الملكية المشتركة عبارة عن نظام مؤسسي يشبه القرار الإداري ذو طبيعة تنظيمية و تأسيسية بعيدة عن الطابع التعاقدى ، بحيث يفرض ذاته بدون أن يكون للمالك الجديد الحق في الاختيار في تنفيذ ما وعد به³ ، لأن القرار الإداري ينشأ بإرادة منفردة لا حاجة لموافقة الطرف الآخر ، فالعقد عامة ما يشترط انعقاده هو توافق و تطابق الإرادتين أما القرار الإداري يصدره صاحبه و يطبق على عدة أشخاص بصفة إلزامية و ليس اختيارية ، مثل نظام الملكية المشتركة الذي يتم إعداده من قبل أغلبية الشركاء في الملك و يفرض و يطبق على الأقلية الذين لم يتفقوا على وضعه و يصبح إلزامي لجميع الملاك⁴.

و لكن هذا الرأي انتقد أيضاً على أساس أن هذا النظام يسري على كافة من أقره في حين أن القرار الإداري يكون على الغير المتلقي له و ليس على من أصدره⁵.

¹ سامي محمد صباح ، حقوق و التزامات مالكي الطوابق و الشقق في القانون الأردني (دراسة مقارنة)، ماجستير ، كلية الدراسات العليا في الجامعة الأردنية ، 1999، ص 127

² محمد الوكاري ، المرجع السابق ، ص 140

⁴ نعيم مغيب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية (دراسة في القانون المقارن)، 2008 ، ص 139.

⁴ نص المشرع الفرنسي على هذه الحالة من خلال نص المادة 26 من القانون المؤرخ في 10/07/1965 .

⁵ مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب للحديث، القاهرة، 2014، ص 99.

الموقف الثالث: الطبيعة المزدوجة لنظام الملكية المشتركة:

ظهر فريق آخر يقضي بالطابع المزدوج لنظام الملكية بين التعاقدي والتنظيمي ، فيظهر عنصر التعاقد فيه لدى لحظة تأسيسه ، بحيث تكون إرادة المؤسسين له هي العامل الوحيد في إبرامه و الموافقة عليه ، بينما يظهر عنصر التنظيم فيه لدى ملاحظة آثاره ، بحيث يعد رضا كل من وقع عليه إلزاما اتجاه الموقع الآخر ، و رضا جميع الموقعين عليه حقا لهم على الغير¹ ، و تجدر الإشارة أن هذه الازدواجية بين الطابع التعاقدي والتنظيمي فهو يبقى خاضع للقانون الخاص ، إذ يرى البعض من الفقه بالرغم من أن نظام الملكية يكتسي طابع تنظيمي إلا أنه يظل يتميز بالطابع التعاقدي بصفة أساسية و كل خرق لمقتضياته يفسر على أنه خرق لالتزام تعاقدية ، و على كل حال فالمالك الذي يزمع لشراء محله في إطار الملكية المشتركة يكون قد قبل الخضوع لمجموعة من البنود الإلزامية و الشروط الحمائية و ذلك في إطار المصلحة الجماعية² .

و من خلال ما جاء به المشرع الجزائري بالنسبة للإلزامية وضع نظام الملكية في مجال الترقية العقارية فقد أوضح المشرع الجزائري صراحة في تحديد طبيعة النظام و اعتبره عقد موثق باتفاق الطرفين البائع و الممثل المنتخب من المقتنين ، و حتى لو كان للشركاء الحق في تعديل بعض البنود إلا أن هذا الحق غير مطلق فهناك بنود لا يمكن إجراء تعديل عليها .

2-1- إلزامية نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم

يعتبر عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة و كان المشرع الفرنسي أول من أقر بتقنية بيع العقار على التصاميم ، و ذلك من خلال القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03/01/1967 المعدل بالقانون 547/76 المؤرخ في 1967/07/07 و بالقانون 12/78 المؤرخ في 04/01/1978³ ، و المشرع الجزائري استمدده من القانون الفرنسي و كان تطبيقه لأول مرة من خلال القانون 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁴ الذي استحدث تقنية بيع العقارات على التصاميم فيما يخص العقارات المقرر بناؤها أو في طور البناء، و حدد النموذج المتعلق بعقد البيع على التصاميم من خلال المرسوم التنفيذي رقم 58/94، لكن ألغي القانون 03/93 بموجب القانون 04/11 المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم النشاط العقاري و ألغي المرسوم التنفيذي 58/94 بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأمالك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفيات دفعها.

¹ - بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، ماجستير ، جامعة سعد دحلب البليدة ، كلية الحقوق ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، 2001 ، ص 69.

² - محمد الوكاري ، المرجع السابق ، ص 141.

³ - عواطف زارة ، " التزامات المرقى العقاري في البيع على التصاميم " ، مجلة الحقوق و الحريات ، ص 88.

⁴ - قانون رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 03/03/1993.

1- 2- عقد البيع على التصاميم :

لم يعرف المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في القانون السابق 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري، لكن من خلال قانون 04/11 وبالتحديد المادة 28 منه عرفت هذا العقد كما يلي: "عقد البيع على التصاميم أو جزء من البناية أو في طور الانجاز عقد الذي يتضمن تحويل حقوق الأرض والبنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقديم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الانجاز".¹ أوضح المشرع من خلال هذه المادة أن عقد البيع على التصاميم ينصب على العقارات في طور الإنجاز أو المقرر بناؤها فهو عقد على المخططات أو التصاميم فقط ، دون اكتمال الإنجاز للبناية أو حتى قبل البدء فيها، مما يترتب عليه مجموعة من الالتزامات التي تقع على كلا طرفي العقد ، بحيث يلتزم البائع المتمثل في المرقى العقاري بإنجاز الأشغال في الآجال المحددة مع التزام المشتري في دفع المبلغ المستحق في آجاله ، بالإضافة إلى التزام البائع بالتسليم فور إتمام الانجاز.² فهذا النوع من العقد يصنف من العقود الموجودة مستقبلا فلا يمكن أن يكون بيع على التصاميم في بناية منجزة فلا بد من وجودها مستقبلا ولكن في آجال محددة باتفاق الطرفين حول دفع التسبيقات المالية و تقدم أشغال البناء . لذلك فعقد البيع على التصاميم يتميز بعدة خصائص نجيها فيما يلي :

- عقد البيع على التصاميم من العقود المسماة ،

- عقد ملزم لجانبين و زمني² ، فالبايع يلتزم ببناء العقار محل العقد خلال مدة معينة و المشتري يلتزم بدفع الثمن على أقساط حسب المدة المتفق عليها و المحددة في العقد.³

- عقد البيع على التصاميم من الصور الحديثة لعقود الإذعان ، فكلما كان مضمون العقد معدا قبل التعاقد بواسطة أحد طرفيه على نحو عام و مجرد بحيث لا يملك الطرف الآخر مناقشة لها يعتبر العقد من عقود الإذعان، سواء كان مضمونه معد مسبقا في صورة شروط عامة أو اتخذ صورة عقد نموذجي⁴ ، فلا يشترط توافر الاحتكار القانوني أو مركز اقتصادي قوي، كما لا يشترط أن يكون محل العقد سلعة أو خدمة ضرورية بل يكفي مجرد استقلال شخص محترف أو منتج بإعداد العقد مسبقا و يفرض شروطه على زبائنه و هذه الشروط غالبا ما تتفق مع شروط منافسيه في السوق فما على المستهلك سوى قبول هذه الشروط التي قد تتسم بالتعسف.⁵

¹ - تقابلها نص المادة 261 ف1 من قانون البناء و السكن الفرنسي: « la vente l'immeuble à construire est celle par

laquelle le vendeur s'oblige a édifier un immeuble dans un délai déterminé par le contrat »

² نصت المادة 71 من القانون المدني الجزائري: "الاتفاق الذي يعد له كلا المتعاقدين أو أحدهما بإبرام عقد معين في المستقبل ، لا يكون له أثر إلا إذا عينت المسائل الجوهرية للعقد المراد إبرامه و المدة التي يجب إبرامه فيها"

² - سمير عبد السميع الأودن ، تملك و حدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر ، 2001، ص 23 .

³ - نفس المرجع، ص 30.

⁵ - عياشي شعبان ، "خصائص عقد بيع العقار على التصاميم" ، مجلة العلوم الإنسانية ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة 1 ، عدد 48 ، 2017 ، ص 08.

- عقد البيع على التصاميم ينصب على عقار قيد الإنجاز أو غير منجز تماما أي قابل للوجود مستقبلا ، فمحل البيع لا يوجد وقت انعقاد العقد إلا على التصاميم الهندسية¹.

- عقد البيع على التصاميم عقد شكلي ، فرغم تطابق الإيرادتين لانعقاده فلا يعتبر العقد صحيح إلا بإفراغه في الشكل الرسمي ، و بما أنه ينصب على عقار فلا بد من تحريره في شكل رسمي أمام الموثق و تسجيله وشهره بالمحافظة العقارية تحت طائلة البطلان ، و لا تتوقف الشكلية في عقد البيع على تصاميم في تحريره في شكل رسمي بل أضاف المشرع الجزائري في نص المادة 34 من قانون 04/11 إتمامه بمحضر تسليم يعد حضوريا في نفس مكتب التوثيق الذي أبرم في عقد البيع على التصاميم قصد إثبات الحيازة الفعلية من طرف المكتتب و إثبات التسليم للبناية المنجزة من طرف لمرقي العقاري.

2-1-2 أهمية نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم :

من المستجدات التي جاء بها المشرع الجزائري في ظل قانون 04/11 السابق الذكر ضرورة إعداد نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية و بالأخص في بيع السكنات قبل تمام الإنجاز وفق عقد البيع على التصاميم ، إذ جعله وثيقة واجبة التحرير لا يمكن الاستغناء عنها ما دام البيع موجه للسكنات ذات الملكية المشتركة ، وهذه الوثيقة تعتبر ضرورية و ملزمة لأنها وسيلة تمكن الموثق إدراج البيانات الإلزامية الخاصة في عقد البيع على التصاميم².

و بالرجوع لنصوص قانون 93/03 السابق ، نجد أن إلزامية نظام الملكية المشتركة لم تكن مشروطة في عقد البيع على التصاميم إذ اكتفى المشرع الجزائري بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم وإرفاقه بالوثائق المرجعية الأخرى المتعلقة بعقد البيع دون ذكره نظام الملكية المشتركة سواء قبل إبرام عقد البيع أو بعده ، فبالرغم أن الملكية المشتركة بطبيعتها تستوجب وضع نظام خاص يشمل جميع القواعد و الأدوات التي تحمي حقوق الشاغلين بها ، إلا أن إعداده كان ذو طابع اختياري³ و التي كانت السبب المباشر في الوضعية السيئة في التجمعات العقارية ذات الملكية المشتركة .

فمن خلال المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم⁴ ، أوجب المشرع إرفاق عقد البيع على التصاميم بالوثائق المرجعية التي يسبق إيداعها في شكل نسخ أصلية لدى الموثق و المتمثلة فيما يلي:

- عقد ملكية الوعاء العقاري المعد باسم المرقي العقاري التي تثبت ملكيته للأرض والمشهد لدى المحافظة العقارية.
- رخصة البناء و التصاميم الملحقة بها و المسلمة من طرف الجهات الإدارية المعنية.

¹- نعيبي عبد الرحمان ، البيع على تصاميم في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية -، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية و العلوم الإسلامية ، تخصص شريعة و قانون ، جامعة أحمد دراية - أدرار ، 2020 ، ص 102.

² - أنظر المادة 30 من قانون 04/11 السابق الذكر.

³- كان نظام الملكية المشتركة يطبق بقوة القانون في كل السكنات المشتركة و هذا جاء في نص المادة 99 من المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، و بعد صدور المرسوم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ألغى ما جاء به المرسوم السابق و انتفت صفة الإلزامية في إعداد نظام الملكية المشتركة إذ جعله المشرع اختياريا ، و هذا ما أوضحته المذكرة الإيضاحية رقم 04839 المؤرخة في 28/11/1998 ، الصادرة عن وزارة المالية ، المديرية العامة للأموال الوطنية ، أنظر: مريم تومي ، المرجع السابق ، ص 106.

⁴- أنظر الملحق الأول المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأموال العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها . جريدة رسمية عدد 66 مؤرخة في 25.12.2013

- عند الاقتضاء رخصة التجزئة و التصاميم الملحققة بها .
- الوصف الدقيق للبنية أو جزء من البنية التي تم بيعها.
- نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم و المخططات المرفقة ، معدة طبقا للتنظيم المعمول به.
- ضمان من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية. جعل المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة وثيقة ضرورية يجب إعدادها خلال البيع و بما أن الموثق هو المكلف بإبرام عقد البيع على التصاميم فمن واجباته المهنية التي تقع تحت مسؤوليته مراجعة الوثائق الضرورية التي ألزمها المشرع قبل إبرام عقد البيع ، لذلك فنظام الملكية المشتركة كوثيقة قانونية لا تقل أهمية عن الوثائق المرجعية الأخرى لعقد البيع على التصاميم مثل رخصة البناء أو عقد الملكية الذي يثبت ملكية العقار للمرقي العقاري، بحيث يتم إيداعها مسبقا لدى الموثق في شكل نسخ أصلية .

و بما أنه أصبح وثيقة ملزمة في عقد البيع ، فلا يمكن للموثق تحرير عقد البيع على التصاميم دون وجود نظام الملكية المشتركة، فمن أجل إعطاء نظام الملكية المشتركة قوة قانونية أكثر اعتبره المشرع من الحقوق الخاصة التابعة لملكية العقار في طور الإنجاز¹ ، خاصة أنها تتعلق بكيفية تحديد مختلف الأجزاء الخاصة و المشتركة لكي يتمكن كل مالك من معرفة حدود حقوقه الخاصة في الملك مع حريته في استعماله، بالإضافة إلى معرفة مختلف الالتزامات التي تتعلق بالأجزاء المشتركة و كيفية استغلالها مع مراعاة حقوق الملاك الآخرين التي يجتمع كل الملاك فيها ، و لو فرضنا أن الموثق قام بإبرام عقد البيع على التصاميم دون وجود نظام الملكية المشتركة هل يؤدي هذا إلى بطلان العقد أم لا ؟ فهذه الفرضية تقودنا إلى نتيجة عدم إبلاغ أو علم المقتني بوجود نظام قانوني خاص بالملكية المشتركة ، و هذا من شأنه تجهيل حقوقه، فالقضاء الفرنسي و للطابع الإلزامي لنظام الملكية المشتركة قررت محكمة الاستئناف في هذا الشأن من خلال قرارها الصادر بتاريخ 2000/01/04 بأن وجود نظام الملكية المشتركة يعد صفة جوهرية في العقد ففي حالة عدم وجوده يمكن لمقتني العقار طلب إبطال العقد على أساس الغلط في صفة جوهرية في الشئ المبيع ، فبالرغم من إمكانية الالتجاء إلى القضاء في حالة عدم وجوده ، فإنه يتعين في هذه الحالة انتظار حكم قضائي عدة أشهر ، سيكون خلالها المشتري في جهل لنطاق حقوقه و واجباته² ، و بما أن المشرع الجزائري جعله ملزم في عقد البيع على التصاميم فبالرغم من إلزامية إعداده من طرف المرقي العقاري إلا أن عدم وجوده في العقد يعتبر الموثق هو المسؤول عن صحة العقد، فيتحمل وحده مسؤولية ذلك الخطأ كونه هو الذي يقوم بمراجعة جميع الوثائق المرفقة للعقد قبل تحريره التي ألزمها المشرع في عقد البيع على التصاميم، و عليه ضمان رد الثمن المقدم من طرف المقتني للبائع ، في حالة تعذر هذا الأخير من رد هذه المبالغ³ .

¹ - محمد أمين دبار ، الحماية القانونية للمشتري في بيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه ، جامعة جيلالي ليايس سيدي بلعباس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2021/2020، ص254.

² - محمد الوكاري ، المرجع السابق ، ص 137.

³ - لعور ريم رفيعة ، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي ، دكتوراه في العلوم ، قانون خاص ، جامعة وهران 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تخصص قانون الأعمال المقارن ، 2019، ص 125

2- شروط إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم :

نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية استحدثه المشرع من خلال القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن مستجداته أن يتم إعداده من طرف المرقى العقاري إذ أصبح إعداده من الالتزامات المترتبة على المرقى العقاري إذ يعده هذا الأخير و يرفق في عقد البيع ، و لكن فيما يخص البيع على التصاميم يشترط إعداده قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، و لا يتوقف الالتزام هنا بل لا بد من وجوب تسليمه إلى كل مقتني معني بشراء سكن في الملكية المشتركة ، بالإضافة إلى الشروط الشكلية التي حددها المشرع الجزائري في إعداده و جعل للموثق دور أساسي في تحريره حسب الشروط المحددة قانونا.

2-1- إلزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة :

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإلزامية إعداد نظام الملكية قبل إبرام عقد البيع على تصاميم و بالتالي قبل وجود الملكية المشتركة أي أن البيع واقع على عقار في طور الإنجاز أو لم يتم إنجازه بعد، و بما أن هذا الالتزام الذي وضعه المشرع يطرح بعض التساؤلات حول إمكانية إعداد نظام الملكية دون لوجود الملكية المشتركة التي لا يمكن أن يطبق فيها هذا النظام إلا بوجود عقار مبني ، و بالرغم من أنها تتكون من أجزاء مفرزة و أجزاء مشتركة وهذه الأخيرة يمكن أن تشمل على مساحات غير مبنية ، لكن هذا لا يعني أن الملكية المشتركة تكون في العقارات الغير مبنية ، فهذه الحالة المتمثلة في إعداد نظام الملكية المشتركة قبل وجود البناء متعلقة بوجود الملكية المشتركة مستقبلا ، فإعداد نظام الملكية الذي يحدد جميع حقوق الملاك المشتركين و كيفية الانتفاع بها و طرق إدارتها و تسييرها بالرغم أنه مشروع مسبق لوجود الملكية المشتركة إلا أنه طرح عدة نقاشات خاصة في كيفية تطبيق محتوى النظام ، وبالرجوع للتشريعات المقارنة خاصة المشرع الفرنسي من أجل توضيح فكرة إعداده مسبقا قبل وجود الملكية المشتركة، نص على نفس هذا الالتزام من خلال نص المادة 11-261 من قانون البناء و السكن الفرنسي¹ حول إمكانية إعداد نظام الملكية المشتركة قبل وجود البنائات و إتمامها متزامنا مع إبرام عقد البيع على التصاميم ، إلا أنه من خلال قانون 10 جويلية 1965 لم ينص صراحة على إعداد نظام الملكية المشتركة مسبقا إلا أنه أوضح الحالات التي تمكن من وضع نظام الملكية المشتركة في حالة عدم إعداده مسبقا، لذلك فطريقة إعداد نظام الملكية في التشريع الفرنسي تشمل ثلاث حالات تتمثل فيما يلي :

الحالة الأولى: نظام الملكية المعد مسبقا le reglement préalable: يعد نظام الملكية المشتركة في هذه الحالة قبل وجود البناء أي قبل تواجد الملكية المشتركة فإعداده يكون بالإرادة المنفردة ، وهو الأكثر استخداما في فرنسا، و للمرقى العقاري حرية أكثر في وضع مضمون النظام مع شرط مراعاة عدم مخالفة النظام العام و الآداب العامة² ، فمن مصلحة المشتري بأن يطلع على مقتضيات هذا النظام و الوثائق المرفقة به، إذ يباشر بإعداد نظام الملكية قبل إجراء عملية بيع

¹ - Art.L.261-11 .C.constr. et habit : le reglement de copropriété est remis a chaque acquereur lors de la signature du contrat ; il doit lui etre communiqué préalablement. ».

1-pierre capoulade , "Reglements de copropriété et liberté contractuelle" l'urbanisme " , institut des études juridiques de de la construction , 2012, p119.

الجزء الأول من البناية المقرر بناؤها أو التي تكون في طور الانجاز مع ضرورة إرفاقه بعقد الشراء، بحيث يقوم المشتري عند توقيع عقد الشراء للملكية المقررة للبيع في إطار الملكية المشتركة، فيتم توافق الارادتين على مقتضيات هذا النظام في إطار تعاقد يذعن فيه المالك المشترك لبنوده، ليشكل بذلك طابع عقد إذعان¹.

الحالة الثانية: وضع نظام الملكية المشتركة لاحقاً من قبل الجمعية العامة: نص المشرع الفرنسي من خلال المادة 26 من قانون 1965 على إمكانية إعداد نظام الملكية المشتركة من قبل الجمعية العامة للملاك الشركاء في الملك وذلك بأغلبية أصوات أعضاء الجمعية وهذا في حالة عدم إعداد نظام الملكية المشتركة مسبقاً، إلا أنه يمكن تصور أن يتم إعداد نظام الملكية المشتركة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة بكيفية تسييرها وإدارتها فقط دون الأجزاء الخاصة²، فلو تعلق الأمر ببيع سكنات تحت الانجاز ولم يقيم البائع بوضع النظام المتعلق بالملك المشترك للأغلبية الشركاء في الملك الصلاحية لوضع نظام المتعلق بملكهم المشترك، فالمشرع الفرنسي وسع من مجال وضع النظام فلم يحمه بإعداده مسبقاً فقط بل نص حتى في حالة عدم وجوده أثناء البيع.

الحالة الثالثة: وضع نظام الملكية المشتركة من قبل القضاء: تطبق هذه الحالة في حالة عدم اتفاق الشركاء في وضعه أو إعداده فقد منح المشرع الفرنسي للقاضي إمكانية وضع نظام الملكية المشتركة في حالة عدم وضعه من قبل الشركاء في الملكية المشتركة، إذ جاء في مضمون نص المادة 03 من المرسوم الصادر في 17 مارس 1967 على أن نظام الملكية المشتركة يمكن أن يكون موضوع تصرف قضائي³ فالمشرع بذلك يؤكد على الطابع الإلزامي لوضع نظام الملكية المشتركة حتى لو لم يتفق الشركاء في وضعه، فلا يمكن تصور وجود الملكية المشتركة بدون النظام الذي يعتبر الأساس القانوني الذي يمكن للشركاء الرجوع إليه لمعرفة جميع حقوقهم والتزاماتهم في الملكية المشتركة⁴، وقد حسم القضاء الفرنسي في هذا الأمر حين قضت الغرفة المدنية الثالثة بمحكمة النقض الفرنسية بتاريخ 15 نوفمبر 1989، بأنه في حالة غياب الأطراف، فإن نظام الملكية المشتركة يمكن أن ينتج عن تصرف قضائي، حيث يمكن للقاضي أن يعين خبيراً قضائياً لإعداد مشروع لذلك النظام و يعطيه بعد ذلك قوة تطبيقه⁵، ولكن فكرة إعداده مسبقاً قبل وجود الملكية وعدم إتمامها كانت محل جدل في القضاء الفرنسي، فبالرغم من عدم إلزامية إعداده مسبقاً من طرف المرقى العقاري إلا أن

¹ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 143، 145.

² - pierre capoulade, op.cit, p 120.

³ - idem , meme page.

⁴ - وكذلك المشرع المغربي مثل نظيره الفرنسي نص من خلال المادة 08 من قانون 00/18 السالف الذكر على إمكانية إعداد نظام الملكية المشتركة مسبقاً

قبل وجود الملكية المشتركة من طرف المالك الأصلي أو من قبل الملاك المشتركين أو في حالة عدم وجوده يتم تطبيق نظام نموذجي للملكية

المشتركة، فطريقة إعداد النظام في التشريع المغربي لا يختلف على التشريع الفرنسي إلا في الحالة التي لا يتم وضعه من قبل الشركاء الملاك بحيث نص

المشرع المغربي في حالة عدم إعداده مسبقاً يمكن للجمعية العامة بإعداده من قبل الأغلبية على الأقلية⁴، إلا أن الاختلاف يكون في حالة عدم إعداده من

قبل الملاك المشاركين، فالمشرع المغربي في هذه الحالة ألزم تطبيق النظام النموذجي⁴ المتعلق بنظام الملكية المشتركة الذي حدده القانون، على خلاف

المشرع الفرنسي الذي منح للقضاء إمكانية وضعه في حالة عدم وضعه من قبل الملاك الشركاء أو عدم اتفاقهم في وضعه.

⁵ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص 148.

- تجدر الإشارة أن في هذه الحالة لا يمكن اعتبار نظام الملكية ذو طبيعة عقدية لذلك فهو يختلف عن النظام المعد مسبقاً أو باتفاق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.

وضعه مسبقا هو الشائع في فرنسا، فاختلقت القرارات في شأنه بين مؤيدة و معارضة لوجود إعداد نظام الملكية المشتركة قبل إتمام البناء، فصدر قرار ينص على أنه لا وجود لملكية مشتركة في فترة البناء، بل يجب انتظار إتمام البناء حتى تطبق النصوص الخاصة بالملكية المشتركة¹ خاصة أن الملكية المشتركة لا وجود لها في العقارات الغير مبنية، وهذا ما ذهب إليه المشرع اللبناني حيث لم ينص صراحة على إمكانية إعداد نظام الملكية المشتركة في العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء، فلا يمكن تطبيق نظام الملكية المشتركة إلا على الأبنية المشيدة فقط مستبعدا البناء قيد الإنشاء²، ولتطبيق نظام الملكية المشتركة بصورة إلزامية، يستوجب أن يكون البناء مشيد أو مجموعة الأبنية فتستبعد الأبنية غير المشيدة³. في حين نص قرار آخر على أن البنائيات محل عقد البيع على التصاميم تعتبر مبنية فيما يخص تطبيق النصوص المتعلقة بالأجزاء المشتركة حتى ولو أنها في طور الانجاز بمجرد بيع بناية واحدة من هذه البنائيات في طور الانجاز، يعبر عن وجود ملكية مشتركة⁴، فما دام هناك إمكانية لبيع السكن قبل تمام إنجازه عن طريق البيع على التصاميم فهذا لا يمنع من إعداد نظام الملكية المشتركة ما دامت الملكية موجودة مستقبلا.

فالمشرع الفرنسي بالرغم من إلزامية وضع نظام الملكية المشتركة في حالة البنائيات الجماعية إلا أن مسألة وضعه مسبقا قبل وجود الملكية المشتركة غير إلزامية بالنسبة للبائع أو المرقي العقاري فلم يجعله حكرا على جهة واحدة بل فسح المجال في كيفية وضعه، ولكن يبقى إعداد و تطبيقه ملزما في أي سكن جماعي، على عكس المشرع الجزائري الذي جعل إعداد في حالة بيع السكن في صورة البيع على التصاميم إجباري و ملزم للمرقي العقاري، و ذلك بجعله وثيقة ضرورية واجبة التحرير ترفق إجباريا بعقد البيع على التصاميم حتى و لو لم يقم المرقي بتسليمه للمشتري إلا أن إعداده ملزم من طرفه فقط.

أما المشرع الجزائري في ظل القانون المتعلق بالترقية العقارية 04/11 السالف الذكر جعل أهمية إعداد النظام في الملكية المشتركة من طرف المالك الذي يسعى إلى بيع السكنات، و ذلك لتفادي أي تماطل و تهاون من الشركاء في إعداده لاحقا، فهذه الإلزامية الملقاة على المرقي العقاري تمكن كل شريك عند اقتناء سكن معرفة كل ما هو متعلق بنظام الملكية المشتركة، فلا يجهل أي مقتني بعدم علمه لوجود نظام ينظم سير الملكية و استعمالها، و يبين مختلف الحقوق التي تقابلها مختلف الواجبات خاصة مختلف الأعباء و التكاليف التي يلتزم المالك بتسديدها، و الحكمة من وضعه مسبقا تعتبر كحماية للمشتري باعتباره الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم لكي لا يجهل المشتري بوجود نظام يتضمن مختلف القواعد القانونية التي تمكنه من معرفة مجمل حقوقه و التزاماته في الملكية المشتركة

إلا أن فكرة إعداد مسبقا بصفة إجبارية تعد غير عملية، فلو تم إعداد هذا النظام قبل تشييد البناء وهناك مخاطر تنشأ من عدم استكمال الأعمال الأخرى لأي سبب من الأسباب تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ليست لها

¹- لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص 165.

²- مغيبغ نعيم، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية- دراسة في القانون المقارن- 2008، ص 61.

³- نفس المرجع، ص 66.

⁴- لعور ريم رفيعة، المرجع السابق، ص 165.

فائدة، فمن الأحسن إعداده حتى إنجاز ولو عمارة واحدة دون باقي العمارات في المجمع العقاري¹، إلا إذا كانت هناك بعض الأشغال الطفيفة قيد الإنجاز مع صلاحية البناء للسكن فلا يمنع من تطبيق أحكام نظام الملكية المشتركة عليه.² و يكون إعداد النظام بعد إعداد محضر تسليم البناية لتفادي أي تناقض مع النصوص القانونية .

2-1-1 إعداد نظام الملكية بالإرادة المنفردة للمرقي العقاري :

نظام الملكية المشتركة اعتبره المشرع الجزائري عقد كما بينا سابقا من خلال المادة 06 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر والتي تنص : " يعد المرقي نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري و بموافقة المنتخب أو المعين من طرف المقتنين".

فيتبن من نص المادة أن المرقي العقاري يعد هذا النظام بعقد موثق بطلب منه، و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين فهو يكون باتفاق الطرفين أي البائع (المرقي العقاري) والمشتري (المقتني أو المكتتب)، فتطابق الإرادتين واضحة لوجود إرادة الطرفين في العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة، ولكن فيما يخص إعداد نظام الملكية في البيع على التصاميم نجد أن تطابق الإرادة مستحيلة بين الأطراف عند تحرير العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة، فعند إبرام عقد البيع يكون النظام معد مسبقا فلا وجود لإرادة الطرف الآخر في العقد الخاص بالنظام، فيعده المرقي بإرادته المنفردة فلا يمكن تعيين شخص من طرف المقتنين أو ممثل منتخب من طرفهم كما جاء في نص المادة ، لأن المرقي يقوم بوضعه قبل بيع الجزء الأول من البناية، فهو يسبق وجود الملاك و قبل وجود الملكية في حد ذاتها، و يضاف هذا النظام لعقود الشراء بحيث يدعن³ المشتري لبنوده ابتداء من تاريخ اقتنائه للعقار أو للملكية⁴ . لذلك فلا يمكن تصور أن يتم إعداد نظام الملكية المشتركة بموافقة الطرفين فعند إبرام عقد البيع يكون النظام معد مسبقا بصفة ملزمة، لهذا نجد أن إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم بإرادة المرقي العقاري وحده رغم أن المادة واضحة فيما اعتبرته عقد يتم بموافقة المرقي العقاري و المقتني أو ممثل منتخب من طرف المقتنين فهذه الحالة نجدها في عقد البيع التام إذ تكون الملكية وقت إبرام العقد منجزة وموجودة، فيختلف الأمر في الملكية التي لم يتم إنجازها بعد أو في طور الإنجاز.

فالتزام المرقي العقاري هنا جاء ليدعم الطابع الإجباري في إعداد النظام في الملكية المشتركة⁵ و هذه الإلزامية نجدها من خلال مصطلح "إجباريا"، و كذلك من خلال المادة 03 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر : "يلتزم

¹ - مغيبغ نعيم ، المرجع السابق ، ص 61.

² - نفس المرجع ، ص 66.

³ - فعقد الإذعان حسب سالي صاحب أول فكرة لعقد الإذعان فهو محض تغليب لإرادة واحدة تتصرف بصورة منفردة و تملئ قانونها ، ليس على فرد محدد بل على مجموعة غير محددة ، و تفرضها مسبقا و من جانب واحد و لا ينقصها سوى إذعان من يقبل قانون العقد. راجع في ذلك : علي مصباح صالح الحبيصة ، سلطة القاضي في تعديل مضمون عقد الإذعان ، ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط كلية الحقوق 2011، ص 22.

⁴ - محمد الوكاري ، المرجع السابق ، ص 143.

⁵ - رياض الجمل ، محاضرات في القانون العقاري ، الجزء 2، مجمع الأطرش للنشر و التوزيع ، الكتاب المختص ، تونس ، الطبعة 1، 2017، ص 289.

المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة....."، إلا أن تحديد محتوى النظام باعتباره محررا بصفة فردية لا يعني هذا الحرية المطلقة في تحديد مضمونه بل وضع له المشرع نموذج خاص به من خلال المرسوم 99/14 السالف الذكر على المرقى الالتزام بإعداده حسب النموذج الذي وضعه المشرع الجزائري .

تنص المادة 29 من الملحق المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري¹ على ما يلي : "يتعين على المرقى العقاري بأن يعد و يسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بالمشروع" .

2-1-2 إلتزام المرقى العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني :

لا يتوقف التزام المرقى العقاري بإعداد النظام المتعلق بالملكية المشتركة بل لا بد من تسليمه للمقتني بعد إبرام عقد البيع على التصاميم مباشرة، إذ تنص المادة 38 ف 4 من قانون 04/11 على ما يلي : " يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد "، فالإلتزام بتسليم نظام الملكية المشتركة خلال توقيع عقد البيع على التصاميم يتضح من خلال مصطلح "إجباريا" ، و لأهمية نظام الملكية المشتركة في هذا النوع من السكنات، فقد أقر المشرع الجزائري عقوبة جزائية لكل مرقى عقاري لم يتم تسليم نظام الملكية المشتركة لكل مقتني سكن في إطار الملكية المشتركة ، إذ تنص المادة 72 من ق 04/11 على: " يتعرض كل مرقى عقاري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار(200.000 دج) إلى مليوني دينار(2.000.000 دج)"

فيتضح من نص المادة أن المشرع ألزم المرقى العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة تحت طائلة توقيع العقوبة المقررة ب غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج، و ذلك قبل تسليم البناية وفق الأجل المحددة في عقد البيع على التصاميم، فلا بد أن يكون المقتني أو المشتري استلم نظام الملكية المشتركة قبل استلامه و حيازته للبناية أو السكن و ذلك لمعرفة كل ما يخص استعمال و استغلال الملكية التي يشترك معه عدة الملاك خاصة في الأجزاء المشتركة، و ذلك لتوضيح كل الحقوق و الواجبات و كذلك تبيان حدود ملكيته الخاصة و المشتركة ، فلو قام المرقى العقاري بتسليم البناية وفق الأجل المحددة في العقد ولم يتم تسليم نظام الملكية المشتركة فهو بذلك يعتبر قد أحل بإحدى التزاماته القانونية، التي تعرضه للعقوبة .

كما نلاحظ من خلال نص المادتين السابقتين أن المشرع لم يتم بتوقيع العقوبة في حالة أن المرقى العقاري لم يتم بتسليم نظام الملكية المشتركة خلال إبرام عقد البيع على التصاميم بالرغم من أن نص المادة 38 ف4 السابقة الذكر واضح بإلزاميته في تسليمه أثناء إبرام عقد البيع ، فقد أعطى المشرع للمرقى العقاري الحرية في تسليم نظام الملكية

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري - ج ر رقم 11 مؤرخة في 26/02/2012.

المشتركة ابتداء من يوم توقيع عقد البيع على التصاميم حتى وقت أجل تسليم البناية تحت طائلة توقيع العقوبة المقررة قانونا، بل يمكن للمرقي تأجيل تسليمه لوقت آخر بشرط قبل أجل تسليم البناية محل العقد.

و المشرع من خلال المادة 38 السالفة الذكر ما دام أنه لم ينص على العقوبة في حالة عدم التزام المرقي بتسليم نظام الملكية المشتركة أثناء اكتتاب عقد البيع على التصاميم ، قصد بذلك ضرورة إعلام المشتري بوجود نظام الملكية المشتركة دون إلزامه بتسليمه ، فكان من الأفضل إعادة صياغة الفقرة 04 من نص المادة 38 من ق 04/11 على نحو يتوافق مع باقي النصوص القانونية لتجنب التناقض فيما بينها ، فبدل أن ينص المشرع على إجبارية التسليم ، ينص على ضرورة إعلام المشتري بنظام الملكية المشتركة خلال اكتتاب عقد البيع على تصاميم، لأنه في الواقع العملي لا يقوم المرقي العقاري بتسليم نظام الملكية المشتركة خلال توقيع عقد البيع على تصاميم.

3- 2 الشروط الشكلية اللازمة لإعداد نظام الملكية المشتركة :

يتم إعداد النظام طبقا لمواصفات النموذج المحدد في المرسوم 99/14 فعقد المتضمن نظام الملكية المشتركة اشترط المشرع أن يكون في شكل رسمي فلا يمكن إعداده في شكل عقد عرفي ، لذلك يجب إضفاء الصبغة الرسمية على عقد النظام مع استكمال إجراءات كل من التسجيل و الشهر.

2-2-1 الرسمية :

القاعدة العامة لانعقاد العقد مبدأ الرضائية بتطابق الإرادتين في كل من الإيجاب و القبول ، و لكن إذا تعلق الأمر بعقار اشترط المشرع تحريرها في شكل رسمي تحت طائلة البطلان، و بما أن نظام الملكية المشتركة هو عقد موثق بحسب نص المادة 06 من المرسوم 99/14 فيجب تحريره في شكل رسمي من طرف الموثق ، الذي يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها المشرع الصبغة الرسمية¹ فهو مخول قانونا بتحريره حسب النموذج الذي حدده المشرع الجزائري من خلال المرسوم السالف الذكر. و حسب نص المادة 324 من القانون المدني الجزائري فالعقد الرسمي يجب أن يصدر من طرف موظف عام أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة بشرط أن يكون مختصا بتحرير العقد، مع مراعاة الأوضاع التي قررها القانون في تحريره ، فاختلال أي شرط من هذه الشروط أو كلها يصبح العقد باطلا باعتباره عقدا رسمياً².

و تنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري³ على ما يلي : "كل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي"

¹ - جاء في نص المادة 03 من قانون 02/06 المتضمن مهنة التوثيق ما يلي : " الموثق هو ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العامة، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصبغة الرسمية"

² - بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، في القانون الخاص فرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2014، ص83.

³ - المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.

فكل عقد يستوجب القانون شهره في المحافظة العقارية يجب تحريره في شكل رسمي فلا مجال لشهر العقد العرفي في المحافظة العقارية، لأن العقود التي تكون محل إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن تأخذ شكل العقد الرسمي فقط، إذ يقوم الموثق بتحرير نظام الملكية المشتركة بطلب من المرقي العقاري وفقا للنموذج المحدد في المرسوم 99/14 . بالإضافة إلى الرسمية التي اشترطها المشرع في نظام الملكية المشتركة يجب على الموثق تسجيل النظام بمصلحة التسجيل و الطابع، و ذلك في أجل لا يتجاوز شهر من يوم تحريره¹ ، ففي حالة التأخير يتعرض الموثق للعقوبات الجبائية² .

2-2-2- شهر نظام الملكية المشتركة :

من خلال المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة فلا يكفي تحرير نظام الملكية في شكل رسمي، بل لا بد من شهره بالمحافظة العقارية إذ لا ينتج أثره إلا من تاريخ شهره ، فالزامية شهر نظام الملكية المشتركة نص عليها المشرع مسبقا في ظل المرسوم 146/76³ من خلال المادة 99 منه و التي جاء في مضمونها بوجوب شهر النظام و كافة التعديلات التي تطرأ عليه ، و بعد صدور المرسوم 666/83⁴ و الذي ألغى ما جاء به المرسوم 146/76 ما عدا المواد 14، 15، 16 فلم يتطرق المشرع من خلاله لا صراحة و لا ضمنا للقيام بعملية إشهار النظام المتعلق بالملكية المشتركة ، إذ أصبح إعداد و شهره اختياريا خاصة بعد صدور المذكرة الإيضاحية رقم 04839 المؤرخة في 28/11/1998 الصادرة عن وزارة المالية، بالمديرية العامة للأموال الوطنية⁵، ولكن بعد صدور القانون المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية 04/11، ونظرا لتدهور البنايات الجماعية في ظل نظام الملكية المشتركة أصبح إعداد نظام الملكية المشتركة و شهره إجباري، حيث نص المشرع الجزائري على إلزامية شهره من خلال نص المادة 06 من المرسوم 99/14 و التي تنص : " يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة ، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين" ، و بما أن نظام الملكية المشتركة بمثابة عقد رسمي محرر من قبل الموثق فقد أوجب المشرع شهره بالمحافظة العقارية ، إلا أن شهر العقود عادة تكون من طرف محررها، فلا تتوقف مهمة الموثق في تحرير العقد بل يقوم بكافة الإجراءات الشكلية من تسجيل و شهر حتى تنتج آثارها ، ولكن فيما يخص شهر نظام الملكية المشتركة نلاحظ أن المشرع قد أعطى الموثق من شهر العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة ، إذ أضاف التزاما آخر للمرقي العقاري و كلفه بشهر نظام الملكية المشتركة بالمحافظة العقارية بعد تقديم الطلب إلى المحافظ العقاري ، بالإضافة إلى كافة التعديلات

¹ - المادة 58 من قانون التسجيل الصادر بتاريخ 09/12/1976 بموجب الأمر 105/76 المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 81 ، المؤرخة في

1976/12/18

² - المادة 93 من قانون التسجيل السابق الذكر.

³ - المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ،

جريدة رسمية عدد 12.

⁴ - المرسوم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير البنايات الجماعية، جريدة رسمية عدد 47

المؤرخة في 15/11/1983

⁵ - مريم تومي ، المرجع السابق، ص 104 .

التي تطرأ عليه¹ ، و يتم شهر النظام الملكية المشتركة بإيداعه بقسم الإيداع و عمليات المحاسبة بصفته من الوثائق الخاضعة للشهر العقاري، وذلك على مستوى المحافظة العقارية التي يقع بدائرتها اختصاصها العقار المتصرف فيه.²

والأثر الذي تنتجه عملية الشهر العقاري بالنسبة للمعاملات العقارية عامة هو نقل الملكية ، فبالرغم من توفر العقد الرسمي الوارد على عقار على الصبغة الرسمية فهذا لا يعني انتقال الملكية للمشتري فلا بد من إجراء الشهر الذي لا يمكن انتقال الملكية إلا به، أما فيما يخص العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة و باعتباره وثيقة مرفقة لعقد البيع، فالأثر الذي يخلفه الشهر هو إلزامية بنوده للشركاء في الملكية المشتركة، ويسري هذا الالتزام حتى على الخلف العام و الخاص ، و ذلك ابتداءً من تاريخ شهره بالمحافظة العقارية، وأي مخالفة لمضمون نظام الملكية المشتركة من قبل المعنيين به فهو يعد إخلالاً بالالتزام تعاقدية تترتب عليه المسؤولية العقدية. و بما أن شهر النظام هنا قبل وجود الملكية المشتركة و قبل إبرام عقد البيع على التصاميم فتطبيق بنود النظام تتخلف حتى تمام إنجاز البناية و حيازتها من طرف المقتني.

الخاتمة:

في ضوء ما سبق دراسته عن إلزامية إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم التي جاء بها المشرع في قانون 04/11 فبالرغم من إعداده قبل وجود الملكية المشتركة و قبل إبرام عقد البيع على التصاميم في حد ذاته فهذا يدل على الأهمية البالغة لهذه الوثيقة القانونية التي تتضمن مختلف القواعد القانونية التي تنظم الحياة الجماعية لجميع الملاك الشركاء ، و بالرغم من نص المشرع على أن يتم إعداد هذا النظام بين المرقي العقاري و المقتني أو الممثل المنتخب من قبل الشركاء ، إلا أن خصوصية إعداده في عقد البيع على التصاميم تكون بإرادة المرقي العقاري فقط فلا الملكية المشتركة موجودة ولا الملاك الشركاء موجودين ، و هذه الإلزامية التي فرضها المشرع على المرقي العقاري ما هي إلا حماية للمقتني الذي يعتبر الطرف الضعيف في عقد البيع على التصاميم بالإضافة إلى حماية الملكية المشتركة من خلال الالتزام بمختلف القواعد القانونية التي يتضمنها نموذج نظام الملكية المشتركة التي يسعى المشرع إلى تغيير الوضع و الحالة التي آلت إليها الملكية المشتركة بسبب الإهمال و غياب ثقافة التعايش الجماعي ، كما أن وجوب شهر نظام الملكية المشتركة على مستوى المحافظة العقارية فهذا لا يعني تطبيق أحكام و بنود نظام الملكية المشتركة بل لا بد من وجود الملكية المشتركة كحالة مادية . و من خلال ما تم ذكر تم التوصل إلى النتائج التالية :

- نظام الملكية المشتركة يؤدي دوراً أساسياً في إتمام النقص أو الصمت الوارد على مستوى النصوص القانونية لما يتضمنه من مختلف القواعد القانونية التي تخص الملكية المشتركة.
- تعتبر طبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة طبيعة مزدوجة بين الطبيعة التعاقدية و الطبيعة التنظيمية ، فلو نظرنا لطريقة إعداده في البيع على تصاميم فهو بذلك يعتبر كعقد إذعان لأن المرقي يعده حسب النموذج المقرر قانوناً و بدون وجود الطرف الثاني في العقد..

⁶ راجع في ذلك البند الثاني من الباب الثالث من الملحق المدرج في المرسوم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

² - المادة 61 من المرسوم 63/76 : "كل عقد يكون موضوع إشهار بالمحافظة العقارية يجب أن يقدم على شكل رسمي"

- رغم نص المشرع على ضرورة تسليم نظام الملكية المشتركة أثناء إبرام عقد البيع على التصاميم بصفة ملزمة إلا أن المرقى العقاري لا يقوم بتسليمه للمقتني في الواقع العملي، وهذا يعود إلى عدم فرض عقوبة جزائية لمخالفته لالتزامه - بالرغم من مختلف النصوص القانونية التي استحدثها المشرع الجزائري بإعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم و إلزام المرقى بإعلام المشتري عن مختلف التزاماته عند حيازته للملكية و تسليمه نسخة عن النظام إلا أن في الواقع بقي هذا النظام في طابعه الشكلي فقط ، دون تطبيقه على أرض الواقع . و من خلال هذه النتائج نقترح ما يلي :
- تعديل نص المادة 38 ف4 من قانون 04/11 التي تنص على إجبارية تسليم نظام الملكية المشتركة ، لأن المشرع نص على توقيع العقوبة على المرقى العقاري في حالة عدم تسليم نظام الملكية المشتركة أثناء حيازته للملكية و ليس أثناء إبرامه لعقد البيع على التصاميم فبدل نصه على إجبارية تسليمه ينص على وجوب إعلام المشتري بوجود نظام الملكية المشتركة - يجب على المشرع أن ينص على توضيح أكثر في كيفية إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع بناء على التصاميم .
- الحث على ضرورة تطبيق بنود نظام الملكية المشتركة بعد إتمام إنجاز البناءات و حيازتها من طرف المقتنين خلال فرض قواعد صارمة على كل مالك لا يلتزم بتطبيق ما جاء في نظام الملكية المشتركة .

قائمة المصادر والمراجع:

1- النصوص القانونية :

- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 19/05/2007.
- قانون التسجيل الصادر بتاريخ 09/12/1976 بموجب الأمر 105/76 المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 81 ، المؤرخة في 18/12/1976.
- قانون رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 المؤرخة في 03/03/1993
- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية ، عدد 14، المؤرخة في 06 مارس 2011.
- المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، جريدة رسمية ، عدد 12.
- المرسوم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 30 المؤرخة في 13/04/1976.
- المرسوم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير البناءات الجماعية ، جريدة رسمية عدد 47 المؤرخة في 15/11/1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية، عدد 14، المؤرخة في 16 مارس 2014.

- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرتقي العقاري- ج ر رقم 11 مؤرخة في 2012/02/26.
- الملحق الأول المتضمن نموذج عقد البيع على التصاميم من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأحكام العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفيات دفعها . جريدة رسمية عدد 66 مؤرخة في 25.12.2013.
- قانون رقم 00/18 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية ، الجريدة الرسمية ، عدد 5054 بتاريخ 07 نوفمبر 2002 المعدل و المتمم بالقانون رقم 106/12 المتعلق المؤرخ في 27 أفريل 2016 ، الجريدة الرسمية عدد 6465 المؤرخة في 16 ماي 2016 بالمغرب.

2-الكتب :

- محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية دراسة مقارنة بين القانونين المغربي و الفرنسي ، دار القلم للطباعة و النشر والتوزيع ، الرباط ، 2008 .
- عفيف شمس الدين ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفززة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- سمير عبد السميع الأودن ، تملك و حدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة و مطبعة الإشعاع الفنية ، الإسكندرية ، مصر ، 2001.
- نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات و المحلات التجارية (دراسة في القانون المقارن)، 2008 .
- مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب للحديث، القاهرة، 2014.
- رياض الجمل ، محاضرات في القانون العقاري ، الجزء 2، مجمع الأطرش للنشر و التوزيع ، الكتاب المختص ، تونس ، الطبعة 1، 2017.

3-الرسائل والأطروحات:

- رشيد محمودي، نظام الشهر العيني في القانون الجزائري ، رسالة ماجستير في القانون العقاري الزراعي، البليدة ، جامعة سعد دحلب، 2001 .
- سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة ، رسالة ماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2008.
- سامي محمد صباح ، حقوق و التزامات مالكي الطوابق و الشقق في القانون الأردني (دراسة مقارنة)، ماجستير ، كلية الدراسات العليا في الجامعة الأردنية ، 1999.
- بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، ماجستير ، جامعة سعد دحلب البليدة ، كلية الحقوق ، فرع القانون العقاري و الزراعي ، 2001.
- نعيبي عبد الرحمان ، البيع على تصاميم في التشريع الجزائري - دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية -، أطروحة دكتوراه ، كلية العلوم الإنسانية و الإجتماعية و العلوم الإسلامية ، تخصص شريعة و قانون ، جامعة أحمد دراية -أردار ، 2020 .

- محمد أمين دبار ، الحماية القانونية للمشتري في بيع على التصاميم، أطروحة دكتوراه ، جامعة جيلالي ليابس سيدي بلعباس ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، 2021./2020
- لعور ريم ربيعة ، عقد البيع على التصاميم في القانون الجزائري و القانون الفرنسي ، دكتوراه في العلوم ، قانون خاص ، جامعة وهران 2، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، تخصص قانون الأعمال المقارن ، 2019
- علي مصباح صالح الحبيصة ، سلطة القاضي في تعديل مضمون عقد الإذعان ، ماجستير في القانون الخاص، جامعة الشرق الأوسط كلية الحقوق 2011.
- بلقاسم بواشري، إجراءات الشهر العقاري في التشريع الجزائري، رسالة ماجستير، في القانون الخاص فرع العقود و المسؤولية ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2014.

4-المراجع باللغة الفرنسية :

- Loi N° 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, journal officiel de la république française du 11 juillet 1965, N°159.
- lexicque des termes juridiques , 25 e édition , Dalloz , 2017/2018-
- pierre capoulade , "Reglements de copropriété et liberté contractuelle" l'urbanisme " , institut des études juridiques de de la construction , 2012