

تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقيت العقارية

أ : ميلودي محضر

جامعة قسنطينة 01 (الجزائر)

الملخص :

تعتبر الملكية المشتركة نوع من أنواع الملكية العقارية الخاصة التي نظمها المشرع الجزائري في القواعد العامة والخاصة، حيث وضع لها نظام قانوني خاص بها وقام بتطبيقها على نشاط الترقية العقارية. ألزم المشرع المرقى العقاري بضرورة تسيير وإدارة الملكية المشتركة في إطار مرحلة انتقالية يحول بعدها إدارة هذه الملكية للأجهزة المختصة بها والمتمثلة في الجمعية العامة والمتصرف، كما ألزم الملاك الشركاء و الشاغلين لهذه الملكية بضرورة احترام بنود هذا النظام حتى يسهل عليهم ممارسة حقوقهم و تحمل الالتزامات المفروضة عليهم.

Sommaire:

La propriété commune est considérée comme une des formes de propriété immobilière prive ; le législateur algérien l a organisé sous fourme des règles générales et particulière. Il lui a institué un système législatif qui lui propre l a appliqué l'activité de promotion immobilière. Le législateur a obligé le promoteur immobilier de la nécessité de gérer et d'administrer la propriété commune dans le cadre d'une période transitoire au terme de laquelle l'administration de cette propriété sera transférée aux organes compétents qui sont l'assemblée générale et l'administrateur. Il a également obligé les propriétaires communs et occupant de cette propriété de la nécessité

par le règlement manière à leur faciliter la jouissance de leur droit et assumer les obligations qui leur incombent.

المقدمة

لقد أدت ضرورة قام المشرع الجزائري بتصنيف الملكية المشتركة ضمن الأملاك العقارية الخاصة¹، فأفرد لها نظام قانوني خاص بها، حيث تطبق على البناءات الجماعية دون البناءات الفردية، نظمها في القواعد العامة بموجب الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم²، و في القواعد الخاصة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية³، وبموجب القانون رقم 04/11، المؤرخ في 2011 /02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية⁴، و الذي عدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁵.

بموجب هذا المرسوم الأخير، قام المشرع بتطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على نشاط الترقية العقارية نظرا للعلاقة التي تربط بينهما و المتمثلة في البناءات الجماعية، فكان لزاما على المشرع إخضاع المرقين العقاريين لهذا النظام، بحيث يلزم كل مرقى عقاري عند إبرامه لعقود الترقية العقارية مثل عقد البيع على التصاميم و عقد حفظ الحق بإرفاق نظام الملكية المشتركة كوثيقة مرجعية لهذه العقود⁶، لذلك سنحاول من خلال هذا المقال البحث في الإشكالية الآتية:

ما المقصود بنظام الملكية المشتركة في ظل المرسوم رقم 99/14 ؟ و ما هي طبيعة الالتزامات التي يرتبها هذا النظام على المرقى العقاري؟.

للإجابة على الإشكالية المطروحة سنحاول معالجة الموضوع من خلال مبحثين:

__ المبحث الأول: نتطرق فيه لنظام الملكية المشتركة، نتناول فيه مفهوم هذا النظام و تبيان مشتملاته و هيئاته.

__ المبحث الثاني: نتطرق فيها لآثار تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية فتتناول فيه تسيير و إدارة المرقى العقاري للمرحلة الانتقالية لنظام الملكية المشتركة، و الحقوق و الالتزامات و كذا الأعباء القانونية التي يفرضها هذا النظام.

المبحث الأول: نظام الملكية المشتركة

وضع المشرع الجزائري نظام خاص للملكية المشتركة، الهدف الأساسي منه هو تنظيم العلاقة بين الملاك الشركاء في البناية الجماعية، و إيجاد نوع من التوازن بين المصالح الخاصة و المصالح الجماعية للملكية المشتركة. لقد أحضع المشرع هذا النظام لعدة تعديلات كان آخرها المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لذلك سنحاول في مطلب أول معرفة مفهوم هذا النظام في ظل المرسوم الجديد، و في المطلب ثاني سنحاول البحث في مشتملات هذا النظام أما في المطلب الثاني فنتطرق لهيئات نظام الملكية المشتركة.

المطلب الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة

عرف المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة بأنه نظام يحدد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كفاءات الانتفاع بها، و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها⁷، حيث يتولى المرقى العقاري إعداد هذا النظام طبقا للمواصفات المحددة بالنموذج المذكور في المرسوم التنفيذي رقم: 99/14⁸، بحيث يوضح فيه كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به.

يلزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا بإعداد نظام الملكية المشتركة لبنائاتهم الجماعية على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم رقم 99/14، قصد تحديد كل البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة بها، و كذا الأعباء و الالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية⁹.

يخضع نظام الملكية المشتركة و الذي يقوم بإعداده المرقى العقاري لعملية التسجيل و الشهر العقاري، بموجب عقد رسمي، يرم أمام الموثق بطلب من المرقى العقاري و بموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين¹⁰.

من خلال ما سبق نستنتج أن نظام الملكية المشتركة هو نظام قانوني يلتزم بإعداده المرقى العقاري المعتمد قانونيا، وفقا لنموذج محدد قانونا، لدى الموثق، من أجل تحديد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كيفية إدارتها.

المطلب الثاني: مشتملات نظام الملكية المشتركة المطبق على نشاط الترقية العقارية

حدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 مشتملات هذا النظام، إذ تمثلت أساسا في تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموعة البنايات، و تحديد الأجزاء الخاصة و المشتركة، و الهيئات المختصة بإدارتها.

الفرع الأول: تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات و مآلها

يتم تعيين تقسيم البناية أو مجموعة البنايات بتحديد الموقع الدقيق لها، و الوظيفة القانونية التي ستؤول إليها، و يختلف مآل البناية باختلاف استعمالها، فقد تكون البناية معدة للسكن و قد تكون معدة للسكن و التجارة و قد تكون معدة للسكن و المهنة، و قد تكون معدة أساسا للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي.

أما بالنسبة للحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو مجموعة البنايات فتتم من خلال جدول التقسيم الذي يحدد كل ما يتضمنه المشروع العقاري من أجزاء خاصة و أجزاء عامة بالتفصيل، بحيث يتم تقسيم هذا المشروع إلى حصص، تشمل كل حصة على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم الحصة، و حصة مشاعة تابعة للأجزاء المشتركة. تحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد¹¹.

الفرع الثاني: تحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة هو الذي يحدد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة التي تكون في مجملها البناية الجماعية.

أولاً: الأجزاء الخاصة و تكوينها

يقصد بالأجزاء الخاصة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص¹²، أو هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له، و بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير¹³.

ثانياً: الأجزاء المشتركة الفاصلة

يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء¹⁴.

ثالثاً: الأجزاء المشتركة و تكوينها

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى قسم و المخصصة لجميع الشركاء، أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها¹⁵.

تنقسم الأجزاء المشتركة حسب الحالة على ثلاثة (03) أصناف:

1_ الأجزاء المشتركة من الصنف الأولو هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، مثل الأرض التي يقام عليها المشروع العقاري و جميع المرافق ذات الاستعمال المشترك بين جميع البيانات.

2_ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها مثل الأسس و الجدران الضخمة، ممرات الدخول، أقفاص السلام.

3_ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث و هي التي تتضمن حصرا المصاعد و الآلات الخاصة بها و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائات¹⁶.

الفرع الثالث: هيئات نظام الملكية المشتركة

تضمن النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 الهيئات الخاصة بإدارة و تسيير نظام الملكية المشتركة، حيث حددها في الجمعية العامة و المتصرف.

أولاً: الجمعية العامة

يمكن تعريف الجمعية العامة بأنها هيئة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية و تتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له¹⁷، مهمتها الأساسية المحافظة على البناية أو مجموعة البنائات و كذا التسيير و إدارة الأجزاء المشتركة.

و قد حدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 الكيفيات التي يتم بها اجتماع و استدعاء الجمعية العامة و جدول أعمالها و طريقة سيرها و كيف تتخذ قراراتها¹⁸.

ثانياً: المتصرف

يمكن تعريف المتصرف بأنه كل شخص طبيعي، مفوض و مكلف بتطبيق نظام الملكية المشتركة، يتم تعيينه من طرف الجمعية العامة، و يعمل على تنفيذ قراراتها، كما يكلف بإدارة البناية و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها.

و قد حدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المهام المنوطة بالمتصرف في نظام الملكية المشتركة¹⁹.

المبحث الثاني: آثار تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية

لقد سبق القول بأن المشرع الجزائري ربط نظام الملكية المشتركة مع نشاط الترقية العقارية، بالرغم من أن هذا النظام كان موجودا و مفروضا من قبل على البنائات الجماعية. فبعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و المعدل و المتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14،

أصبح المرقى العقاري ملزما بإعداد و تطبيق نظام الملكية المشتركة على مشروعه العقاري أو مشاريعه العقارية من خلال مرحلة انتقالية ليقوم بعد ذلك بتسليم هذا النظام إلى الأجهزة المختصة ، حتى يتسنى للملاك الشركاء و/أو الشاغلين التمتع بحقوقهم و تحمل التزاماتهم القانونية.

المطلب الأول: تسيير المرحلة الانتقالية من طرف المرقى العقاري

لقد فرض المشرع الجزائري على المرقى العقاري ضرورة التسيير الانتقالي لنظام الملكية المشتركة وذلك من خلال القانون رقم 04/11 و المرسوم التنفيذي رقم 99/14، حيث حدد التزاماته في إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين، و تحويل هذه الإدارة للأجهزة المختصة بها.

الفرع الأول: إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين

نصت المادة 62 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على مايلي: " يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين(02) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية"، فتطبيقا لنص هذه المادة يلتزم المرقى العقاري بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المباعة لمدة سنتين (02) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري.

يضمن المرقى العقاري أو يأمر بضمان الإدارة و التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية، بحيث يحل هو أو شخص معين من طرفه محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة²⁰.

الفرع الثاني: تحويل إدارة الملكية المشتركة إلى الأجهزة المختصة بها

نصت المادة 62 فقرة 02 من القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية على ما يلي: " و يعمل المرقى العقاري خلال هذه المدة المذكورة أعلاه، على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعينين من طرفهم".

تنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك و الذين تم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة، و يقوم المتصرف الذي عينته الجمعية العامة بتبليغ المرقى العقاري عن طريق رسالة موصى عليها، حيث يقوم هذا الأخير بتحويل كل الحسابات المالية و كل الوثائق و المستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمخضّر تسليم المهام الموقع من طرفه. جمعية المتصرف²¹.

المطلب الثاني: حقوق و التزامات الملاك الشركاء

إن نظام الملكية المشتركة نظام إلزامي لكل الشركاء في البناية الجماعية، فهم مجبرون على تطبيق و احترام بنوده، و يمتد هذا إلى الخلف العام و الخاص الذين يخلفونه في ذمته المالية و هم الورثة أو الموصى له مثل النائب أو المستأجر²².

يترتب على تطبيق نظام الملكية المشتركة، اكتساب الملاك الشركاء أو الشاغلين، حقوق و التزامات على الأجزاء الخاصة، وعلى الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: حقوق و التزامات الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة

لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار²³.

بالرغم من الحرية التي يتمتع بها المالك الشريك في استعمال و استغلال و تصرف في الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة إلا أن المشرع فرض عليه مجموعة من القيود تضمنها نموذج نظام الملكية المشتركة مثل التعديلات و الضجيج و تربية الحيوانات الخطيرة و الإرتفاقات... حيث يترتب على مخالفة هذه القيود قيام مسؤوليته القانونية²⁴.

الفرع الثاني: حقوق و التزامات الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة

لكل شريك في الملك أن يستعمل بحرية ، قصد الانتفاع بالحالات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له و دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، كما لا يجوز له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء مهما كانت.

كما لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء و كل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعينين²⁵.

الفرع الثالث: الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/14 في الباب الرابع تحت عنوان واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة ، نجد أنه قد نص على أعباء أو تكاليف²⁶ يلزم الملاك الشركاء أو الشاغلين للبناية المشتركة بدفعها للمتصرف، و قد صنفها المشرع إلى صنفين، صنف أول مرتبط بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة مثل الراتب المخصص للمتصرف، دفع مبالغ استهلاك الكهرباء

و الماء بالنسبة للأجزاء المشتركة ، و صنف ثاني مرتبط بالترميمات الكبرى للبنية و صيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

يتحمل أعباء الصنف الأول جميع الشاغلين للمحلات الفعليين و غير الفعليين، و هي موزعة في حصص متساوية، أما أعباء الصنف الثاني فيتحملها الشركاء في الملك وحدهم²⁷.

المطلب الثالث: تسجيل و إشهار نظام الملكية المشتركة

يصبح نظام الملكية المشتركة إلزامي لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك، حيث يلتزم المرقى العقاري بشهر هذا النظام و شهر كل التعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه²⁸.

الخاتمة

إن الملكية المشتركة المطبقة على البنايات الجماعية دون البنايات الفردية تختلف عن باقي الأملاك العقارية الخاصة الأخرى، كونها تشكل من أجزاء مشتركة و أجزاء خاصة، لذلك تدخل المشرع الجزائري و قام بتنظيمها بموجب القانون المدني و المرسوم التنفيذي رقم 666/83.

غير أنه بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، قام المشرع بربط نظام الملكية المشتركة بنشاط الترقية العقارية، حيث ألزم المرقى العقاري على ضرورة تطبيق هذا النظام. أعاد المشرع تنظيم نظام الملكية المشتركة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المعدل و المتمم للقانون رقم 04/11 و الملغى للمرسوم التنفيذي رقم 666/83. تضمن هذا المرسوم نموذج خاص بنظام الملكية المشتركة، تمثل في ضرورة تعيين البنية و ووصفها و مآلها، و تحديد أجزائها الخاصة و المشتركة و الهيئات التي تقوم بإدارتها.

ألزم المشرع المرقى العقاري بضرورة تسيير المرحلة الانتقالية لنظام الملكية المشتركة خلال مدة زمنية، حيث يقوم بإعداد هذا النظام و تسجيله لدى المحافظة العقارية، كما يدير و يسير الأجزاء المشتركة، ليقوم بعدها بتحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المختصة بها.

بعد ذلك تطرق النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة لحقوق و التزامات الملاك الشركاء و مختلف الأعباء التي تقع على عاتقهم.

يبقى في الأخير أن نشير إلى أن المشرع الجزائري حسنا لما ربط نظام الملكية المشتركة مع نشاط الترقية العقارية و قام بإعادة صياغة النصوص القانونية الجديدة الخاصة بها حتى يمكن للأفراد استيعابها، وتكون ملائمة للتطور الحاصل في المجال الحضري.

الهوامش:

- 1- القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتضمن قانون الأملاك الوطنية ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 52، المؤرخة في 1990/12/02
- 2- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 101، المؤرخة في 1975/09/30.
- 3- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 47، المؤرخة في 1983/11/15.
- 4- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 2011/03/06.
- 5- الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 14، المؤرخة في 2014/03/16.
- 6- نموذج عقد حفظ الحق و نموذج عقد البيع على التصاميم، الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18 المتعلق بنموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع بناء على التصاميم للأملاك العقارية و كذا حدود سعر الملك ومبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 66 ، المؤرخة في 2013/12/25.
- 7- المادة 748 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم.
- 8- جاءت المادة 61 فقرة 01 من القانون رقم 04/11 تأكيداً لنص المادة 29 من دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 85/12 حيث نصت على ما يلي: " يتعين على المرقي العقاري بأن يعد ويسلم كل مقتن نظام الملكية المشتركة الذي يوضح مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بالمشروع"، المؤرخ في 2012/02/20، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 11، المؤرخة في 2012/02/26.
- 9- المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 10- المادة 06 من نفس المرسوم السابق.
- 11- بند تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات و مآلها، الباب الأول من الجزء الأول، ضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 12- المادة 744 فقرة 01 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، مرجع سابق.
- 13- بند تحديد الأجزاء الخاصة و تكوينها، الباب الثاني من الجزء الأول، نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.
- 14- بند تحديد الأجزاء المشتركة الفاصلة، نفس المرجع السابق.
- 15- المادة 745 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، مرجع سابق.
- 16- بند تحديد الأجزاء المشتركة و تكوينها من الباب الثاني من الجزء الأول، نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 17- المادة 756 فقرة 02 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، مرجع سابق.
- 18- بند الجمعية العامة من الباب الثاني من الجزء الثاني من نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الملحق بالرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 19- بند المتصرف من الباب الثالث من الجزء الثاني، من نفس النموذج السابق.

- 20- بند واجبات المرقي العقاري من الباب الرابع من الجزء الأول من نفس النموذج السابق.
- 21- بند واجبات المرقي العقاري من نفس النموذج السابق.
- 22- عفيف شمس الدين، ملكية الشقق و الطوابق و الشاليهات و الأبنية المفترزة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، صفحة 249.
- 23- المادة 749 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المعدل و المتمم، مرجع سابق.
- 24- بند استعمال الأجزاء الخاصة من الباب الثاني من الجزء الأول من نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 25- بند استعمال الأجزاء المشتركة من الباب الثاني من الجزء الأول من نفس نموذج السابق.
- 26- بالرجوع إلى نص المادة رقم 750 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، فإننا نلاحظ بأن المشرع الجزائري أطلق عليها تسمية التكاليف، و في كلا المصطلحين يقصد بها المبالغ المالية التي يقوم بدفعها الملاك الشركاء أو الشاغلين للمتصرف، مرجع سابق
- 27- بند أعباء الصنف الأول و الصنف الثاني من الباب الأول من الجزء الثالث من نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.
- 28- بند إشهار نظام الملكية المشتركة و تشكيلات التسجيل من الباب الثالث من الجزء الرابع، من نفس النموذج السابق.