

التنظيم القانوني لعلاقة المقتني بالمرقي العقاري وفق نظام الملكية المشتركة

The Legal Framework Governing the Relationship between the Buyer and the property developer under the Joint co-ownership

دبه ناصر*

جامعة باتنة 1 الحاج لخضر (الجزائر)، nacer.debba@univ-batna.dz

تاريخ النشر: 2024/12/15

تاريخ القبول: 2024/12/09

تاريخ الاستلام: 2024/09/10

ملخص:

يعتبر نظام الملكية المشتركة احد الركائز الأساسية في الهيكل العقاري العالمي لكونه يساعد على إمكانية استغلال السكن لأغلب أفراد المجتمع بصورة تشاركية مبنية على احترام حقوق الآخرين، بيد أن تطبيق هذا النظام في الجزائر في مجال الترقية العقارية يثير جملة من الإشكالات القانونية، تتمثل عموماً في عدم فعالية الإطار التشريعي القائم وخاصة في تحقيق التوازن بين حقوق المقتني والتزامات المرقي العقاري، و منه تطرح تساؤلات حول أسباب عدم فعالية هذه التشريعات وتطبيقها بالشكل الذي يعزز الضمانات القانونية لطرفي العلاقة. وهو ما يقتضي تشخيص هذه الأسباب والبحث عن حلول لها بالطريقة التي تضمن الحقوق وتردع المخالفين بشكل يتناسب مع طبيعة المواطن الجزائري والظروف السياسية والاقتصادية للدولة.

كلمات مفتاحية: الترقية العقارية- الملكية المشتركة- المرقي العقاري- المقتني- الشركاء.

Abstract:

The co-ownership system is seen as one of the essential pillars of the world's property structure, as it offers the opportunity to use housing in a participatory manner, respecting the rights of others. However, the implementation of this system in Algeria in the property development sector raises a number of legal issues, often illustrated by the ineffectiveness of the existing legislative framework, particularly in terms of striking a balance between the rights of the buyer and the responsibilities of the property developer. The reasons for the ineffectiveness of these laws and their application in a way that strengthens the legal guarantees for both parties in the relationship raise questions. It is important to take these reasons into account and find solutions that safeguard rights and deter offenders in a way that is compatible with the nature of the Algerian citizen and the political and economic circumstances of the State.

Keywords: Real estate development - Co-ownership - Property developer - Buyer - Co-owners.

* المؤلف المرسل.

مقدمة:

اعتمدت الجزائر برنامجا تنمويا ضخما في مجال التنمية الحضرية المستدامة، وركزت اهتمامها على نشاط الترقية العقارية خاصة ما تعلق بقطاع السكن كونه يشكل احد الركائز الاساسية في ضمان الاستقرار الاقتصادي والاجتماعي. وقد تجلت مظاهر هذا الاهتمام في الترسنة القانونية المتكاملة والموارد المالية الضخمة التي خصصت لكي تتناسب و حجم هذا البرنامج.

ويستمد هذا التنظيم أساسه القانوني بالخصوص من القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة، بالإضافة إلى أحكام القانون المدني المتعلقة بالملكية المشتركة. ومن اهم النصوص التشريعية التي استحدثها المشرع الجزائري في هذا الاطار ، الاليات التعاقدية والاجراءات الخاصة التي تنظمها، يأتي في مقدمتها عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق،¹ وكان الهدف من استحداث هذه الاليات والاهتمام بهذا القطاع هو منح فرصة للمواطن الجزائري في الحصول على سكن لائق بشروط تحفظ له كرامته وتحقق له نوع من التوازن في العلاقة القائمة بينه وبين المرقي العقاري، وضمان استمرار المشاريع العقارية وجودتها مع الزام المرقي العقاري بجملة من الالتزامات والمهام التي تجاوزت مجرد انجاز وتشيد المباني والسكنات لتشمل مسؤولية الادارة والتسيير ، ولعل اهم هذه الالتزامات هو اعداد نظام الملكية المشتركة وتسيير وادارة الاجزاء المشتركة بصورة مؤقتة وتحويلها الى الجهات المسؤولة.

الا ان ازدواجية الدور المسند للمرقي العقاري من قبل المشرع اثارت العديد من الاسئلة وتطرح تحديات كبيرة سواء من الناحية القانونية او العملية، حيث عقدت من مهام المرقين وقوضت حقوق المقتنين، خاصة في ظل غياب الشفافية في ادارة المشاريع وتحويل المباني الى الهيئات الخاصة، وعدم وجود توازن بين حقوق المقتنين وواجباتهم في مجال الملكية المشتركة. وتبرز اهمية هذه الدراسة في ظل الظروف والواقع الميداني الذي يعرفه قطاع السكن، خصوصا في الجانب المتعلق بمهام المرقي العقاري والتزاماته، اين تنصل العديد منهم من مهامه ودوره في ادارة وصيانة السكنات والمباني التي انجزوها، وما نتج عنها من اضرار كثيرة ومتعددة طالت بالدرجة الاولى حقوق المقتنين.

الهدف من هذه الدراسة هو تسليط الضوء على النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة وتحليلها، والاثار المترتبة عنها سواء بالنسبة لحقوق المقتني او التزامات المرقي العقاري، واقتراح الحلول المناسبة لها وسد الفجوة الحاصلة بين النصوص التشريعية والممارسات العملية. من هذا المنطلق تكمن إشكالية الموضوع في تحديد مدى فعالية النظام القانوني للملكية المشتركة في ضمان حقوق المقتني في مقابل اخلال المرقي العقاري بالتزاماته، خاصة في ظل الفجوة الملحوظة بين النصوص القانونية والممارسة العملية.

ولمناقشة هذه الاشكالية سنعتمد على بعض الاسئلة الفرعية المتمثلة في الآتي:

- هل تعتبر النصوص القانونية المنظمة للعلاقة القائمة بين المرقي العقاري والمقتني كافية في مرحلة الادارة الانتقالية؟
- ما هي الاطر والاليات القانونية التي تضمن حقوق المقتني وتكفل تسيير احسن للملكية المشتركة؟
- ما هي اهم الثغرات القانونية التي ساهمت في عدم فعالية نظام الملكية المشتركة؟

- كيف يمكن سد الفجوة القائمة بين النصوص القانونية والممارسات الفعلية في إدارة الملكية المشتركة؟
سنعتمد في مناقشة هذا الموضوع ومعالجة الإشكالية على منهجية بحث متكاملة ، تجمع بين المنهج الوصفي والمنهج التحليلي، حيث سنستعمل المنهج الوصفي لإعطاء صورة حول الواقع العملي للملكية المشتركة في الجزائر، مع تقديم مجموعة من البيانات والمعلومات المرتبطة به. أما عن المنهج التحليلي، سنوظفه لدراسة وتفسير النصوص التشريعية، وتحليل العلاقات القائمة بين مختلف الجوانب القانونية والعملية للموضوع، مع إجراء تحليل نقدي للثغرات القانونية و اقتراح الحلول المناسبة لها.

سنقسم دراستنا إلى محورين: المحور الأول نتناول فيه ماهية الملكية المشتركة و المحور الثاني ناقش فيه حقوق المقتني في مواجهة إحلال المرقي العقاري بالتزاماته.

المحور الأول: مفهوم الملكية المشتركة

تجسد الملكية المشتركة كنظام قانوني نموذجًا عقاريًا متطورًا يتيح تعدد الملكيات ضمن وحدة عقارية واحدة، حيث يتمازج فيه مفهوم الملكية الفردية مع الاستخدام الجماعي للمرافق المشتركة، حيث يتميز هذا النظام بـهيكليّة إدارية متكاملة تضمن التوازن بين حقوق الأفراد ومصالح المجموع²، وتتجلى فعاليته بشكل خاص في المجمعات السكنية والتجارية ذات الكثافة العالية. يستند هذا النموذج إلى منظومة قانونية معقدة تنظم العلاقات بين الملاك، وتحدد آليات توزيع المسؤوليات والتكاليف، وتضع أطرًا لحل النزاعات المحتملة، كما يتضمن هذا النظام آليات مرنة لإدارة الموارد المشتركة وتنفيذ أعمال الصيانة والتطوير، مما يساهم في الحفاظ على قيمة العقار وتعزيز استدامته على المدى الطويل، وبالتالي فإن تبني هذا النموذج يعكس تطورًا في الفكر العمراني والقانوني، ويستجيب للتحديات التي تفرضها الزيادة السكانية والتوسع الحضري المتسارع في المدن المعاصرة.³

أولاً: تعريف الملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة احد الأنظمة القانونية التي تتيح لعدة أشخاص مشاركة الملكية في نفس العقار، حيث يتمتع كل منهم بحقوق معينة وواجبات تجاه الآخرين⁴، وتجسد الملكية المشتركة كمنظومة قانونية وعقارية متكاملة التطور الفكري والاقتصادي والاجتماعي في مجال الملكية العقارية، حيث تقوم هذه المنظومة على أساس الجمع بين حق الملكية الفردية والاستغلال الجماعي للمساحات والمرافق المشتركة، مما يخلق نموذجًا فريدًا للتعايش العقاري. وتتميز هذه المنظومة بتعدد مستويات الملكية والمسؤولية، حيث يندمج فيه البعد الفردي مع البعد الجماعي في إطار قانوني موحد⁵، وهو بذلك يتجاوز المفهوم التقليدي للملكية المطلقة، ليؤسس لنموذج تشاركي يستجيب لمتطلبات التنمية الحضرية المستدامة والتحديات الديموغرافية المعاصرة. وبالتالي يمكن القول أن هذه المنظومة تشكل آلية متطورة لإدارة الموارد العقارية بكفاءة، حيث توفر إطارًا تنظيميًا يضمن التوازن بين حقوق الأفراد ومصالح المجموعة. كما أنها تؤسس لمفهوم جديد للمسؤولية المشتركة في إدارة وصيانة الممتلكات العقارية، مما يساهم في تعزيز الاستدامة وتحسين جودة الحياة في المجمعات السكنية والتجارية.

1- الملكية المشتركة في ظل أحكام القواعد العامة

تُعرف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري خاصة في القانون المدني والمراسيم التنفيذية ذات الصلة بأنها حالة قانونية تنشأ عندما يشترك شخصان أو أكثر في ملكية عقار واحد، بحيث يكون لكل منهم حصة شائعة فيه. وتهدف هذه التشريعات مجتمعة إلى تنظيم العلاقات بين الشركاء وضمان الاستغلال الأمثل للأجزاء المشتركة في العقار، وقد نظم القانون المدني الجزائري في المواد من 713 إلى 772 أحكام الملكية المشتركة، حيث حدد حقوق والتزامات الشركاء في الملك المشترك، وجاءت أحكام نص المادة 743 بالتعريف التالي⁶ " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"

يمكن استنباط دلالات متعددة الأبعاد من الأحكام المنصوص عليها في هذه المادة فيما يتعلق بتعريف المشرع للملكية المشتركة، فمن منظور الطبيعة القانونية، يتم تصنيف الملكية المشتركة كحالة قانونية، مما يشير إلى كونها وضعًا قانونيًا خاصًا يترتب عليه آثار محددة في إطار القانون. أما من حيث نطاق التطبيق، فقد تم تحديده ليشمل العقارات المبنية أو مجموعات العقارات المبنية، مما يقصر مجال الملكية المشتركة على العقارات دون المنقولات، مع التركيز على المنشآت العقارية دون الأراضي غير المبنية.

علاوة على ذلك، يتجلى البعد التقسيمي للملكية المشتركة في إشارة المشرع إلى تجزئة ملكية العقار إلى حصص موزعة بين عدة أشخاص، مما يؤكد على الطابع الجماعي لهذا النوع من الملكية، ويميزها عن نظيرتها الفردية. كما تبرز خاصية فريدة للملكية المشتركة تتمثل في احتواء كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، مما يعكس التعقيد القانوني لهذا النمط من الملكية، حيث يجمع بين عناصر الملكية الفردية والجماعية في آن واحد.

يمكن استشفاف الأبعاد الاجتماعية والاقتصادية للملكية المشتركة ضمنيًا من هذا التعريف القانوني، إذ يعكس هذا النموذج واقع التوسع العمراني المتسارع وتزايد المباني متعددة الطوابق والوحدات السكنية في المجتمعات الحضرية المعاصرة.

في هذه الفترة، اصدر المشرع المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء⁷، حيث اعتبر بمثابة نص تنظيمي شامل للجوانب التقنية والإدارية المتعلقة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية، وكان يهدف إلى وضع إطار تنظيمي موحد للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومجموعات العقارات المقسمة إلى أجزاء وضمان التسيير الفعال للعقارات المشتركة وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، إلا أن التطور على الصعيد السياسي والاقتصادي إضافة إلى الحاجة إلى تحسين إدارة العمارات الجماعية مع تزايد عددها وضرورة معالجة الثغرات القانونية التي ظهرت خلال تطبيق هذا المرسوم دفعت المشرع إلى إلغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁸. تم إلغاء هذا المرسوم

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 يحدد هذا المرسوم نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁹، ويعتبر تحديثاً مهماً للإطار القانوني للملكية المشتركة.

2- الملكية المشتركة في ظل أحكام قانون الترقية العقارية

شهد قطاع السكن والعقار في الجزائر تطوراً ملحوظاً في السنوات الأخيرة، خاصة في ظل التطورات و التحولات الاجتماعية والاقتصادية المتسارعة، الأمر الذي دفع بالمشروع الى إعادة النظر في النصوص التشريعية القائمة خاصة تلك المتعلقة بقانون الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، والتي توفر حماية حقوق جميع الأطراف المعنية بما في ذلك الحقوق الفردية والجماعية.

هذه النصوص التشريعية تنوعت واختلفت الا انها لم تأتي بتعريف قانوني شامل لهذا النظام، و اكتفت بمعالجة جوانبه المختلفة وفقاً لمقتضيات كل نص تشريعي على حدة. هذا الإطار القانوني المتفرق يتمثل في عدد من النصوص قانونية نرتبها كالآتي:

1- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري¹⁰.

2- قانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.¹¹

3- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 الذي يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات

المهنية للمرقي العقاري.¹²

4- المرسوم التنفيذي رقم 431/13 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمولاك

العقاري العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات

دفعها.¹³

5- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتضمن نموذج تنظيم الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.¹⁴

رغم هذا العدد المعتبر من التشريعات في مجال الترقية العقارية لمعالجة موضوع الملكية المشتركة، الا ان الواقع العملي

اثبت ضعفه وكشف عن قصوره في تحقيق الاهداف المسطرة له، ولهذا سنحاول مناقشتها فيما يلي.

ثانياً: مكونات نظام الملكية المشتركة

في سياق دراستنا لمفهوم الملكية المشتركة، يتضح لنا أن هذا النظام القانوني يتميز بازدواجية هيكلية فريدة، فمن

جهة يتضمن حقوقاً حصرية لكل مالك على جزء معين، ومن جهة أخرى، يشتمل على حقوق مشتركة تخضع للملكية

الجماعية لجميع المالكين، هذه الثنائية في طبيعة الملكية تثير إشكاليات قانونية وعملية بين أطراف العلاقة، مما استدعى

تدخل المشرع الجزائري عبر إلزام المرقي العقاري القيام بدور تسيير وإدارة الملكية المشتركة.

في ضوء هذا التعقيد القانوني والعملي، سنعمل على تحديد وتمييز الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة من خلال

تحليل التعاريف والمفاهيم التي جاءت بها أحكام القانون المدني والتشريعات الخاصة في هذا الإطار، كما سنتطرق إلى النظام

القانوني الذي يحكم كل منها.

1- الأجزاء الخاصة

لتحديد ماهية الأجزاء الخاصة في نظام الملكية المشتركة، يتعين علينا الرجوع إلى المصادر التشريعية الأساسية والتنظيمية الصادرة بشأنها. ففي سياق القواعد العامة، نجد أن المشرع الجزائري قد عرّف الأجزاء الخاصة في الفقرة الأولى من المادة 1/744 من القانون المدني 15، حيث نصت على أنه: "تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من مالك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص".

لم يكتف المشرع بهذا التعريف العام، بل عمد إلى تفصيل وتوسيع نطاق هذا المفهوم من خلال التشريعات الخاصة، وفي هذا الصدد، نجد أن المرسوم 16 التنفيذي رقم 99/14 قد تناول في بابه الثاني المتعلق بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات-بتحديد الأجزاء الخاصة و تكوينها- تعريفاً أكثر شمولية للأجزاء الخاصة، حيث نص على أن: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".

يتضح من خلال المقارنة بين النصين التشريعيين أن المرسوم التنفيذي قد اتجه نحو توسيع نطاق الأجزاء الخاصة وتحديد أهم مكوناتها، دون حصرها على سبيل التعداد الحصري، وذلك خلافاً للسياق القانوني المتبع في نص المادة 744 من القانون المدني. هذا التوسع في التعريف يعكس رغبة المشرع في مواكبة التطورات العملية في مجال الملكية المشتركة وضمان مرونة أكبر في تطبيق أحكامها.

وعليه، يمكن استنتاج أن المفهوم القانوني للأجزاء الخاصة في نظام الملكية المشتركة يتسم بالشمولية والمرونة، مع التركيز على عنصر الملكية المفردة والاستخدام الحصري كمعايير أساسية لتحديد هذه الأجزاء¹⁷.

2- الأجزاء المشتركة

إن مناقشة المفهوم القانوني للأجزاء المشتركة في نظام الملكية المشتركة، يتطلب الرجوع إلى النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بها، فقد عرّف المشرع الأجزاء المشتركة في الفقرة الأولى من المادة 745 من القانون المدني بأنها "أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين حسب نصيب كل واحد منهم في المنفعة وحصّة استعمال جميع المالكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم". 18. وتجدر الإشارة إلى أن هذا التعريف قد ورد على سبيل المثال لا الحصر، مما يتيح مرونة في تفسير وتطبيق هذا المفهوم.

ومن الجدير بالذكر أيضاً، أن المادة 744 من ذات القانون قد أرست مبدأً جوهرياً يتمثل في اعتبار الأجزاء المشتركة حالة شيوع إجبارية، يتمتع معها التصرف في هذه الأجزاء بمعزل عن الأجزاء الخاصة، وهو ما يعكس الطبيعة الخاصة للملكية المشتركة وترابط عناصرها.

وفي سياق التشريعات الخاصة، نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 99/14، في بابه الثاني المتعلق بقواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، قد تبني تعريفاً مماثلاً للأجزاء المشتركة، حيث نص على أنها "الأجزاء التي يملكها على الشيوع

جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها".

ومن الملاحظ أن المشرع، في إطار هذا المرسوم التنفيذي، قد اعتمد أسلوباً أكثر تفصيلاً وتصنيفاً للأجزاء المشتركة، حيث قسمها إلى ثلاث فئات رئيسية استناداً إلى معايير محددة: الأشخاص الشركاء المستعملين لهذه الملكية، السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، الأدوات والآلات الخاصة بهذه الملكية.

هذا التصنيف الثلاثي كان يعكس نظرة المشرع ورغبته في التمييز بين مختلف أنواع الأجزاء المشتركة وفقاً لطبيعة استخدامها والمستفيدين منها، وهو ما يسهم في تحقيق إدارة أكثر فعالية للملكية المشتركة. وعليه، سنتناول كل صنف من هذه الأصناف على حدة، مع بيان الآثار القانونية المترتبة على هذا التصنيف وانعكاساته على حقوق والتزامات الشركاء في الملكية المشتركة

أ- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

استناداً إلى ما جاء في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14 / 99 في البند المتعلق بقواعد تسيير وإدارة البناية او مجموعة البنايات، الجزء الخاص بتحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة وتكوينها، فإن المشرع قد عرف الأجزاء المشتركة من الصنف الأول على أنها "هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك". هذا التعريف يؤكد على الطابع الجماعي لاستخدام هذه الأجزاء، مما يميزها عن الأجزاء الخاصة، إضافة إلى ذلك فإن المشرع قد تبنى أسلوباً تعادياً في تحديد مكونات هذا الصنف، مع الإشارة إلى أن هذا التعداد جاء أيضاً على سبيل المثال لا الحصر، حيث تشمل هذه الأجزاء على وجه الخصوص، الأرض التي تُشيد عليها العقار وملحقاتها، والمساحات المشتركة كالباحات وطرق المرور، بالإضافة إلى البنية التحتية الأساسية كشبكات المياه والكهرباء والغاز وغيرها. كما أدرج المشرع ضمن هذا الصنف بعض المرافق ذات الطبيعة الخدمية المشتركة، مثل مساكن البوابين، وكذلك المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات. هذا التوسع في مفهوم الأجزاء المشتركة من الصنف الأول يعكس حرص المشرع على شمول كافة العناصر التي تخدم المصلحة الجماعية للمالكين المشتركين.

يتضح من خلال هذا التصنيف أن المشرع قد اعتمد معياراً وظيفياً في تحديد الأجزاء المشتركة من الصنف الأول، حيث ركز على الغرض من استخدام هذه الأجزاء وأهميتها في خدمة جميع الشركاء في الملك.

ب- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

بالاستناد إلى ما جاء في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14 / 99 ، فإن المشرع قد عرف الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني بأنها "هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها" وهذا يعني أن هذه الأجزاء يشترك فيها سكان البناية فقط دون غيرهم من السكان القاطنين في المنطقة أو المجاورين لهم."

وفقاً لهذا التعريف، تشمل الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني، على سبيل المثال لا الحصر، العناصر الإنشائية الأساسية كالأسس والحدران الرئيسية، سواء كانت للواجهات أو للفواصل الداخلية. كما أدرج المشرع ضمن هذه الفئة

العناصر المعمارية والزخرفية للواجهات، إضافة إلى المرافق المشتركة مثل الشرفات والأسطح، مع الإشارة إلى إمكانية تخصيص جزء منها لمنفعة أحد الشركاء دون الإخلال بطبيعتها المشتركة. يضيف المرسوم إلى هذه القائمة المساحات العامة داخل المبنى، كالممرات ومناطق الدخول والأبهاء، فضلاً عن الارتفاقات المشتركة، كما يشمل التعريف القانوني البنية التحتية الأساسية للمبنى، بما في ذلك أنظمة التهوية والصرف الصحي وتصريف مياه الأمطار، والقنوات والأنابيب المختلفة.

ج- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث، ورد تعريفها أيضاً في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، حيث عرفها المشرع تعريفاً دقيقاً ومحددًا مطبقاً بذلك مبدأ الحصر القانوني في التصنيف، حيث شمل حصراً المصاعد، والآلات الخاصة بها، وأقفاص المصاعد المتواجدة في البنايات.

هذا التحديد أسس لنظام قانوني خاص يحكم العناصر الحيوية في المباني متعددة الطوابق، مميّزاً إياها عن الأصناف الأخرى من الأجزاء المشتركة مما يترتب على هذا التصنيف آثار قانونية هامة تتعلق بتحديد المسؤوليات في الصيانة والإصلاح، وتنظيم حقوق الاستخدام والانتفاع، وآليات اتخاذ القرارات المتعلقة بهذه الأجزاء.

أن تقسيم المشرع الملكية المشتركة إلى أجزاء وتصنيفها إلى أصناف مرتبط في الأساس بحقوق والتزامات الشركاء في استخدام وصيانة هذه الأجزاء المشتركة، وتحديد نطاق المسؤولية المشتركة عنها، والمتضمن في النصوص التي سبق ذكرها يجد بان المشرع قد حدد و فصل في مكونات الملكية المشتركة وحقوق الشركاء بالشكل الذي يسمح باستعمالها دون معوقات، إلا أن الواقع العملي كشف عن فجوة بين النصوص القانونية وتطبيقها الفعلي، حيث يظل المقتني - أو ما يُعرف بالشريك في هذا السياق - في كثير من الأحيان عاجزاً عن تطبيق هذه النصوص القانونية، بل حتى عن حماية حقوقه، لذا يطرح التساؤل حول لماذا وصل الحال بالمقتني إلى هذا المستوى؟ الإجابة عن هذا التساؤل تحيلنا مباشرة إلى تساؤل آخر نستشف منه الإجابة، وهو كيف تسير وتدار الملكية المشتركة، ومن المسؤول عن إدارتها وطبيعة القوانين التي تحكمها، هذه النقاط ستكون موضوع الدراسة والإجابة عنها في المبحث الثاني.

المحور الثاني: حقوق المقتني في مواجهة إخلال المرقي العقاري بالتزاماته.

لتعزيز حماية حقوق المقتني المتعلقة بالملكية المشتركة، عمد المشرع إلى سن مجموعة من التشريعات، لا سيما في مجال الترقية العقارية، وقد تجلّى ذلك من خلال إسناد مهام التسيير والإدارة، بصورة مبدئية، إلى المرقي العقاري على أن تؤول هذه المسؤوليات لاحقاً إلى الهيئات المختصة الأخرى. 19 وتجدر الإشارة إلى أن هذه المهام، قبل صدور القانون رقم 04/11، كانت خاضعة لأحكام القانون المدني، وتندرج حصرياً ضمن اختصاصات جمعية الشركاء والمتصرف، 20 ثم تم تنظيمها بموجب نصوص تنظيمية²¹. وعليه سنسعى في هذا المحور إلى تحليل النصوص القانونية والتنظيمية التي استحدثتها المشرع لحماية حقوق المقتني دون التطرق لالتزاماته رغم أهميتها، لكونها تخرج عن نطاق هذه الدراسة وتستدعي بحثاً مستقلاً، وفي الشق الثاني من هذا المحور، سنتناول بالتحليل التزامات المرقي العقاري في سياق الملكية المشتركة، مسلطين الضوء على الأطر القانونية التي تحكم هذه الالتزامات وآثارها على حماية حقوق المقتني.

أولاً: حقوق المقتني

سعى المشرع إلى حماية حقوق المقتني في مجال الترقية العقارية، باعتباره الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية، وذلك بموجب القانون رقم 04/11، هذا التوجه التشريعي جاء استجابة للضرر التي تعرض له المقتني - خصوصاً في ظل التشريعات السابقة، لا سيما من قبل المرقي العقاري- وللإشكاليات التي شهدتها القطاع عموماً.

هذه النصوص التشريعية غطت مختلف مراحل العملية العقارية، من بدء الإنجاز حتى تحويل إدارة الملكية المشتركة، متضمنة آليات حامية جوهرية كيرط دفع الأقساط بتقدم الأشغال، واشتراط مطابقة العقار للمواصفات قبل التسليم، وإقرار ضمانات قانونية ملزمة كضمان حسن الإنجاز وحسن سير التجهيزات والضمان العشري. ورغم الانتقادات بسبب الثغرات في هذه النصوص، تمثل هذه التشريعات تطوراً ملحوظاً، عاكساً وعبئاً متزايداً بضرورة موازنة العلاقة بين المرقي العقاري والمقتني.

وفي هذا السياق، كفل المشرع للمقتني مجموعة من الحقوق، يمكن تصنيفها ضمن ثلاثة محاور رئيسية:

الحقوق المترتبة أثناء مرحلة إبرام العقد، الحقوق المكتسبة خلال فترة التسيير الانتقالي من قبل المرقي العقاري، الحقوق المستحقة بعد انقضاء المرحلة الانتقالية.

هذا التقسيم الثلاثي يعكس التطور التدريجي لوضعية المقتني، ويبرز الحماية القانونية الشاملة التي أقرها المشرع له عبر مختلف مراحل عملية اكتساب وإدارة الملكية المشتركة، غير أن هذه الحماية والحقوق، رغم أهميتها النظرية، ظلت في كثير من الحالات حبراً على ورق وبعيدة كل البعد عن أرض الواقع.

وعليه، سنتناول في الفقرات اللاحقة تحليلاً لهذه الحقوق، مع التركيز على الأسس القانونية التي تستند إليها والآليات المعتمدة لضمان تنفيذها، مع الإشارة إلى التحديات العملية التي تواجه تطبيقها الفعلي.

1- حقوق المقتني أثناء مرحلة إبرام العقد

جسد المشرع اهتمامه بحماية حقوق المقتني في مرحلة إبرام العقد من خلال ما نصت عليه أحكام المادة 5/47 من قانون رقم 04/11 التي ألزمت المرقي العقاري بالسهر على صحة البيانات والمعلومات في جميع الوثائق والعقود، مؤسساً بذلك لمبدأ عام في الشفافية والمصادقية في التعاملات العقارية²². وقد تم تعزيز هذا الالتزام من خلال نصوص تنظيمية لاحقة، حيث ألزمت المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المرقي العقاري بتمكين المقتني من الاطلاع على نظام الملكية المشتركة²³، كما أكد المرسوم التنفيذي 431/13 على ضرورة إيداع هذا النظام لدى الموثق كأحد الوثائق المرجعية الأساسية²⁴. وجاء المرسوم التنفيذي 99/14 ليعزز هذه الالتزامات بشكل أكثر تفصيلاً، ملزماً المرقي العقاري بإعداد نظام ملكية مشتركة شامل لكافة المعلومات المتعلقة بالعقار.

والهدف من هذه النصوص مجتمعة هو ضمان توازن العلاقة التعاقدية وتمكين المقتني من اتخاذ قرار شراء مبني على معلومات كاملة ودقيقة، مع الحد من إمكانية التلاعب أو إخفاء المعلومات الجوهرية. ويترتب على مخالفة هذه الالتزامات آثار قانونية هامة، تتراوح بين إمكانية إبطال العقد والمسائلة القانونية للمرقي العقاري²⁵ غير أنه، ورغم شمولية هذا النظام القانوني لا يزال بحاجة إلى الكثير من التعديلات، خاصة وان نظام الملكية المشتركة يعده المرقي العقاري حسب تصوره

ومصلحته وأهدافه ولا يوجد من يراقبه أو يحاسبه، على الأقل من الناحية العملية، بالمقابل لا يزال المقتني يعاني من عدم تطبيق أغلب هذه القوانين على أرض الواقع. فقلة الوعي وغياب الثقافة القانونية، إضافة إلى رغبة المقتني الملحة في الحصول على سكن بأي طريقة ومهما كانت شروط الإنجاز ونوعية وجودة البناء، تدفعه في كثير من الأحيان إلى التوقيع على عقد البيع دون الاطلاع على الوثائق المرجعية الضرورية، حيث يعتقد العديد من المقتنين خطأً أن هذا الأمر من اختصاص الموثق وحده، متجاهلين حقهم الأساسي في الاطلاع على كافة الوثائق والشروط، بما في ذلك نظام الملكية المشتركة والجوانب المالية والقانونية لمشروع البناء. هذا الإغفال يشكل بداية لضياع الحقوق الجوهرية للمقتنين.

2- حقوق المقتني خلال فترة التسيير الانتقالي

ترتبط حقوق المقتني في هذه المرحلة بصورة أساسية بحقه في استعمال الأجزاء الخاصة والمشاركة، وهو ما يتوافق مع المبدأ الدستوري الذي كرس حماية الملكية الخاصة،²⁶ حيث يُمنح المقتني حرية الاستعمال والانتفاع، مع قيد عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين، مما يعكس مبدأ التوازن بين الحقوق الفردية والجماعية، أما بالنسبة للأجزاء المشتركة، فيتمتع المقتني بحق الاستعمال الحر وفقاً للغرض المخصص لها، مع مراعاة عدم إعاقة حقوق الآخرين، وهو ما يؤسس لمفهوم الاستعمال المعقول في إطار الملكية المشتركة. وهذا ما تضمنه الملحق في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق ببند استعمال الأجزاء الخاصة والمشاركة، حيث جاء في باب الأجزاء الخاصة على أنه " يحق بكل شريك في الملكية أن يستعمل كما يبدو له الأجزاء الخاصة المملوكة له ويتنفع منها بشرط إلا يمس بحقوق الشركاء في الملك....." وبالنسبة للبند المتعلق بالأجزاء المشتركة جاء فيه أنه " يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين..... "

وقد تم التأكيد على استعمال هذا الحق من خلال ما تضمنته أحكام المادة 749 من القانون المدني.²⁷

و ترتبط حقوق المقتني في هذه المرحلة من خلال الالتزامات التعاقدية والضمانات القانونية التي أقرها المشرع عقب إنجاز المشروع وتسليم العقار وفق الشروط والمواصفات المتفق عليها. ومن أبرز الضمانات التي كفلها المشرع للمقتني بعد تسليم العقار - والتي وإن لم ترتبط ارتباطاً مباشراً بالملكية المشتركة، إلا أنها تصب في صميم الموضوع - ما نصت عليه المادتان 3/26 و 44 من القانون رقم 28،04/11 حيث تكفل هاتان المادتان للمقتني الحق في الحصول على بناء مكتمل ومنجز وفقاً لمعايير البناء والمواصفات المتفق عليها، فضلاً عن إلزام المرقي العقاري بضمان حسن سير عناصر التجهيز المرتبطة بالبنية والقابلة للانفصال عنها.

وللمحافظة على حقوق المقتني، بما في ذلك حقوقه المتعلقة بالملكية المشتركة، قام المشرع بوضع إطار زمني محدد لضمان جودة الإنجاز وكفاءة التجهيزات، حيث عمل على تحديد مدة الضمان بسنة واحدة لكل من حسن تنفيذ الأشغال وحسن سير عناصر التجهيز، غير أن التمتع في أحكام المادة 62 من²⁹ القانون رقم 04/11 يكشف عن تحول ضمني في موقف المشرع عند دمج فترة الضمان بشكل غير مباشر ضمن مهام التسيير والإدارة المنوطة بالمرقي العقاري، و أدى إلى تمديد الفترة الإجمالية إلى سنتين. هذا الدمج وإن كان يمكن اعتباره من منظور نقدي كتعارض في النصوص

القانونية أو ثغرة تشريعية، إلا أنه يعكس في جوهره محاولة حادة من المشرع لتعزيز آليات الحماية القانونية للملكية المشتركة وتوسيع نطاق الحماية الممنوحة للمقتني في مواجهة المرقي العقاري.

و لتأكيد ما جاءت به أحكام المادة 62، عزز المشرع هذا الطرح في الفقرة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 431/13 في الملحق الأول المتعلق بنموذج عقد البيع على التصاميم، بالبند المتعلق بالالتزامات الخاصة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع، حيث أكد على أنه "يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بالضمان أو التكاليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين تبدأ من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية". وأضاف المشرع في الفقرة الثانية أن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة هي تلك المحددة في المواد 60-61-62 من القانون رقم 04/11، وتحت البند المتعلق بالالتزامات الخاصة بتسيير الملكية المشتركة، أدرج المشرع عنواناً يتعلق بضمان حسن التنفيذ، متضمناً إلزامية المرقي العقاري بضمان التنفيذ الجيد للأشغال وحسن سير عناصر التجهيز، وهذا يشير ضمناً إلى أن هذين العنصرين يندرجان ضمن إطار التسيير المؤقت للملكية المشتركة.

هذا الخيار الذي تبناه المشرع، ووضع من خلاله على عاتق المرقي العقاري مسؤوليات إضافية، يمكن اعتباره كإجراء ذو وجهين متباينين أو سلاح ذو حدين، من جهة، يمثل خطوة إيجابية نحو ضمان حماية أكثر شمولية للملكية المشتركة وحقوق المقتنين، ومن جهة أخرى، يثير تساؤلات حول مدى تقييده لحقوق المقتنين في المشاركة الفعالة في إدارة الملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية، خاصة وأنه جاء في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 في الفقرة الثالثة من واجبات المرقي العقاري في التسيير الانتقالي، الباب الرابع انه "يجل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة"

هذا التباين يسلط الضوء على التحدي المتمثل في تحقيق التوازن بين ضمان حماية الملكية المشتركة وتمكين المقتنين من ممارسة حقوقهم بشكل كامل. وهنا تبرز الحاجة إلى مزيد من التدقيق في الإطار القانوني لضمان عدم تهميش دور المقتنين في عملية صنع القرار المتعلق بملكيتهم المشتركة، مع الحفاظ على الضمانات الضرورية لحماية حقوقهم على المدى الطويل.

يتضح جلياً مما سلف ذكره أن الدافع وراء صياغة المادة 62 من القانون رقم 04/11 وباقي النصوص القانونية الأخرى، هو الحالة المتردية التي آلت إليها البنائات وانعكاساتها السلبية على المظهر الجمالي والعمراي للبلاد. وعليه، فقد توسعت مسؤوليات المرقي العقاري من مجرد تسليم المشروع وضمان بعض العيوب لمدة سنة، لتشمل مهام التسيير والإدارة والصيانة وتحمل الأعباء لمدة سنتين، بيد أن الواقع العملي أثبت أن المرقي العقاري غالباً ما يحتفي من المشهد بمجرد تسليم المشروع، تاركاً المقتنين يواجهون مصيرهم مع عيوب البناء الظاهرة والخفية.

3- حقوق المقتني بعد انقضاء المرحلة الانتقالية

إن انتقال إدارة الملكية المشتركة من المرقي العقاري إلى الشركاء يمثل مرحلة محورية في تطور العلاقة القانونية والإدارية بين الاطراف، فهذا الانتقال الذي يتحقق عبر استدعاء الشركاء وتكوين جمعية وتعيين متصرف، يشكل نقطة تحول في ديناميكية إدارة الأملاك المشتركة.

وفقاً لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، يكتسب المقتني جملة من الحقوق، تتجلى بشكل خاص في الجزء الثاني من المرسوم المتعلق بإدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات. في هذه المرحلة، يتحول المقتني إلى شريك فاعل، مخول بالمشاركة الفعالة في عملية انتقال إدارة الملكية المشتركة إلى جمعية الملاك النهائيين، والمساهمة في ضمان استمرارية وكفاءة الإدارة في مرحلة ما بعد التسيير المؤقت. تشمل الحقوق الجوهرية الممنوحة للمقتني في المشاركة في إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، المساهمة في صنع القرار فيما يخص تطبيق نظام الملكية المشتركة، المصادقة على النظام الداخلي، المشاركة في اتخاذ القرارات المتعلقة بجميع جوانب الملكية المشتركة، و يتم هذا من خلال عضويته في الجمعية العامة، 30 كما يحق له الاعتراض على قرارات الجمعية العامة أمام المحكمة وفقاً للشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي.

غير أن الواقع العملي كشف عن تباين بين النصوص القانونية وتطبيقها الفعلي، وعن غياب شبه تام لما سلف ذكره من حقوق، هذه التباين يعزى إلى عدة عوام أبرزها قصور في المنظومة القانونية للملكية المشتركة. و في ضوء هذه التحديات، وجب إعادة النظر في المنظومة التشريعية الحالية لضمان حماية فعالة ومستدامة لحقوق المقتني، الذي يعتبر الطرف الأضعف في العلاقة التعاقدية.

ثانياً: التزامات المرقي العقاري

استناداً إلى أحكام القانون رقم 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية وكذا النصوص التنظيمية الأخرى، بالأخص المرسوم التنفيذي رقم 85/12 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14، فقد تم تحديد التزامات جوهريّة تقع على عاتق المرقي العقاري فيما يخص الملكية المشتركة، حيث فرض المشرع على المرقي العقاري الاضطلاع بثلاث مهام أساسية هي: إعداد نظام الملكية المشتركة، تولى مهام التسيير والإدارة المؤقتة وتحويل مهمة الإدارة والتسيير إلى الجهات المختصة، وهو ما سنتطرق إليه من خلال الفروع الثلاثة التالية.

1- التزام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة

تبرز أهمية التزام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة في مضمون المادة 61 من القانون رقم 04/11، التي تُلزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به. كما يجب عليه خصوصاً توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما. صدر المرسوم التنفيذي رقم 431/13 ليعزز ويفصل مضمون هذه المادة، وذلك من خلال الملحق الأول لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق³¹، حيث يلزم هذا المرسوم المرقي العقاري - ضمن نطاق التزاماته - بإيداع النسخ الأصلية للوثائق المرجعية لدى الموثق المكلف بتحرير العقد، بما في ذلك نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم، متضمناً تفاصيل العناصر المكونة والوصف والمساحات، علاوة على ذلك، يشدد الملحق ذاته على التزامات المرقي في إدارة الملكية المشتركة، و يُلزم المرقي العقاري بتسليم المقتني نظام الملكية المشتركة، مع تحديد شامل لجميع البيانات القانونية والتقنية.

حيث أكدت المادة الثالثة من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 على ضرورة إعداد النظام وفقاً لنموذج محدد، مع التركيز على إدراج الأعباء والالتزامات التي يتعين على المقتنين الوفاء بها، حيث نصت هذه المادة على انه " طبقاً لأحكام المادة 60 و 61 من القانون رقم 11 - 04 يلتزم المرقيون العقاريون المعتمدون قانوناً على أساس نموذج نظام الملكية

المشتركة موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبنائهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملهم العقارية.³²

هذا يعني أن المرقي العقاري يقع على عاتقه تحديد وتوضيح نصيب كل مقتنٍ في الأجزاء المشتركة للعقار، ويقابله في ذلك حق المقتني في الانتفاع منها والالتزام بما ينتج عنها من أعباء. هذا الالتزام يمتد ليشمل تسليم هذه المعلومات الموثوقة إلى صاحب حفظ الحق أو مقتني العقار على التصاميم، مما يعزز مبدأ الشفافية في المعاملات العقارية ويضمن حقوق المقتنين. إلا أن الواقع أثبت عكس ذلك، إذ أن في كثير من الحالات يقوم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة دون الرجوع للمقتنين، بسبب أن المشرع قد أغفل تنظيم مسألة جوهرية تتعلق بإمكانية إبداء تحفظات من قبل المقتنين عند استلام الأجزاء المشتركة أو حدوث تعديلات تمس الوثائق المرجعية ذات الصلة كمخططات التجزئة والجداول الوصفية.

هذا القصور التشريعي يستدعي تدخلاً من قبل المشرع لسد هذه الثغرات القانونية، وذلك من خلال وضع آليات واضحة تمكن المقتنين من إبداء تحفظاتهم وحماية حقوقهم في حالة وجود عيوب أو عدم مطابقة في الأجزاء المشتركة. كما يتعين على المشرع تنظيم إجراءات إشراك المقتنين في أي تعديلات جوهرية تطرأ على مخططات البناء أو الوثائق ذات الصلة بعد إبرام العقد، وذلك ضماناً لحقوقهم وتحقيقاً للتوازن العقدي بين أطراف العلاقة القانونية.

من جانب آخر، أضافت المادة 6 من المرسوم رقم 99/14 بُعداً إجرائياً هاماً يتمثل في إخضاع النظام لشكليات التسجيل والشهر العقاري، بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري مع اشتراط موافقة ممثل المقتنين. هذا الإجراء يضيف عليه الطابع الرسمي والحجية القانونية وبالتالي تصبح أحكامه ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية.

وفي سياق ضمان الامتثال لهذا الالتزام، أقر المشرع في القانون رقم 04/11 منظومة عقابية متدرجة، تتراوح بين الغرامات المالية والعقوبات الإدارية، فالغرامات قد تصل إلى مليوني دينار جزائري وهو ما أكدته أحكام المادة 72 من ذات القانون.³²

أما عن العقوبات الإدارية فقد تنوعت واختلفت حسب الحالات الواردة في نص المادة 64 من نفس القانون³³، والتي تشمل السحب المؤقت أو النهائي للاعتماد، لكن ما يهمني في أحكام هذه المادة هي الحالات التي يخل فيها المرقي العقاري بالتزاماته وتضر بمصلحة المقتنين، حيث تضمنت المادة إمكانية معاقبة المرقي في حالة السحب المؤقت للاعتماد لمدة لا تتجاوز ستة أشهر إذا قصر في التنفيذ الجزئي و غير المبرر لالتزاماته تجاه المقتنين، أو قصر في التزاماته المحددة بموجب أحكام قانون رقم 04/11 والنصوص المتخذة لتطبيقه.

أما في حالة السحب النهائي للاعتماد، فيعاقب المرقي إذا تجاهل و عن قصد و بصفة خطيرة و متكررة، للالتزامات الملقاة على عاتقه أو إذا قصر في التزاماته كما تم الاتفاق عليها تجاه الدولة و المقتنين و شركائه.

استنادًا إلى ما سلف ذكره، يتضح جليًا موقف المشرع تجاه المرقي العقاري في حالة الإخلال بالتزاماته، وبالأخص ما ورد في أحكام المادة 64، فعدم إعداد نظام الملكية المشتركة أو تبليغه للمقتنين يندرج ضمن نطاق التزامات المرقي العقاري، حتى وإن كان هذا المفهوم المستنبط من نص المادة 64 لم يكن صريحًا أو مفصلاً بشكل واف، حيث فرض المشرع على المرقي عقوبات ذات مستويين متميزين: أولاً عدم إبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة، وثانياً التقصير في الوفاء بالتزاماته القانونية. لكن بالمقابل يثار التساؤل في هذه النقطة، حول قوة هذا النص التشريعي، الذي يبدو انه يفترق إلى التحديد الدقيق ماهية هذه الالتزامات وحدودها، وعدم وضوح الآليات القانونية والإجرائية اللازمة لتطبيق هذه العقوبات. إضافة إلى ذلك لم يتطرق المشرع في النصوص السابقة إلى آلية تحديث نظام الملكية المشتركة في حال حدوث تغييرات جوهرية 34 أو رفض ممثل المقتنين الموافقة على هذا النظام، هذه الثغرات تحتاج إلى معالجة تشريعية أو تنظيمية إضافية لضمان تطبيق أكثر فعالية وشمولية لهذه الأحكام.

2- التزام المرقي العقاري بإدارة وتسيير الملكية المشتركة مؤقتاً

إن التزام المرقي العقاري بإدارة وتسيير الملكية المشتركة بشكل مؤقت يمثل احد الرهانات الأساسية التي ركز عليها المشرع في المنظومة القانونية للملكية المشتركة، وذلك من خلال العديد من النصوص التشريعية المختلفة، حيث نص في المادة 1/62 من القانون رقم 04/11 على انه " يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية"، ثم أكد على هذا الالتزام بموجب أحكام المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 حيث نص على انه " يتولى المرقي العقاري عند انتهاء مشروعه والشروع في استغلاله مهمة التسيير العقاري إلى غاية تحويل هذه المهمة إلى هيئات الملكية المشتركة..."، ثم عزز مرة أخرى هذا الالتزام من خلال المرسوم التنفيذي رقم 431/13 حيث نص في الفقرة الأولى من الملحق الأول لنموذج عقد البيع على التصاميم، البند المتعلق بالالتزامات الخاصة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تضمن الملك المباع، على أنه " يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية". و بصدر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 أكد مجدداً على أهمية هذا الالتزام الواقع على عاتق المرقي من خلال ثلاثة مواضع مختلفة من هذا المرسوم، في المادة 5 منه عندما نص على انه " يتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون." و بنفس الصياغة أضاف ، ضمن الملحق المتعلق بنموذج نظام الملكية المشتركة جملة "الوسائل والأجهزة الضرورية للتسيير". و ضمن الباب الرابع، في البند الخاص بواجبات المرقي العقاري في مجال التسيير العقاري، الفقرة الأولى حيث نص على " يلتزم المرقي البائع طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 04/11على ضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنيات المباعه لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري"

إن هذا الالتزام، الذي تم ترسيخه والتأكيد عليه في عدة نصوص قانونية مختلفة يبرز الأهمية البالغة لهذا الموضوع ويعكس استجابة المشرع للتحديات الميدانية التي يواجهها قطاع السكن عموماً والملكية المشتركة خصوصاً، و يؤكد حرص المشرع على ضمان إدارة فعالة للأموال المشتركة خلال الفترة الانتقالية التي تعقب اكتمال المشروع السكني. وبالتالي جاء هذا الإصرار استجابة لواقع ميداني ملموس، تعلق أساساً بالحالة المتدهورة التي آلت إليها المباني حديثة التشييد سواء من حيث التسيير، المظهر الخارجي، الجوانب الجمالية، أو فيما يتعلق بالأسس الإنشائية³⁵. و يُعزى هذا التدهور إلى عدة عوامل أهمها العيوب والثغرات التي طالت النصوص القانونية وعدم مواكبتها للتطورات الاقتصادية المتسارعة في قطاع السكن، إضافة إلى القصور في تفعيل هذه النصوص بالكفاءة المطلوبة، دون أن نغفل على الممارسات المتعمدة من قبل غالبية المرقين العقاريين في إنتاج نمط متدنٍ من المباني، وارتكابهم للأخطاء الجسيمة في عمليات البناء والتشييد و عدم اكترائهم وتقاعسهم عن أداء التزاماتهم القانونية تجاه المنشآت والمقتنين على حد سواء..

هذه العوامل مجتمعة دفعت بالمشرع إلى التأكيد المتكرر، في كل إصدار تشريعي جديد، على ضرورة إسناد المرقبي العقاري مسؤولية الإدارة والتسيير وتحمل الأعباء لفترة مؤقتة وتحميله في نفس الوقت مسؤوليته المباشرة عن نتائج أعماله لدرجة انه حيد دور الشركاء في التسيير لمدة سنتين³⁶. لكن السؤال الذي يطرح نفسه، هل هذه المنظومة التشريعية التي عاجلت العديد من النقاط الجوهرية وسدت الثغرات القانونية السابقة- خاصة فيما يتعلق بحماية حقوق المقتني في إطار نظام الملكية المشتركة- ساهمت في الحد من استفحال هذه الظاهرة وتفاقم آثارها السلبية على المجتمع والاقتصاد.

الملاحظ أن الواقع العملي أثبت محدودية فعاليتها في إحداث التغيير المنشود، على الرغم من أن المشرع اقر بعض العقوبات ضد المرقين في حالة عدم الالتزام بمهامهم، ورغم ذلك، استمر الكثير منهم في ممارستهم السابقة، متجاهلين الالتزامات القانونية المفروضة عليهم، بما في ذلك الالتزام بإدارة وتسيير الملكية المشتركة والحفاظ على حقوق المقتنين بعد انتهاء المهمة وتسليمها للأجهزة المختصة. هذا الوضع يثير تساؤلات جوهرية حول الأسباب الكامنة وراء هذه الظاهرة. لكن المتمعن في النصوص التشريعية التي سبق ذكرها، يكشف بان القصور القانوني ساهم بشكل مباشر في تدهور حالة البنائيات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة وإهدار حقوق المقتنين.

فبقرأة تراتبية للنصوص القانونية وتحليل مضامينها المتعلقة بالتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، يتضح جوهر الإشكالات المتمثل في عدم الاتساق التشريعي وغموض و تباين ملحوظ بين النصوص القانونية المختلفة، وهو ما أدى عملياً إلى صعوبات في التطبيق وعرقلة عملية النقل السلس للتسيير إلى الملاك المشتركين.

وبإجراء تحليل مقارنة للنصوص القانونية السالفة الذكر، تظهر لنا بعض العيوب والثغرات نحاول أن نناقشها بالشكل الآتي: ألزمت المادة 62 من القانون رقم 04/11 المرقبي العقاري بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، في حين أشارت المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 على أن مهمة التسيير العقاري تبدأ عند انتهاء المشروع والشروع في استغلاله، وتستمر إلى حين تحويلها إلى هيئات الملكية المشتركة، ثم يعود المشرع إلى الصياغة الأولى من خلال المرسوم التنفيذي رقم 431/13 في الملحق الأول لنموذج عقد البيع على التصاميم، عندما حدد في الفقرة الأولى على أن بداية مدة السنتين تكون من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

إن التباين والتراجع الذي وقع فيه المشرع في تحديد نقطة انطلاق فترة التسيير الانتقالي أفرز إشكالية ذات أبعاد قانونية وعملية جوهرية، فالتعارض الظاهر بين المفاهيم المختلفة - "تاريخ بيع الجزء الأخير"، و"تاريخ انتهاء المشروع والشروع في استغلاله" - يفضي إلى تعدد التفسيرات وتباين التطبيقات القانونية. ونفس الملاحظة تثار بالنسبة لاستخدام المشرع لعبارة "ضمان أو السعي لضمان إدارة الملك" في نص المادة الخامسة ونموذج الملكية المشتركة من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، فهذه الصياغة تخلق التباساً حول مدى التزام المرقي العقاري بتسيير المرحلة الانتقالية. فما هو الفرق بين "الضمان" و"السعي للضمان"، وكيف يمكن تقييم "السعي" قانونياً؟ هذا الوضع يؤدي حتماً إلى صعوبات في استنباط التفسير القانوني الأمثل للنصوص، مما يولد بدوره نزاعات قانونية متعددة بين مختلف الأطراف المعنية، وبالنتيجة التنصل من المسؤولية.

في نفس السياق، يتضح أن المشرع اتخذ نهجاً ثابتاً بتحديد مدة السنتين، مرتبطاً بإتمام بيع آخر جزء من البناية وتحويلها إلى الشركاء، غير أن هذا الاتجاه يكشف عن قصور في عدة جوانب:

* عدم مراعاة التباين في حجم وتعقيد المشاريع العقارية، فمدة السنتين قد تكون قصيرة جداً للمجمعات الكبيرة، وطويلة بشكل مفرط للملكيات المشتركة الصغيرة.

* غياب آليات رقابة فعالة اتجاه المرقي العقاري لضمان التزامه بالقوانين وجودة التسيير، إضافة إلى عدم وجود نصوص ردعية واضحة في حالة مخالفته الأحكام القانونية.

* إغفال السيناريوهات المحتملة، كعدم اكتمال بيع جميع أجزاء البناية، أو انتهاء المدة المحددة دون تشكيل الجمعية العامة وتعيين متصرف.

* غياب تعريف وتفصيل واضح لـ "وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية" فالنص يلزم المرقي العقاري بإعداد ووضع هذه الوسائل والأجهزة دون تحديد ماهيتها بدقة، وهو ما قد يؤدي إلى تفسيرات مختلفة، تنتهي بنشوء خلافات بين الأطراف.

هذا القصور القانوني كان احد الأسباب المباشرة والرئيسة في عدم التزام الكثير من المرقين العقاريين في إدارة وتسيير الملكية المشتركة سواء في المرحلة المؤقتة أو ما بعدها، وعلى الوضع الذي ألت إليه العديد من البنايات والعمارات وهو ما انعكس سلباً على كفاءة وجوده وإدارة الأملاك المشتركة. لذا من الضروري تحديد مدة التسيير المؤقت، على أن ترتبط بعوامل أكثر مرونة وواقعية، مثل حجم المشروع، وتشكيل جمعية الشركاء، وتعيين متصرف مؤهل، وبدء عمل هذه الهيئات بشكل فعلي، و إدراج برامج تدريبية لتأهيل بعض الشركاء للاضطلاع بمهده المسؤولية بكفاءة، لانه حتى وان افترضنا تولي الشركاء للمهمة، يُثار التساؤل حول مدى تأهيلهم للقيام بهذا الدور.

وعليه، أصبح لزاماً إعادة النظر في المنظومة القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة، مع التركيز على توحيد المصطلحات والمفاهيم المستخدمة، وتحديد نقطة بداية فترة التسيير الانتقالي بشكل دقيق وواضح، بما يضمن تطبيقاً سلساً وفعالاً للقانون، ويحفظ حقوق جميع الأطراف المعنية ويجنب إمكانية نشوء نزاعات قانونية بين الأطراف.

3- التزام المرقي العقاري بتحويل مهام التسيير والإدارة إلى الأجهزة المختصة

تعقب انتهاء المهمة الانتقالية للمرقي العقاري في تسيير وإدارة الملكية المشتركة المرحلة الثالثة، والمتمثلة في الالتزام بتحويل هذه المسؤولية إلى الجهات المختصة قانوناً 37، وقد أولى المشرع أهمية بالغة لهذه المرحلة، حيث أكد على إلزاميتها في عدة نصوص تشريعية وتنظيمية، منها المادة 2/62 من القانون رقم 04/11 والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 والمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وضمن الفقرة الثالثة من الملحق المتعلق بنموذج بنظام الملكية المشتركة. وتناولها بنوع من التفصيل في الفقرة الأولى والثانية والثالثة من الباب الرابع المتعلق بنقل الإدارة والتسيير الانتقالي. حيث أوضح المشرع بان هذه العملية تتم استجابة لطلب يقدمه أغلبية الشركاء في الملك، لإرساء الهياكل التنظيمية وتعيين المتصرف المكلف بالإدارة والتسيير. ويتولى المتصرف المعين مهمة إبلاغ المرقي العقاري رسمياً، عبر رسالة موصى عليها، بموضوع الاستدعاء. وأثناء الاجتماع، يلتزم المرقي العقاري بتحويل كافة الحسابات المالية والمحاسبية المعدة وفقاً للتعليمات المعمول بها، إضافة إلى جميع الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير العقار، ويتم توثيق هذا التحويل من خلال محضر تسليم المهام والتسيير الذي يوقع عليه كل من المرقي العقاري وبمعية متصرف الملكية المشتركة المنتخب من قبل الشركاء في الملك أو شاغليه.

رغم أن تعدد النصوص القانونية يعكس الأهمية التي يوليها المشرع لهذه المرحلة الانتقالية في إدارة الملكية المشتركة وانتقالها، إلا أنه يظهر أيضاً نوع من القصور والتباين في صياغة هذه النصوص. هذا الأمر أدى إلى نشوء اختلافات في التفسير وصعوبات في التطبيق العملي، لذا يستدعي الأمر تحليلاً للنقاط المثيرة للجدل في هذه النصوص، بهدف الوصول إلى فهم أشمل وتطبيق أكثر فعالية لهذه الأحكام القانونية.

في مرحلة نقل الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة، نجد أن المشرع قد أوجد بعض الغموض والتناقض في النصوص القانونية، فمن جهة، ينص على انتهاء فترة التسيير الانتقالي بناءً على طلب أغلبية الشركاء في الملك 38، ومن جهة أخرى، يلزم المرقي العقاري في البند المتعلق بواجبات المرقي العقاري بضمان التسيير حتى استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة 39. هذا التداخل يثير عدة تساؤلات حول مدى استمرارية مسؤولية المرقي بعد انقضاء فترة الستين القانونية، وكيفية التصرف في حال عدم اجتماع الشركاء، وضمان تغطية مصاريف التسيير المستمر.

في نفس السياق، نجد أن المشرع ألزم المرقي أو من ينوب عنه بان يحل محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية 40، كما ألزمه بتحويل كافة الحسابات المالية والمحاسبية والوثائق المتعلقة بتسيير البناية إلى متصرف الملكية المشتركة المنتخب، 41 وهذه الصياغة أيضاً تثير تساؤلاً جوهرياً حول مدى تحمل المرقي للأعباء المالية والمادية إضافة إلى مسؤولية التسيير والإدارة خلال الفترة الانتقالية، رغم أن المشرع في كلا الفقرتين لم يحدد أو يفصل إن كان المرقي يتحمل الأعباء المالية أم لا.

بينما نجد من جهة أخرى يفرض على المقتني في المادة 50 من قانون 04/11 على 42 احترام بنود نظام الملكية المشتركة و تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه التي تقع ضمن التسيير و الحفاظ على العقار الذي يملكه، على ان تبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته.

وفي الجزء الثالث من نفس المرسوم- المتعلق بالأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك- يشير إلى أن الأعباء يتحملها جميع الشاغلين ويتم دفعها للمتصرف وفق ما تقرره الجمعية العامة. هذا الغموض في تحديد المسؤولية المالية يتفاقم بسبب عدم تفصيل المشرع بوضوح ما إذا كان المرقي يتحمل الأعباء المالية خلال الفترة الانتقالية أم لا، مما يفتح الباب أمام تفسيرات متباينة للنصوص القانونية، فقد يُفسر النص المتعلق بدفع الأعباء من قبل الشاغلين على أنه مرتبط بالمرحلة الدائمة بعد انتخاب الجمعية العامة وتعيين المتصرف، دون أن يثبت ذلك بالضرورة تحمل المرقي للأعباء المالية أثناء فترة التسيير الانتقالي.

هذه التساؤلات والتناقضات الواضحة تسلط الضوء على الحاجة الملحة لمراجعة وتوضيح النصوص القانونية المنظمة لمرحلة انتقال التسيير والإدارة، حيث يتعين على المشرع تحديد بشكل دقيق وصریح مسؤوليات والتزامات كل طرف، خاصة فيما يتعلق بالأعباء المالية خلال الفترة الانتقالية، وذلك لضمان سلاسة عملية الانتقال وحماية حقوق جميع الأطراف المعنية، سواء كانوا مرقيين عقاريين أو شركاء في الملك أو شاغلين للعقار.

خاتمة:

دراستنا لهذا الموضوع اظهرت لنا بان العلاقة القائمة بين المرقي العقاري والمقتني في إطار الملكية المشتركة تتسم بجملة من التعقيدات القانونية والاقتصادية والاجتماعية. فبينما يسعى المشرع من خلال النصوص التشريعية والتنظيمية إلى إرساء توازن حقيقي بين حقوق والتزامات الطرفين، يقابله الواقع العملي الذي يكشف عن فجوات كبيرة في جوهر النصوص القانونية وتطبيقها. فمن جهة، يعاني المقتنون من ضياع حقوقهم، خاصة في ظل غياب آليات رقابة فعالة وضعف الوعي القانوني - مما يؤدي في كثير من الأحيان إلى صعوبة المطالبة بها- ومن جهة أخرى، تقاعس بعض المرقيين العقاريين عن الوفاء بالتزاماتهم القانونية في إدارة الأملاك المشتركة خلال فترة التسيير المؤقت. هذا الوضع خلق توترًا مستمرًا في العلاقة بين الطرفين، وجعل من قانون الترقية العقارية عموماً ونظام الملكية المشتركة خصوصاً سبباً في الوضع القائم.

ومن خلال ما سبق مناقشته في هذا المقال توصلنا الى النتائج التالية:

1- ضعف وقصور في المنظومة القانونية المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وحلل وتباين بين نصوصها التشريعية أدى إلى صعوبة تطبيق القانون وتعدد الاجتهادات القضائية.

2- وجود فجوة تنفيذية واضحة تنم عن خلل في آليات تنفيذ القوانين والمراسيم.

3- غياب آليات الرقابة والمتابعة لضمان التزام المرقيين العقاريين بواجباتهم القانونية.

4- ضعف العقوبات الإدارية، المالية والجزائية الرادعة للمخالفين للنصوص القانونية.

5- غياب الوعي القانوني لدى المقتنين بحقوقهم وآليات حمايتها ساهم في ضياعها.

ولتحقيق التوازن بين حقوق المقتني والتزامات المرقي يتطلب مراجعة دقيقة ودراسة معمقة للعوائق التي تحول دون التطبيق الفعال للنصوص القانونية، سواء كانت هذه العوائق إجرائية، موضوعية، شكلية، متعلقة بنقص الوعي القانوني لدى المقتنين، أو ناتجة عن اختلالات في توازن القوى القانونية بين المرقي العقاري والمقتني. ولتجسيد هذه النقاط على الاض

الواقع فانه يتطلب مقارنة شاملة تجمع بين تطوير النصوص القانونية وتعزيز آليات تنفيذها، ورفع مستوى الوعي القانوني لدى جميع الأطراف المعنية. ومن هذا المنطلق نقترح بعض الحلول العملية نقدمها كالتالي :

- 1- إجراء مراجعة شاملة للإطار التشريعي والتنظيمي المتعلق بالملكية المشتركة، بهدف توحيد النصوص القانونية و سد الثغرات، وبالتالي ضمان حماية أكثر فعالية لحقوق المقتنين.
- 2- إعادة النظر في الآليات التنفيذية وتعزيز أدوات الرقابة والمتابعة لضمان التنفيذ الفعال للنصوص القانونية .
- 3- إصدار نصوص قانونية تتضمن عقوبات رادعة ضد جميع الأطراف التي لا تلتزم بنظام الملكية المشتركة.
- 4- إصدار نصوص قانونية تبين تنفيذ العقوبات ضد المخالفين للنصوص القانونية
- 5- تفعيل دور الجمعيات التمثيلية للمقتنين على مستوى الأملاك المشتركة لزيادة الوعي وحماية الحقوق.

قائمة المراجع:

الكتب :

- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2011.
- Fares zilitni, Droit de la corporéité, éd BOD, Allemagne,2023 .
- Jean- Paul CERE et Frédérique COHET- CORDEY, le droit de la copropriété-les assemblées des copropriétaires, L'Harmattan, France, 2005.

الرسائل والأطروحات :

- مسكر سهام، التزامات المربي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016.
- دبار محمد امين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة جيلالي اليباس بلعباس، 2021.
- نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المربي العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة احمد بوقرة بومرداس، 2018.

أعمال ملتقى أو مؤتمر :

- صورية زردوم، نوال ريمه بن نجاعي، المربي العقاري كمتدخل في نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مداخلة ضمن اشغال الملتقى الدولي حول افاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار المنظم يوم 08 نوفمبر 2023 بكلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة.

الوثائق القانونية :

- دستور الجزائر المعدل بموجب قانون 01/16 المؤرخ في 06مارس 2016، ج.ر.ع 14 لسنة 2016.

- القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج. ر. ع رقم 14 الصادرة بتاريخ 2011/03/06.
- الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .ج. ر. ع رقم 78 الصادرة بتاريخ 1975/09/30.
- مرسوم تشريعي رقم 03/93، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ع رقم 14 ، الصادرة بتاريخ 1993/03/03.
- مرسوم تنفيذي رقم 146/76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .ج. ر. ع رقم 12 الصادرة بتاريخ 1977/02/09.
- مرسوم تنفيذي رقم 666/83، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج. ر. ع رقم 47 الصادرة بتاريخ 1983/11/15.
- مرسوم تنفيذي رقم 85/12 مؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ع رقم 11، الصادرة بتاريخ 2012/02/23.
- مرسوم تنفيذي رقم 431/13 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقاري العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعه، ج. ر. ع رقم 14، الصادرة بتاريخ 2013/12/25.
- مرسوم تنفيذي رقم 99/14، المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مؤرخ في 04 مارس 2014، ج. ر. ع رقم 14 الصادرة بتاريخ 2014/03/16.
- المواقع الإلكترونية:

-Gilles Frémont, L'Histoire de la copropriété <https://fr.linkedin.com/pulse/lhistoire-de-la-copropri%C3%A9t%C3%A9-gilles-fr%C3%A9mont>

التهميش

¹ انظر المادتين 17 و 28 من القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، مؤرخ في 17 فيفري 2011، ج. ر. ع رقم 14 الصادرة بتاريخ 2011/03/06.

² Fares zilitni, Droit de la corporéité, éd BOD, Allemagne, 2023, p08.

³ Gilles Frémont, L'Histoire de la copropriété <https://fr.linkedin.com/pulse/lhistoire-de-la-copropri%C3%A9t%C3%A9-gilles-fr%C3%A9mont>, mis à jour le 02/12/2020. Consulté le 15/06/2024 à 13h30.

⁴ ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2011، ص 33.

⁵ Jean- Paul CERE et Frédérique COHET- CORDEY, le droit de la copropriété-les assemblées des copropriétaires, L'Harmattan, France, 2005, p12.

⁶ الامر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم .ج. ر. ع رقم 78 الصادرة بتاريخ 1975.1975/09/30

⁷ مرسوم تنفيذي رقم 146/76 مؤرخ في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .ج. ر. ع رقم 12 الصادرة بتاريخ 09/02/1977.

⁸ مرسوم تنفيذي رقم 666/83، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج. ر. ع رقم 47 الصادرة بتاريخ 15/11/1983.

⁹ مرسوم تنفيذي رقم 99/14، المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مؤرخ في 04 مارس 2014، ج. ر. ع رقم 14 الصادرة بتاريخ 16/03/2014.

¹⁰ مرسوم تشريعي رقم 03/93، مؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري، ج. ر. ع رقم 14 ، الصادرة بتاريخ 03/03/1993.

¹¹ قانون رقم 04/11. مصدر سابق

¹² مرسوم تنفيذي رقم 85/ 12 مؤرخ في 20 فيفري 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج. ر. ع رقم 11، الصادرة بتاريخ 23/02/2012.

¹³ مرسوم تنفيذي رقم 431/ 13 مؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأمالك العقاري العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعه، ج. ر. ع رقم 14، الصادرة بتاريخ 25/12/2013.

¹⁴ مرسوم تنفيذي رقم 99/ 14، مصدر سابق..

¹⁵ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

¹⁶ مرسوم تنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

¹⁷ صورية زردوم، نوال ريمة بن نجاعي، المرقي العقاري كمتدخل في نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مداخلة ضمن اشغال الملتقى الدولي حول افاق الترقية العقارية في ظل التشريعات العربية ودورها في دعم التنمية والاستثمار المنظم يوم 08 نوفمبر 2023 بكلية الحقوق والعلوم السياسية باتنة.ص.08.

¹⁸ الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

¹⁹ تنص المادة 62 من القانون رقم 04/11 على " يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية.

و يعمل المرقي العقاري خلال المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم."

- ²⁰ انظر المادة 756 مكرر 2 و 3 من القانون المدني. مصدر سابق.
- ²¹ انظر المرسوم التنفيذي رقم 146 /76 و المرسوم التنفيذي رقم 666/83.
- ²² انظر المادة 5/47 من قانون 04/11. مصدر سابق.
- ²³ انظر المادة 29 من المرسوم التنفيذي 85/12. مصدر سابق.
- ²⁴ انظر الملحق الأول لنموذج عقد البيع على التصاميم في البند المتعلق بالوثائق المرجعية.
- ²⁵ انظر المادتين 45 و 72 من القانون رقم 04/11. مصدر سابق.
- ²⁶ انظر المادتين 64 و 80 من دستور الجزائر المعدل بموجب قانون 01/16 المؤرخ في 06 مارس 2016، ج.ر.ع 14 لسنة 2016.
- ²⁷ انظر احكام المادة 749 من القانون المدني، مصدر سابق
- ²⁸ انظر المادتين 3/26 و 44 من القانون رقم 04/11 مصدر سابق.
- ²⁹ انظر المادة 62 من القانون رقم 04/11. مصدر سابق.
- ³⁰ انظر الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بإدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات.
- ³¹ انظر البند المتعلق بالوثائق المرجعية من الملحق الأول لنموذجي عقد البيع على التصاميم وعقد حفظ الحق.
- ³² انظر المادة 72 من القانون رقم 04/11. مصدر سابق
- ³³ انظر المادة 64 من القانون رقم 04/11. مصدر سابق.
- ³⁴ مسكر سهام، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، 2016، ص 361.
- ³⁵ دبار محمد امين، الحماية القانونية للمشتري في البيع على التصاميم، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة جيلالي اليابس بلعباس، 2021، ص 253.
- ³⁶ انظر المرسوم التنفيذي رقم 99/14، الباب الرابع، الفقرة الثالثة من البند المتعلق بواجبات المرقي العقاري في التسيير الانتقالي.
- ³⁷ نوي عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، جامعة محمد بوقرة بومرداس، 2018، ص 428.
- ³⁸ تنص الفقرة الاولى من الرسوم التنفيذي رقم 99/14 بالند المتعلق بنقل الادارة والتسيير الانتقالي على "تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة"
- ³⁹ تنص الفقرة الثانية من الرسوم التنفيذي رقم 99/14 بالبند المتعلق بواجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة على " يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية

استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء المكون للبناء أو مجموع البناءات"

⁴⁰تنص الفقرة الثالثة من الرسوم التنفيذي رقم 99/14 بالبند المتعلق بواجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة على ، "يجل هو او الشخص المعين من طرفه خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة"
⁴¹تنص الفقرة الثالثة من الرسوم التنفيذي رقم 99/14 بالبند المتعلق بنقل الادارة والتسيير الانتقالي على " :يجول المرقي البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمخضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه جمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له."

⁴²تنص المادة 50 من القانون 04/11 على " يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه في هذا الفصل ، احترام بنود نظام الملكية المشتركة و تسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير و الحفاظ على العقار الذي يملكه، و تبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته"