

جامعة 20 أوث 1955 - سكيكدة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق



النظام القانوني للملكية المشتركة في البنيات السكنية

مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص: قانون أعمال

تحت إشراف:

- شعابنة إيمان

من تقديم الطالب (ة):

- أحمد سيسطة عمار

- بوريو رضوان

لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة العلمية	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر	د. مناجلي محمد الأمين
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر	د. شعابنة إيمان
مناقشا	أستاذ مساعد	أ. جقريف الزهرة

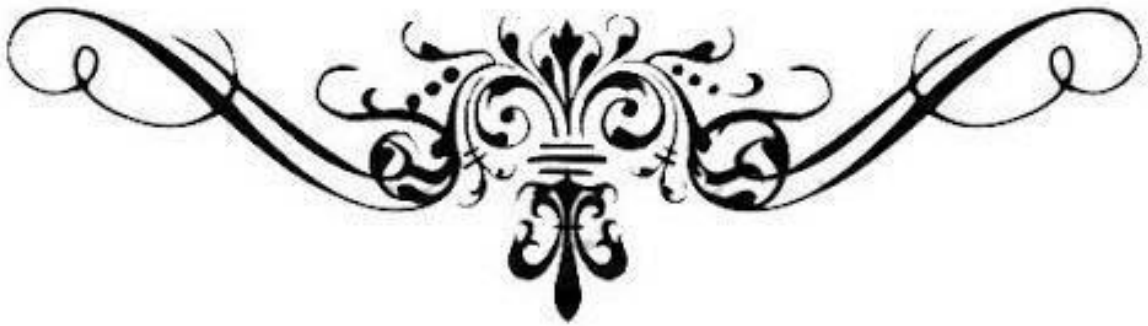
دورة: 2024/2023

Handwritten Arabic calligraphy in a highly stylized, bold, and decorative script. The text is arranged in a circular or semi-circular pattern, with the word "Sidi" written in a smaller font on the left side. The calligraphy features thick black lines and intricate flourishes, characteristic of a specific style of Islamic art.



وَمَا تَوْفِيقِي إِلَّا بِاللَّهِ عَلَيْهِ
تَوَكَّلْتُ وَإِلَيْهِ أُنِيبُ

هود 88



شكر وتقدير

نشكر الله على نعمته وجلال سلطانه وهو

مبدأ الحمد ومنتهاه عملا بقوله عز وجل "ولئن شكرتم لازيدنكم "

ولقوله- صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

فنجيز بالشكر الوافي الى استاذتنا المشرفة * شعابنة ايمان *

على قبولها الاشراف على هذه المذكرة

والتي افادتنا بعلمها وارثها القيمة رغم التزاماتها الكثيرة سائلين المولى

عز وجل ان يحفظها ويجزيها عنا خير الجزاء

ولن ننسى ان نتقدم بجزيل الشكر الى اعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة المذكرة

كما نتوجه بالشكر الى كل من افادنا برأي أو نصيحة وأمدنا بمعلومة أو فائدة من

قريب أو بعيد

ولو بالدعاء

الإهداء

الحمد لله حباً وشكراً وأمتناناً على البدء والختام و آخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين
إلى رمز العطاء و تضحية ومثلي الأعلى إلى خير العون كان لي عند المحن
~أبي الغالي أطل الله عمره~

إلى من لها الفضل الاول في كل ماحققته, إلى من كانت لي سند في كل خطوة من خطوات
رحلتي.

~أمي الغالية أطل الله عمرها~

إلى ينابيع الصدق الصافي, وأطيب الناس, إلى من كانوا
معي في طريق النجاح والخير, إلى من معهم فرحتُ ~جدي وجدتي حفظهما الله~

إلى سندي ومسندي, إلى مستودع الكبير من القوة والحب

~إخوتي وأخواتي~

أيمن, بدر الدين, محمد, فارس, أميرة, سلمى, دلال.

كما أخص بالشكر موصول إلى طيبت الكلم ورفيعة الخلق

كريمة السمّت

~الأستاذة والقاضية نور الهدى بولمش~

إلى ذات القلب الطيب, إلى صاحبة الخلق الرفيع, إلى من سرت برفقتهم الدروب الحياة
الحلوة والمرّة

~عمتي حليلة قدماني وعائلتها~

الإهداء

وجد الإنسان على وجه البسيطة ولم يعيش بمعزل عن باقي البشر وفي جميع مراحل الحياة يوجد أناس يستحقون منا الشكر والثناء وأولى الناس بالشكر هما أبي وأمي حفظهما الله ورعاهما واللذان لم يبخلا علي بشيء منذ أن رأيت النور ففضلهما يبلغ عنان السماء ووجودهما سبب النجاح والفلاح

إلى زوجتي وأم ولدي ورفيقة الكفاح في مسيرة الحياة
إلى إخوتي وأبناء إخوتي وجميع أساتذتي الكرام وصلت رحلتي الجامعية
إلى نهايتها.

وها أنا ذا أهدىكم بحث تخرجي.

• قائمة أهم المختصرات:

الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.	ج ر ج ج
صفحة	ص
من الصفحة إلى الصفحة	ص ص
قانون مدني	ق م
قانون إجراءات مدنية و إدارية	ق إ م إ
دار طبعة	د ط
بدون طبعة	ب ط

مقدمة

لقد تطور حق الملكية بتطور المجتمعات البشرية نفسها منذ القدم، وكانت الملكية منذ الأزل ملكية جماعية للقبيلة أو العروش أو العائلات، ومع تعاقب الأزمنة تشكلت في صورة الملكية الفردية أو الخاصة لكن تختلف الأنظمة عادت لنظام الملكية الجماعية بصورة مختلفة ومع تسمية جديدة تتمثل في الملكية العقارية المشتركة.

إن زيادة الكثافة السكانية وزيادة التجمعات السكنية خصوصا بعد تخلي الإنسان عن نظام القبيلة وسيره لنهج و نظام المدينة، لأنه يعطي للإنسان وسائل الرفاهية والعيش الكريم، بدأ ظهور نظام الطوابق أو الشقق السكنية وذلك راجع لعدة عوامل من بينها العوامل الاقتصادية كون هذه السكنات لا تتطلب وعاء عقاري كبير فهي اقتصادية بإمتياز.

بظهور نظام الملكية المشتركة ونظام المدينة وانتهاجه من قبل أغلب الدول كونه نظاماً يساعد على إحتواء أكبر عدد من السكان في وعاء عقاري صغير إضافة لصعوبة حصول الأفراد على سكن فردي بسبب إرتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء، زيادة لطلب على هذا النوع من السكنات وتلبية لرغبة الأفراد فإن الدول نظمت أحكام و قواعد الملكية العقارية المشتركة في مختلف القوانين والتشريعات الخاصة بها.

بعد لجوء الدولة الجزائرية إلى نظام الملكية العقارية المشتركة للقضاء على أزمة السكن ومساعدة الطبقات محدودة الدخل من خلال استغلال مساحة البناء على أفضل وجه وذلك ببناء عمارات ذات طوابق وشقق في مساحة محدودة بحيث يمكن لكل فرد الحصول على السكن في حدود إمكانياته مع ضرورة التزامه بأحكام وقيود الملكية العقارية المشتركة.

ونظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة في المواد من 743 إلى 772 من الأمر 58/78 المتضمن القانون المدني وقد إستمد أحكام هذه المواد من القانون الفرنسي و القانون المصري كما نظمها أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في: 1994/03/07 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 666/83 المؤرخ في: 1983/12/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وصولا إلى المرسوم رقم: 99/14 المؤرخ في: 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية العقارية المطبق في مجال الترقية العقارية.

اهتمام الدولة الجزائرية بالنظام الجديد وإحداثها لعدة صيغ سكنية ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة ساهم بانتشارها وتوسيع العمل بها من خلال منحها لبرامج ملكية الطبقات وذلك في إطار الملكية المشتركة بين عدة أشخاص ونصيب محدود ومشترك فيما بينهم لتقليص المحيط الجغرافية وتوفير السكنات اللائقة للسكان.

وتتجلى أهمية دراستنا: في موضوع النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية من حيث تحديد مفهوم النظام وأساليب إدارته كونه نظام حديث النشأة ويسعى المشرع في تنظيم قواعده من خلال القوانين و المراسيم المتعاقبة، وأيضا تكمن أهميته في تحديد دور الملاك الشركاء مسؤوليتهم وحقوقهم وواجباتهم اتجاه بعضهم البعض واتجاه النظام عامة ،كون الدولة إنتهجت هذه السياسة السكنية من أجل تغطية حاجيات المواطن للسكن مما دفعها إلى وضع قواعد قانونية منظمة ومحكمة لهذا النظام.

ومن أسباب اختيار الموضوع: أنه راجع لدوافع شخصية ودوافع موضوعية تتمثل في:

- **الدوافع الشخصية:** ندرة الدراسات في هذا الموضوع كونه موضوع حديث النشأة، ووجب التعمق في هذا النوع من المواضيع و أيضا الرغبة الشخصية في البحث والإختصاص في المجال العقاري الحديث بحكم المهنة المستقبلية كوني محامي متربص.
- **الدوافع الموضوعية:** الموضوع يحتاج اهتمام قانوني وتنظيمي وإجتماعي وإقتصادي كونه يعتبر أساس الحياة الإجتماعية، أيضا إنتشار نظام الملكية المشتركة بشكل واسع في الأنظمة السكنية في الجزائر وذلك من خلال نشأة عدة صيغ سكنية.

والهدف من هذه الدراسة: هو الإلمام بجميع القواعد التي نظمها المشرع في موضوع النظام القانوني للملكية المشتركة في البنية السكنية خاصة من حيث ماهية نظام الملكية المشتركة وآليات تسيير هذا النظام.

ومن ناحية الصعوبات: التي واجهتنا فهي في البحث عن المراجع خصوصا وأن التخصص في المجال العقاري غير موجود أساسا في كليتنا مما جعلنا نبحث في المكتبات الخارجية سواء الخاصة أو العامة لجامعات أخرى، وأيضا كبر واتساع الموضوع حيث لا يمكن الإلمام بجميع عناصره فغنوان المبحث الواحد يمكن أن يكون عنوان مذكرة تخرج.

وبالنسبة للدراسات السابقة: فلقد تطرقنا لعدة مواضيع سابقة قديمة وحديثة أهمها أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم في الحقوق للأستاذة " شمام فتيحة" تحت عنوان أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2022

وحتى يتسنى لنا دراسة وفهم كل جوانب الموضوع الذي سندرسه حاولنا وضع إشكالية عامة لموضوع بحثنا حتى نتمكن من الولوج إلى جميع تفاصيله لأخذ فكرة شاملة عن هذا النظام وتتمثل هذه الإشكالية في :

كيف نظم المشرع الجزائري الأحكام المتعلقة بنظام الملكية المشتركة في البنيات السكنية؟

وتطرح هذه الإشكالية الأساسية عدد تساؤلات أهمها:

- ما هو نظام الملكية العقارية المشتركة؟ وما هي مشتملاته؟
- ما هي آليات تسيير وحماية الملكية العقارية المشتركة؟

والإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة فإننا اتبعنا المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال التحليل والتعليق على مختلف النصوص القانونية.

و اعتمدنا في الإجابة على الإشكالية والتساؤلات أعلاه على خطة ثنائية مقسمة إلى فصلين بحيث تطرقنا في الفصل الأول إلى ماهية الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية و ثانيهما فإننا جعلناه مخصص لآليات تسيير الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية وتفصيلهما على النحو الآتي:

الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة في البنيات السكنية

تمهيد

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية وبيان خصائصها.

المطلب الثاني: النشأة والتطور التاريخي والقانوني للملكية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الأول: الملكية المشتركة والصيغة المشابهة لها

المطلب الثاني: تعيين أجزاء الملكية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الثالث: وثائق الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

ملخص الفصل الأول

الفصل الثاني: آليات تسيير الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

تمهيد

المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الأول: الجمعية العامة

المطلب الثاني: المتصرف

المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الشركاء في نظام الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

المطلب الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة

المطلب الثاني: الحماية القضائية للملكية المشتركة

المطلب الثالث: المسؤولية في الملكية المشتركة

ملخص الفصل الثاني

خاتمة

قائمة المصادر والمراجع

قائمة الملاحق

الملخص

الفصل الأول:

ماهية الملكية المشتركة في البنائات السكنية

• تمهيد

نظام الملكية المشتركة في البنيات السكنية هو نظام حديث النشأة بالنسبة للمجتمع الجزائري وهو نظام يحتوي على شروط وأحكام من شأنها وضع تنظيمات وتدابير خاصة تشمل هذه العملية، فالملكية المشتركة قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يشاركون في العقد نفسه ومنه سنتناول في هذا الفصل المعنون بماهية الملكية المشتركة في البنيات السكنية عنصرين متمثلين في مبحثين: المبحث الأول تحت عنوان مفهوم الملكية المشتركة في البنيات السكنية والمبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية.

• المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

يعد نظام الملكية المشتركة في البنيات السكنية من المواضيع المعاصرة في وقتنا الحالي وللدخول والتعريف بهذا النظام وكيفية العمل به وجب علينا معرفة مفهوم هذا النظام من خلال التعاريف التي جاء بها التشريع والفقهاء ووجب أيضا التطرق الى كيفية نشأة هذا النظام وطبيعته القانونية ومن خلال هذا المبحث الذي سيتم دراسته عبر ثلاث مطالب متمثلة في تعريف نظام الملكية المشتركة في البنيات السكنية في المطلب الأول ونشأة والتطور التاريخي لنظام الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية في المطلب الثاني ونبرز الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في البنيات السكنية في المطلب الثالث.

• المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية وبيان

خصائصها.

في هذا المطلب سنتطرق إلى كل مفهوم وتعريف يوضح معنى الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية وسيتم إظهار جميع الخصائص التي تتميز بها هذه الأخيرة والتي تتميز عن باقي المصطلحات المشابهة لها حيث سيتم دراسته في الفرعين: الفرع الأول في التعريف بها والفرع الثاني يتحدث عن الخصائص المميزة لها.

– الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

سنتطرق للتعريف اللغوي والفقهي ثم تعريفها القانوني.

– أولاً: التعريف اللغوي

ل للوصول إلى التعريف الدقيق لمصطلح الملكية العقارية المشتركة وجب الفصل في معنى العبارة الممثلة لهذا النظام لذا وجب علينا معرفة معنى مصطلح الملكية ومعنى مصطلح المشتركة على حدة.

1- لفظ الملكية:

جاء في لسان العرب لابن المنصور " ملك الله تعالى وملكوته وسلطانه وعظمته".
والملك هو ما ملكت اليد من مال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته ويقال طالت مملكته
وساءت مملكته وحسنت مملكته وعظم ملكه او ملكه وكسر ملكه او ملكه¹.

قال تعالى في كتابه العزيز الحكيم ' فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء واليه ترجعون'
وما معناه فتنزه الله تعالى وتقدس عن العجز والشرك فهو المالك لكل شيء المتصرف في
شؤون خلقه بلا منازع أو ممانع، وقد ظهرت دلائل قدرته وتام نعمته واليه ترجعون للحساب
والجزاء.

ويقال ملكه يملكه ملكا تملكا وقال ابن سيده: الملك والملك والملك يعني إحتواء الشيء
والقدره على إستبداد به².

2- لفظ مشتركة:

لفظ المشتركة أو الإشتراك في الملكية فإن مصدره فعل شراكة يقال اشتركنا بمعنى
شاركنا والشريك المشارك ومنه فإنه تم تعريف الملكية المشتركة بأنها حق ملكية منقول أو
ثابت ينشأ بموجب عقد بين إثنين أو أكثر أو بموجب إنتقال الشركات الإرثية أو الوصائية،
وقد تكون الملكية المشتركة شائعة ويكون لكل الملاك المشتركين أن ينتفع و أن يتصرف في
حصته كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في
العمارات السكنية التي تبني وتقسّم إلى شقق يملكها أفراد معينون وتتناول الملكية العقارية

¹ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة دار الطبع، دار الكتاب الحديث الجزائر، 2015، ص09.

² رميساء شباني، الملكية العقارية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون
الخاص، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2014/2013 ص10.

المشتركة أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة والشروط الإنتفاع بها وتبيان حصة كل مالك والتكاليف الواقعة على عاتقه وكيفية إدارة الأجزاء المشتركة¹.

ثانياً: تعريف الملكية العقارية المشتركة:

عرف المشرع المصري الملكية العقارية المشتركة كما يلي: "ملكية الطبقات على أنها ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه لأنه قائم على تقسيم البناء الى شقق وطبقات متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين بحيث يكون لكل منهم شقة أو طبقة خاصة يملكها ملكية مفرزة وأجزاء مشتركة بينهم وينشأ هذا الوضع القانوني من نوعين من الملكية، ملكية مفرزة بالنسبة لكل طابق أو شقة و ملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة من البناء وتخضع هذه الأبنية لنظامين يدعى أحدهما نظام الطبقات والشقق ويسمى الآخر نظام العلو والشغل² والتي تم تكريسها وفقاً للشرعية الإسلامية³.

مما سبق نجد أنه لتحديد الأجزاء المشتركة يجب أن تكون هذه الأجزاء معدة للإستعمال المشترك في جميع الأملاك ما لم يوجد في سند الملكية ما يخالف ذلك وهذا طبقاً للمادة: 856 ق.م المصري فأطلق على الملكية المشتركة إسم الطبقات المفرزة والشيوخ الإجباري⁴.

كما عرفها الأستاذ محمد جمال على أنها "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقاً ذو طابع مزدوج يشتمل ملكية مفرزة كالأجزاء الخاصة والملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة⁵.

¹ الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة.

² أحمد فلاح عبد، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، د - ط دار الجامعة الجديدة الإسكندرية مصر، 2012، ص 277.

³ عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حقق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، المجلد الثامن منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، د، ط، 2000، ص1009.

⁴ نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات والمحلات التجارية دراسة في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2008، ص180.

⁵ مصطفى محمد جمال، نظام الملكية الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000

أما بالنسبة للفقهاء الغربي فقد عرف الفقهاء الفرنسي أن الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة¹. فقد نص في المادة واحد من القانون 557/65 على ما يلي ينظم هذا القانون كل عقار مبني على مجموعة عقارات التي تتكون ملكيتها مقسمة بين عدة اشخاص وفق حصص كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة².

أدرج المشرع الجزائري في القانون المدني الحالي تنظيما خاصة للملكية المشتركة بالقسم الخاص من الفصل الأول من الباب الأول في الكتاب الثالث بعنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية نصت عليها المواد 743 إلى 772 من القانون المدني الجزائري وكذا القوانين والمراسيم الخاصة وبالضبط في نص المادة 743 ق.م.ج والتي قامت بتعريفها على النحو التالي "بالملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية³ والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تتمثل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة⁴.

من خلال نص المادة نجد أن المشرع الجزائري حاول تقديم تعريف للملكية العقارية المشتركة لكنة قدم لنا وصفا لها فقط بإعتبارها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار أو مجموعة عقارات مبنية و أوضح طرق تكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المباني والاشخاص المالكين له حيث يشترط في المبنى ان يحتوي على شقق مملوكة لشخصين

¹ فريدة محمودي إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة- مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والإقتصادية جزء 37، رقم 02، ص115.

² القانون 557/65 الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965 الذي سحده نطاق تطبيق الملكية المشتركة Article 01 de la loi N^o 65/557 fixant le statut de la copropriété des immeuble lattis du 10 juillet 1965 cartier

³ يقصد بها وجود عقار مبني أو مشيد في مجموعة عن البنيات تشكل ثغرة وطبقات وهو ما يسمى بالبنائية أو العمارة

⁴ المادة 743 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 تتضمن القانون المدني ج، ر - العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في 2007/05/13

على الأقل تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن الفصل بعضها عن بعض أي كل منها مرتبط بالآخر فالأجزاء الخاصة ملك بكل ساكن يستطيع إستغلالها شخصيا وإستعمالها وكذا تصرف فيها وهذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك في جميع المالكين على الشيوع وهنا الشيوع إجباري إي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجدها في الملكية الشائعة¹.

مما سبق الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم في تحقيقه منفردا ويطلق عليها إسم « **Propriété Collective** » فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين².

– الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

نظام الملكية المشتركة هو نظام قانوني يشمل المالكين والمبنى أي العقار معا وفي نفس الوقت ومن خلال دراساتنا للموضوع وإستخلاصا من التعاريف الفقهية والقانونية واللغوية السابقة نجد أن نظام الملكية العقارية المشتركة يحتوي على خصائص مميزة له نذكر منها:

1- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة:

يعود الفضل في هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في: 1938/6/28 والمعدل في 1948 والذي نقل عنه القانون المصري ومنه إشتهر هذا النوع من الملكية على أغلب القوانين لا سيما في القانون المدني الجزائري في المواد من 743 الى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية³.

¹ عبد الرزاق الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن من حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000، ص1009.

² يكن زهدي، الملكية والحقوق العينية الأصلية، علما وعملا، ط2 منشورات الملكية العصرية، بيروت، لبنان 2000

³ بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، سنة 2018/2017، ص09.

2- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية:

تنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹.

يتضح لنا من خلال نص المادة أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية بحيث لا يمكن تصورهما في العقارات غير المبنية أو العقارات التي تنسب إلى الأنظمة العقارية الفردية وذلك بالرغم من أنه يمكن أن تكون هناك عقارات غير مبنية وتكون تحتوي على أجزاء مشتركة ملكية جماعية لجميع الملاك كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة حسب نص المادة 746 من القانون المدني الجزائري التي تنص على: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل القسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسومات التي تشكل الوحدة العقارية"².

3- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية:

حيث أن هذه الملكية لا يكون فيها مالك واحد بالمجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

4- ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة:

حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تكون البناية مكونة من أجزاء خاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للإستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجدران

¹ المادة 743 قانون مدني، الأمر 58/75، مرجع سابق.

² المادة 746 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في : 2007/05/13

الأساسية موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمارة وهذا ما أكدته المادتين 744 و 745 من القانون المدني الجزائري حيث نصت المادة 744 على " تعتبر أجزاء العقارات مبنية أو غير مبنية والمملوكة بالتقييم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي والخاص".

أ. وتعد أجزاء خاصة:

- كل من تلبط الأرض والأرضية والتغطية.
- الأسقف والأحواش بإستثناء الجدران الأساسية للبناء.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب المساطح والنوافذ ومغالق الشبابيك والمصارع والستائر وتوابعها.
- قضبان النوافذ والدبابيس الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت.
- الأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها.
- الإطار وأعلى المداخل والخزائن المموهة.
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض.
- أدوات المطبخ الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن ان توجد داخل المحل الخاص.

وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات

الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء¹.

كما نصت المادة 745 من القانون المدني الجزائري على ما يلي:

¹ المادة 744. من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، مرجع سابق.

" تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يمتلكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم.

ب. وتعد أجزاء مشتركة ما يلي:

- الأرض والأفنية والبساتين والجنائن والمداخل.
 - الجدران الأساسية في البناء وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة.
 - الخزائن وغلاف رؤوس المداخل المعدة للإستعمال المشترك.
 - الرواق الخارجي والدهاليز والأسطح و لو خصصت كلها أو بعضها للإستعمال الخاص من طرف شريك واحد.
 - المحلات المستعملة للمصالح المشتركة.
 - القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.
- وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة مايلي:

- حق تعلية العمارة للإستعمال المشترك أو المحتوية لعدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.
 - الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة¹.
- ### 5- المالك في نظام الملكية المشتركة:

له حق الإستعمال الإستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر إلى القواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه ان يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهم البعض².

¹ المادة 745 الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري ، مرجع سابق

² المرجع نفسه.

6- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص

فلا يمكن قسمتها وتجزئتهما بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك.

فقد إحتوت المادة 747 من القانون المدني الجزائري على أنه " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقييم أو بيعا بالمزايدة بمعزل الأجزاء الخاصة¹.

وهناك اجتهادات قضائية أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة.

فأقرت المحكمة العليا قررا لها رقم: 423458 بتاريخ: 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 02 لسنة 2008 صفحة 253 مبدأ مفاده " لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة".

وعللت المحكمة العليا قراراتها بالقبول حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد، وأن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على كون المستأنف ليس له أجزاء خاصة ثابتة ملكيتها وأن المساحة المتواجدة قرب العمارة والتابعة لها تشكل أجزاء مشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون المدني فلا يجوز قسمتهما.

وأن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييد حكمه وأضافت المحكمة العليا أن السبب المشار إليه كاف لتبرير القرار المطعون فيه الذي يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما ولا مأخذ عليه في ذلك مما يجعل الوجهين المثارين غير مبررين ويتعين رفضهما².

وفي قرار آخر رقم 76988 صادر بتاريخ: 1990/7/10 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد ثلاثة لسنة 1991 صفحة 35 قضت المحكمة العليا انه " من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز ان تكون محل دعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد.

¹ المادة 747 الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

² قرار رقم 423458 الصادر في: 2007/11/14 المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد02، سنة 2008، ص253.

لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتهما بإعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكون قد طبقوا القانون تطبيقا سليما ومتى كان ذلك إستوجب الرفض¹.

ومنة فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يمتلكونها على الشيوع فيحضر عليهم قسمة البساتين و الأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للإستعمال المشترك لذلك يجب لفت إنتباه الأساتذة الموثقين إلى الإبتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا السادة القضاة من الإعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الأجزاء لأن ذلك يعد خرقا للقانون.

وأن العبرة في تحديد الأجزاء هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للإستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملكية ما يخالف ذلك².

• المطلب الثاني: النشأة والتطور التاريخي والقانوني للملكية المشتركة في البنيات السكنية

مما سبق وما تم التطرق إليه في موضوع النظام القانوني للملكية المشتركة في البنية السكنية أتى الدور على إبراز كيفية نشأة وتطور هذا النظام وهذا عبر التطرق إلى الفرعين الأساسيين المتمثلين في التطور التاريخي للنظام الملكية المشتركة في الفرع الأول والتطور القانوني لهذا النظام في الفرع الثاني.

¹ قرار رقم 76988 الصادر في : 1990/07/10 المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03 لسنة 1991، ص35

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر 2000، ص15.

- الفرع الأول: التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية المشتركة

سنتناول في هذا الفرع تطور الملكية العقارية المشتركة في عدة مراحل تاريخية والتي سنبرزها في مرحلة أساسية هو مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي و مرحلة الإستعمار الفرنسي.

- أولاً: مرحلة ما قبل الإستعمار الفرنسي

في هذه المرحلة وبالعودة إلى الدراسات المتعلقة بهذا النظام نجد أنه لم يتم التطرق إلى شرح هذا النظام وكان هذا النظام خاضعا لأحكام الشريعة الإسلامية لا غير حيث أنه ساهم الفقه الإسلامي مباشرة في التطور التشريعي للملكية المشتركة بتقسيم البناء إلى طبقات وسمي بالجوار الراسي بين صاحب العلو وصاحب السفل¹.

حيث أجمع الفقهاء أنه لا يجوز لصاحب العلو أو لصاحب السفل أن يتصرف في ملكه تصرفا يلحق ضررا فاحشا بآخر ذلك أن ملك أحدهما ليس خالصا له فقط.

كما أن حق أحدهما على الآخر مقيد بعدم الإضرار بحقوق الطرف الآخر فإذا قام صاحب البناء بهدم بنائه ثم قام بإقامته من جديد قضائيا، غير أن في حالة إقامة صاحب العلو لأساس البناء ثم بناه من غير إذن صاحب السفل ومن غير اللجوء للقضاء فهو في حكم المتبرع وهذه الصفة إذا خلعت على صاحب العلو حرمة الرجوع على صاحب السفل بقيمة البناء وبنفقاته.

أما إذا تهدم بناء العلو بفعل مالكة أو خارج إرادته لا يلزمه إعادة البناء لأن ذلك يلحق ضررا بالسفل².

لكن ما كان محل مناقشة فقهية هو إمكانية بيع العلو من غير بناء حيث إنه عند الملكية يجوز بيع حق التعلية أثناء البناء بل يجوز بيعه أيضا قبل البناء لأن بيع الهواء جائز أما عند

¹ العربي بلحاج، النظريات العامة في الفقه الإسلامي د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 2001، ص165.

² مريم تومي، المرجع السابق، ص17.

الحنفية فحق التعلية لا يجوز بيعه إلا مع البناء فمن باعه من غير البناء وقع تصرفه باطلا لأن الهواء ليس بمال يحاز بما يمكن من بيعه وشراؤه¹.

– ثانيا: مرحلة الإستعمار الفرنسي

مارس الإستعمار الفرنسي عدت سياسات وممارسات قمعية ضد الشعب الجزائري منذ دخوله إلى الجزائر، ومن بين أهم هذه السياسات والممارسات إغتصاب ونهب الأملاك العقارية المملوكة للجزائريين وإعطائها للمعمرين الفرنسيين حتى أن الاستعمار لم يكتف بهذه الممارسات حيث إنه طبق القانون الفرنسي للملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة.

وقد صدر القانون المؤرخ في: 1873/7/26 المعروف بمشروع "وارنر" المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأراضي الجزائرية والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة للأراضي والعقارات المبنية الجزائرية دون النظر إلى الأحكام والأعراف المحلية السائدة².

مع دخول فكرة أسلوب التعايش المشترك أي البنيات السكنية المشتركة أو بمصطلح آخر البناءات الجماعية ذات الشقق أو بناءات العلو والسفل لم يستطع القانون الفرنسي مواكبة هذا التطور السريع سواء من الناحية الإقتصادية بسبب تكلفة البنايات أو من الناحية الإجتماعية بسبب الملاك الشركاء وحقوقهم وواجباتهم إتجاه الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة فتدخل المشرع الفرنسي، وأصدر قانون 28 جوان 1938 .

هذا القانون جاء في شكل فصلين، والذي يشمل نظامين على فصلين إثنين فإما تأسيس شركة بناء تعطي لشركائها الإستفادة بالشقق حسب عدد الحصص والأسهم التي يحوزونها وإما أن يتم تبني نظام الملكية المشتركة في الشقق.

¹ عبد الفتاح تقيّة، المختصر في الفقه المدني من خلال نظام الفقه الإسلامي، د.ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1998، ص 56.57.

² مريم تومي، المرجع السابق، ص 18.

ولذلك فإن الملكية المشتركة في فترة الإحتلال الفرنسي أصبحت ظاهرة إجتماعية تعنى بأهمية كبيرة وذلك بخضوعها للمقاييس المطبقة في فرنسا¹.

– الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة

بعد مرحلة الإستعمار الفرنسي تدخل المشرع الجزائري بوضع أحكام و قوانين ومراسيم لتنظيم وتسيير الملكية العقارية المشتركة في جميع مجالاتها، ومنه لدراسة هذا التطور وجب علينا التطرق إلى تطور الملكية العقارية المشتركة في كل من القانون المدني أولا وتطور الملكية العقارية المشتركة في القوانين الترقية العقارية ثانيا.

– أولا: تطور الملكية العقارية المشتركة في القانون المدني

لدراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري والمتمثلة في القانون المدني وجب علينا التمييز بين مرحلتين أساسيتين وهما: قبل صدور القانون المدني وبعد صدوره.

1- قبل صدور القانون المدني:

بعد خروج المستعمر ودخول الدولة الجزائرية في دوامة التشريعات والقوانين والتنظيمات وجدت الدولة نفسها في مرحلة فراغ قانوني في جميع المجالات، وهذا مما عجل بالضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وتم ذلك بتشريع القانون 62-157 المؤرخ في: 31-12-1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقانون الفرنسي إلى غاية صدور قانون جديد مستبعا من القانون الفرنسي جميع القوانين الماسة بسيادة الدولة الجزائرية المستقلة².

¹ خديجة بن شارف، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عناية، 1988، ص10.

² القانون 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

ومنه فقد أُسْتُمِرَّ بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في: 28 جوان 1938 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الإستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية¹.

أكملت الجزائر العمل بالقانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك الشركاء في البنيات السكنية من خلال القانون الصادر في سنة: 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازنة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم: 20-62 المؤرخ في: 1962/08/02 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة حيث نص في المادة 4 منه على: تكليف الولاية بمهمة إدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الإيجار المنخفض²؛ مما يوحي بأن توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان بعيدا عن التمليك، والذي بموجبه لم يُطبَّق نظام الملكية للعقارية المشتركة³.

وبتاريخ: 1968/4/23 صدر المرسوم رقم: 68-88⁴ الذي كان ينص على إلزامية كل شاغر عقار مبني للإشتراك يتألف من محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات حرفية أو تجارية إلزامهم بتأسيس نقابة تتمتع بالشخصية المعنوية تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار⁵.

كما فرض على شاغل العقار، أي المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين في محلاتهم

¹ لخضر سميرة، الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016، ص14.

² تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقاري جامعة لونيس علي العفرون، البلدية 02-2014/2015، ص21-22.

³ قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د.ط، ص7.

⁴ المرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23 أبريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36 مؤرخة 06-05-1966

⁵ الزهرة بركة، مرجع سابق، ص27.

جبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامهم بأعمال وأشغال المبنى، أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا بشرط أن تقوم بتوفير محلات بديلة لهم¹.

إلا أن هذا المرسوم و غيره من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به، وذلك إلى غاية إصدار القانون المدني الجزائري سنة 1975 .

وظهور أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان لموجب المرسوم: 73-82 المؤرخ في: 5 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية² الذي نص في المادة 5 منه تطبيق نظام الملكية المشتركة³.

2- بعد صدور القانون المدني:

بعد صدور الأمر: 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني وهو التشريع الأول الذي ينظم قواعد الملكية العقارية بالنسبة للتشريعات والقوانين الجزائرية حيث نظم هذا القانون القواعد القانونية المنظمة للملكية العقارية المشتركة من المادة 743 إلى المادة 772، والذي نظم وأوضح الإطار المعمول به لتنظيم وتسيير هذه الملكية.

الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن عدة قوانين ومراسيم، وذلك لمواكبة التطور الحاصل في هذه الملكية المشتركة حيث سن المرسوم 76 المؤرخ في: 23/10/1976 متضمناً النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة على أجزاء⁴.

¹ شغلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص28.

² قشي راضية، مرجع سابق، ص14.

³ المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية عدد56، الصادرة بتاريخ: 1973.

⁴ المرسوم رقم 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في: 09 فبراير 1977

ألغي المرسوم: 76-146 بموجب المرسوم رقم: 83-666 المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية¹.

عُدّل المرسوم 83-666 من قبل المرسوم التنفيذي رقم: 94-59 المؤرخ في: 07/03/1994 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير البنايات الجماعية².

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم: 14-99 المؤرخ في: 4 مارس 2014 المعدل لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الذي ألغي بموجب المادة 07 منه كل الأحكام التي يرسمها المرسوم رقم: 83-666³.

– ثانيا: تطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية

يعتبر قطاع السكن من الأساسيات لكل دولة وجب توفيرها وتسهيل كافة الإجراءات والطرق للتمكين من التوصل إلى تحقيق الإكتفاء في هذا المجال لذلك أعطت الدولة إهتماما كبيرا لهذا المجال سواء من حيث توفير الإمكانيات اللازمة من حيث القوانين والمراسيم لتنظيم هذا المجال، وذلك لإعتباره أكثر الحاجات الإجتماعية الحساسة و أحد المكونات الأساسية لتنمية الإقتصادية والإجتماعية كرسته الدولة كحق دستوري حيث أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، من خلال الإعتماد على كافة الوسائل المادية والبشرية من أجل الوصول إلى الهدف المنشود ألا وهو توفير السكن لجميع السكان وعلى غرار توفر الوسائل المادية والبشرية وجب على الدولة التسهيل أيضا من الناحية القانونية حيث أعد المشرع الجزائري ترسانة قانونية عبر جميع المراحل التاريخية من أجل تنظيم وتسيير نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال إصدار أول قانون المتعلق بالترقية العقارية 86-07، والذي ألغي بموجب المرسوم

¹ المرسوم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983

² المرسوم التنفيذي رقم: 94-59 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الصحيفة الرسمية عدد 13,9 مارس 1994

³ سعدي ناصر جاب الخير سعدي النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية مذكرة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري جامعة مولود معمري تيزي وزو 2017 2018 صفحة 12

التشريعي: 03-93، والذي ألغى بموجب القانون 04-11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

– في القانون 07-86

صدر القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية لتحديد وتنظيم القواعد الخاصة بالترقية العقارية وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية طبقاً لأحكام نص المادة الأولى منه يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وينشط القواعد الخاصة ببعض عملياتها¹.

هذا القانون يشجع السكن بالنمط الجماعي والشبه الجماعي في الوسط الحضري وفقاً لما نصت عليه المادة 05 منه التي تقول " يجب أن تجتمع عملية الترقية العقارية السكن من النمط الاجتماعي وشبه الجماعي، لا سيما في الوسط الحضري"².

مع تزايد الطلبات على السكنات؛ بسبب الزيادة في النمو السكاني أوجب على الدولة البحث عن آليات جديدة لإيجاد حل للطلب المتزايد على السكنات، وهذا ما أخذنا لإعتماد نظام الترقية العقارية المتمثل في إنشاء العمارات والمجموعات السكنية المشتركة بين الملاك.

• في المرسوم التشريعي 03-93 يتعلق بالنشاط العقاري

تبنت الدولة الجزائرية النظام الرأسمالي سنة 1989 وتخليها عن النظام الاشتراكي طرأت عدة تغييرات في كافة المجالات سواء المجال الاقتصادي والمجال الاجتماعي، ومنه نتج خلل في بعض الأنظمة الذي أوجب على المشرع الجزائري الخوض في تعديل وإلغاء بعض القوانين فبعد صدور دستور 1989 وجب على المشرع مسايرة النظام الجديد حيث إن القانون 86-07 لم يعد يساهم في تطور مجال الترقية وهذا ما أدى إلى ضرورة مراجعة العمل بهذا القانون،

¹ القانون 07-86 المؤرخ في: 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10 المؤرخة في: 05/03/1986 ملغى بموجب المرسوم التشريعي 03-93.

² المادة 05 من القانون: 07-86، مرجع سابق.

وجاءت المادة: 30 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في : 01 مارس 1993¹، والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة الجماعية لنظام الملكية المشتركة، و تنص المادة 24 منه على: إلزامية إخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة وهذا ما جاء به نص المادة " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين².

• في القانون رقم 11-04

مع أن الدولة الجزائرية كرسست كافة الوسائل اللازمة المادية و البشرية و والقانونية لتحقيق الإكتفاء وتوسيع مجال السكن إلا أن أزمة السكن ما زالت متواصلة وذلك أدى إلى التعجيل لتغيير نظام الترقية العقارية ومن أجل إسراع هذه العملية تدخل المشرع الجزائري والدولة بصفة عامة، وتم إصدار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية³.

حيث يعتبر هذا القانون بداية الإنطلاقة الحقيقية لنظام الترقية العقارية كحلة ومستوى جديد، وذلك لإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية متخصصة على الإقتصاد الجديد الحديث.

في القانون 11-04 وسع من سلطات ومهام المرقى العقاري، ومن أهم أدوار المرقى العقاري نجد أن المشرع الجزائري خول له القيام بتنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل وإتخاذ كل التدابير التقنية والقانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز وضمان الحفاظ عليه وتنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري.

¹ المادة 30 المرسوم التشريعي 93-03 يتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في: 01 مارس 1993 الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 14.

² المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 ، المرجع نفسه.

³ القانون 11-04 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011.

وأيضاً و على غرار ذلك يتمثل دوره الأساسي في التهيئة العمرانية في كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار كما وسع من مهام المرقى العقاري فيما يخص عقد البيع على التصاميم¹.

حسب ما جاءت به المادة: 05/38 من القانون: 04-11 " ... يسلم نظام الملكية المشتركة إجبارية لكل مقتني خلال توقيع العقد² "... كما نصت المادة 01/62 من نفس القانون على إلزامية إعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري³.

• المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

إنطلاقاً من مصطلح الملكية العقارية المشتركة والتعريف السابقة لهذا النظام نستطيع القول إن الملكية المشتركة في البنيات السكنية هي عقد متبادل بين الملاك الشركاء في العقار فالتحديد الطبيعة القانونية لهذا النظام إنقسمت الآراء حول هذه الطبيعة ومنه سنتطرق إلى جميع الآراء والعناصر الأساسية لإبراز الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وذلك من خلال دراسة تصنيف الملكية العقارية المشتركة في الفرع الأول والآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية في الفرع الثاني وأخيراً موقف المشرع الجزائري منهما (الفرع الثالث)

• الفرع الأول: تصنيف الملكية العقارية المشتركة

مع سن الأمر 58/75 متضمناً القانون المدني الجزائري سنة 1975 تم الإعتراف بالملكية الخاصة بالنسبة للتشريع الجزائري، وذلك بوضع قوانين و أسس الملكية حسب القواعد والأعراف الجزائرية على عكس قبل صدور الأمر: 58/75 حيث كان المشرع الجزائري يعتمد على التشريع الفرنسي، القانون الذي سهل على المعمرين والأقدام السوداء إمتلاك الأراضي

¹ سعدي ناصر سعدي جاب الخير، مرجع سابق، ص14.

² المادة 5/38 القانون 04-11 المرجع سابق.

³ المادة 1/61 القانون 04-11 المرجع نفسه.

والمباني والعقارات بصفة عامة وصعب على الجزائريين القيام بذلك بغية إجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة¹.

حسب الشريعة الإسلامية والقانون المدني والقوانين اللاحقة نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك، وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفرزة من حيث تحديدها ومنه نتطرق إلى العنصرين كلا على حدا.

– أولاً : الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك

لدراسة الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك نتطرق إلى نوعيها: الملكية التامة والملكية الناقصة.

1- الملكية التامة :

من خلال مصطلح التامة نجد أن المالك يتمتع بجميع السلطات على العقار محل ملكيته، وتتمثل هذه السلطات في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ألا وهي حق الإستعمال – الإستغلال – وحق التصرف.

– فالملك التام هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا وخصائصه القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الإنتفاع بأي وجه أراد من وجوه الإنتفاع بالمشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا²، ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائماً لا يتقيد بزمان محدود مدام الشيء محل الملك قائماً³.

– **الملكية الناقصة:** من مفهوم القانون يبرز معنى هذا النوع من الملكية، أي يوجد نقص في السلطات أو الحقوق على هذه الملكية، فالملك الناقص هنا يكون منحصرًا على

¹ نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور بالجلفة سنة: 2014/2015، ص15.

² بلحاج العربي، مرجع سابق، ص122-123.

³ وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص85.

العين وحدها، أو المنفعة وحدها، بعكس الملك التام جميع السلطات تحت يد المالك عين ومنفعة، فالملكية الناقصة هي تنازل المالك على أحد حقوقه على ملكه، مثل تنازله عن المنفعة لشخص آخر ويسمى هذا تنازل المالك على احد حقوقه على ملكه مثل تنازله عن المنفعة لشخص آخر ويسمى هذا الشخص بالمنافع، وينقسم حق الإنتفاع إلى نوعين: حق الإنتفاع شخصي وحق إنتفاع عيني (حق الإرتفاق).

- الإنتفاع الشخصي يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط أما الإنتفاع العيني فيتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق¹.
- ومنه الملك الناقص قد يبنى على الإلتفاق عندما يكون ذلك في الإنتفاع الشخصي، أما في الإنتفاع العيني فيكون مصدره العقد أو القانون وهو ما يعرف بحق الإرتفاق².
- **ثانيا: الملكية من حيث تحديدها**

لدراسة الملكية من حيث تحديدها وتعيينها ننظر في الشيء المملوك وطبيعته أهو ملك شائع أو ملك مفرز.

1. **الملك الشائع:** عرفت المادة 713 من القانون المدني الجزائري ب: إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يتم دليل على غير ذلك.
- من هذا التعريف نجد أن من شروط قيام الشيوع أنه يستوجب وجود شريكين أو أكثر وتظهر هذه الحالة في وجود واقعة مادية ممثلة في الوفاة (الميراث) أو واقعة قانونية " الشراء، الهبة، الوصية...³

¹ بلحاج العربي، مرجع سابق، ص125.

² المادة 868 الأمر: 58/75 مرجع سابق.

³ المادة713 الأمر 58/75 المرجع نفسه.

– وأهم نقطة أبرزتها المادة المذكورة أعلاه أنه يعتبر الشريك في الملكية الشائعة مالكا لحصة ملكية تامة وله حق في التعرف فيها وإستغلالها وكذا إستعمالها بشرط ألا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين¹.

– الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين والشركاء لا يكونون هنا الشخصية المعنوية وللشريك في الملكية الشائعة الحق في المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء عن طريق الإتفاق²، أو عن طريق القضاء عن طريق رفع دعوى في حالة الإختلاف³.

2. الملكية المفترزة: تثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق التي تخص الملك التام، فالملكية المفترزة هي عكس الملكية الشائعة حيث تكون حصة الشركاء في الملكية المفترزة ظاهرة ومحددة ومعينة أي مفترزة⁴.

– من خلال ما درسناه وتصنيف أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة أهي ملكية تامة أم ملكية ناقصة، أم هي ملكية شائعة او مفترزة، أو هي نوع آخر تتمتع ببعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص، لذلك أوجب علينا القيام بمقاربة لمعرفة ذلك⁵.

– من خلال الخصائص التي رأيناها سابقا وكذلك معرفتنا للملكية التامة، نستطيع القول بأنه الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة والتي تعتبر ملكية مفترزة ومنه فملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة، فهل تنطبق حقوق المالك الشرك في الملكية المشتركة المتمثلة في الإستغلال والإستعمال والتصرف في الأجزاء الخاصة؟

من خلال دراستنا لنص المادة 11 من المرسوم 83-666⁶ وما يليها نجد أن هناك نوعان من الأجزاء الخاصة أما فيما يخص إستعمال و إستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع

¹ المادة 714 الأمر 58/75 المرجع نفسه.

² المادة 723 الأمر 58/75 نفس المرجع

³ المادة 724 الأمر 58/75 نفس المرجع

⁴ بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 161.

⁵ نعاس أحمد، مرجع سابق، ص 18.

⁶ المادة 11 المرسوم 666/86 مرجع سابق المادة 9 المرسوم 666/86 مرجع سابق.

وضع قيوداً لإستعمالها، أما التصرف فيها فلا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني بمعزل عن الأجزاء الخاصة¹ ومنه فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فلا يمكن قسمة الأجزاء المشتركة المتمثلة في الساحات والبساتين والمداخل والأروقة وممرات الدخول².

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، بحيث أنها ثابتة لملكية الأجزاء الخاصة وملاصقة لها فإذا ذهبت الملكية للأجزاء الخاصة ذهبت الملكية للأجزاء المشتركة.

ونظراً لعدم إمكانية الخروج من ملكية الأجزاء المشتركة مقارنة مع الشيوع العادي فهي تعتبر شيوع إجباري عن الملاك الشركاء³، بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء⁴.

من خلال ما تطرقنا إليه من أنواع الملكية العقارية ومقارنتها مع الملكية المشتركة يتبين أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بذاته⁵ يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة ويكون مجموعة الشركاء داخل هذا النظام جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية ممثلة في الجمعية العامة على عكس ما رأيناه في الشركاء على الشيوع الذين لا يتمتعون بشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي⁶.

¹ المادة 747 الأمر 58/75 مرجع سابق

² حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص15.

³ عبد الرزاق أحمد النهوري، مرجع سابق، ص1017.

⁴ نعاس أحمد، مرجع سابق، ص20

⁵ نعاس احمد، المرجع نفسه، ص20

⁶ المادة 756 الأمر 85/75 المرجع السابق.

• الفرع الثاني: موقف الفقه الإسلامي من النظام الملكية المشتركة

اختلفت آراء الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة خاصة في فرنسا ونتيجة عدم اجتماع الفقه حول رأي واحد فيما يتعلق بتحديد هذه الطبيعة القانونية فقد إنقسم الفقه وأساسا الفقه الفرنسي بين ثلاث نظريات المتمثلة في النظرية الأولى تعتبر نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية والثانية تعتبر الملكية المشتركة ذا طبيعة تنظيمية أو تأسيسية في حين أن النظرية الثالثة تقوم على أن الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة¹.

– أولا: نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية

حسب النظرية التعاقدية فإن نظام الملكية المشتركة تثبت له طبيعة تعاقدية أنه عقد متبادل متعدد الأطراف يخلق التزامات وحقوق بين أطرافه، لذلك فهو عقد جماعي يبرم بين الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة ويخضع للشروط التي تخضع لها باقي عقود القانون الخاص سواء من حيث تكوينه أو شرط صحته الأكثر من ذلك أثاره تنفذ بصورة متبادلة في مواجهة الموقعين عليه تطبيقا لقاعدة العقد الشريعة المتعاقدين².

لكن هذا الرأي من الفقه عُنِي لإعتباره نظام الملكية العقارية المشتركة أنه ذو طبيعة تعاقدية وهذا غير متوفر كون العقد المبرم يمكن تعديل بنوده بالأغلبية بينما في العقود القانونية فيعتبر العقد الشريعة المتعاقدين، ولا يمكن تعديله إلا بموافقة المتعاقدين كلهم بدون استثناء عكس هذا النظام الذي قد يكون عليه التعديل عليه من قبل الأغلبية فقط.

– ثانيا: نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أو تأسيسية

حسب هذه النظرية يعتبر نظام الملكية المشتركة ذات طبيعة تنظيمية تأسيسية ولا يمكن تحليل نظام الملكية المشتركة على أنه عقد بالمضي المدني لأن أثاره القانونية تتجاوز إطار العقد

¹شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة علوم في الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، سنة 2021/2022، ص188.

² شمام فتيحة، المرجع نفسه، ص188.

لتشمل بذلك أشخاصاً لم يتفقوا على وضعه فهو ذو صبغة تنظيمية وتأسيسية لأن الأمر يتعلق بنظام أساسي حقيقي يخضع لها، ويشكل كافة المالكين في الملكية المشتركة وهناك من إعتبر نظام الملكية المشتركة أشبه بقرار إداري تنظيمي حيث يفرض ذاته دون أن يكون للمالك الجديد الحق في الاختيار في تنفيذ ما وعد به¹.

ومنه هذا الإتجاه الذي إعتبر النظام القانوني للملكية المشتركة أنه ذو طبيعة تنظيمية وتأسيسية فإنه يعاب عليه أنه يسوي على كامل من أقره بدون إستثناء، بينما القرار الإداري يساوي على من صدر ضده، وليسوي على من قرره أو أصدره.

– ثالثاً: نظام الملكية المشتركة طبيعة مزدوجة

نظراً للصراع بين الإتجاهين ظهر رأي وسطي إعتبر نظام الملكية المشتركة بأنه عقد من نوع خاص أي نظام يتميز بطبيعة قانونية مزدوجة تعاقدية وتنظيمية في آن واحد فهو عقد من حيث تكوينيه ونشأته لكون أن تطبيقه يتطلب وجود مجموعة من الملاك الشركاء، لكن تثبت لها بالإضافة إلى ذلك طبيعة تنظيمية تأسيسية من حيث درجة نفاذه الواسعة في مواجهة أشخاص لم يشاركوا بإرادتهم في وضعه أو إرتضائه كما هو الحال لدى الملاك الشركاء المتعاقدين والمهتمين لأجزاء خاصة داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة فشبه البعض بنظام المساهمة أو اتفاقية العمل الجماعية إذا تظاهر فيه بعض صفات العقد، لا سيما على مستوى تكوينه، وبعد صفات النظام على مستوى آثاره إرادة الملاك الشركاء محدودة في وضع الشروط هذا النظام لا يستطيعون مخالفة القواعد القانونية التي يتضمنها القانون المتعلق بهذا النوع من تملك الأموال العقارية أنهم ملزمين بمحور تنظيمي في هذا المجال.

وهذا ما يعتبره الفقه الفرنسي بأن نظام الملكية المشتركة عقد جماعي مركب يشتمل

على شروط :

– نظام الملكية المشتركة يعد اتفاقاً بين الملاك الشركاء

¹ شمام فتيحة، المرجع السابق، ص 191.

- نظام الملك المشتركة يعد اتفاق شيوخ يجمع ملاك الأجزاء المشتركة.
- نظام الملكية المشتركة عرض جماعي¹.

- الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في القانون الجزائري

لم يوضح المشرع الجزائري الطبيعة القانونية للملكية المشتركة لا في القانون المدني الأمر 58/ 75 أو في المرسوم: 666/83، ولكن المشرع أعطى وصفا لهذا النظام في المرسوم 146/76² المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة وقال عنه إنه اتفاقية جماعية بنص المادة الأولى.

عند العودة للتشريع الجزائري نجد الصفة التنظيمية لهذا النظام في المادة 02 من المرسوم 666/83 على أنه " يطبق هذا النظام بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك من قبل، لكن دون المساس بالحقوق العينة المكتسبة"³.

كذلك ترك المشرع بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء أو الملكية المشتركة وهو ما جاءت به المادة: 666/83، والتي أقرت على أنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من الأصوات الأعضاء الحاضرون أو الممثلون الاتفاق على جميع الوسائل التي تهم الملكية المشتركة بالإضافة تطبيق نظام الملكية المشتركة⁴.

من خلال المادتين: 62 و 28 من المرسوم: 666/83 يظهر لنا التناقض الذي وقع فيه المشرع حيث ينص في المادة 62 على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، بينما في المادة 28 ينص على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجهة وفق الأغلبية البسيطة وكذلك كان الشيء نفسه في المرسوم: 146/76 ، ويمكن أن يكون قصد المشرع من تطبيق تنظيم

¹ شمام فتيحة، المرجع السابق، ص193.

² المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة، الجريدة الرسمية، العدد12، المؤرخة في : 1976.

³ المادة 62 المرسوم 666/83، المرجع السابق.

⁴ المادة 28 المرسوم التنفيذي 666/83، المرجع السابق.

الملكية المشتركة هو إضافة أو تعديل أي بند أغفل عنه وترك المجال للمالكين في الاتفاق عليه فقط وغير ذلك، فيطبق بقوة القانون¹.

من خلال ما تم دراسته نجد أن التشريع الجزائري يعتبر نظام الملكية المشتركة ذو طابع مزدوج أي تعاقدية وتنظيمية لأن المشرع لا يمكن له حصر بكل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة وهناك أمور ليس له الحق التدخل فيها لأنها تخضع لاتفاق الأطراف من جهة أخرى لاسيما وأن ملاكهم أدري بمصالحهم أي أنه يوجد إعتبار إبادة الأطراف والذين هم عبارة عن ملاك شركاء.

¹ نعاس أحمد المرجع السابق ، ص23.

● **المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية**

لتحديد مشتملات الملكية العقارية المشتركة نميز في المطلب الأول بين الملكية المشتركة والصيغ المشابهة لها أما المطلب الثاني أدرج فيه مكونات الملكية العقارية المشتركة على أن نتناول في المطلب الثالث وثائق الملكية العقارية المشتركة

● **المطلب الأول: الملكية المشتركة والصيغة المشابهة لها**

نميز بين الملكية العقارية المشتركة وبعض المفاهيم المشابهة لها كالملكية الشائعة وحق الإرتفاق وسنتطرق أيضا في هذا المطلب إلى مزايا وعيوب هذا النظام وهي كالتالي:

– **الفرع الأول: الملكية المشتركة والملكية الشائعة:**

الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون استحواد أي طرف منهم عليها ودون استعمالها من قبل باقي الشركاء أما في الملكية العقارية المشاعة يكون الشيوع مشترك بين جميع الشركاء دون إستثناء، ومن هنا يتضح أن الملكية العقارية المشتركة والملكية الشائعة يتحدان في أثر الشيوع فقط، ويختلفان في عدة أوجه¹.

– حيث عرف القانون المدني الملكية المشاعة بنص المادة 713 كما يلي: إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا، وكان الحصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع، وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك² من خلال هذا التعريف تظهر لنا أن الملكية المشاعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر بسبب واقعة مادية كالوفاة أو إجراء واقعة قانونية كالشراء أو الهبة، الوصية.

¹ بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة مذكورة لنيل شهادة ماجستير تخصص قانون عقاري وزراعي كلية الحقوق جامعة البلدة، 2001، ص15.

² المادة 713 من الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج عدد78

حيث يظهر الفرق بين الملكية العقارية المشتركة والملكية الشائعة بإقرار المشرع الجزائري بالقسمة دائما في الملكية المشاعة وهو حق كل شريك في الملكية حتى يتخلص من الشيوخ، وتصبح حصته مفرزة طبقا للنص المادة 747 من ق.م.ج¹

- لا يجوز في الملكية الشائعة لأي أحد من الشركاء أن يستعمل أو يشتغل أو يتصرف بأي طريقة كانت في الشيء الشائع إلا بموافقة باقي الشركاء² أما الملكية المشتركة فيجوز الاستعمال دون أن يتعارض مع الغرض المخصص للمال الشائع.
- الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ضمن المادة 714 ق م؛ بتالي يكون صاحب حق عيني على الشيء، رغم إنتقاد هذا الرأي على أساس عدم وجود محل أو شيء مفرز محدد ماديا، و الشريك في الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية مفرزة على الأجزاء الخاصة إذا هو صاحب حق عيني على حصته المفرزة وهو في ذلك لا يختلف في حق الشريك في الشيوخ.

- الفرع الثاني: الملكية المشتركة وحق الارتفاق

الملكية العقارية المشتركة تكون فيها الأجزاء المشتركة مخصصة لخدمة الأجزاء الخاصة فقط أما في الإرتفاق، فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق، ومن هذا المنطلق يتضح لنا أن المفهومين يتفقان في مسألة الخدمة فقط³، ويختلفان في عدة مسائل:

- **أولا: من حيث الملكية:** في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المملوكة على الشيوخ للشركاء المالكين للحصص المفرزة حسب نص المادة 745 من القانون م ج⁴ على خلاف العقار المرتفق به في الإرتفاق الذي يكون مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق طبقا لنص المادة 867 من ق م ج⁵.

¹ راجع المادة: 747 من نفس الأمر، المرجع السابق.

² المادة: 714 من الأمر: 58/75 المرجع السابق.

³ مصطفى محمد جمال نظام الملكية، الطبعة الثانية دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص132

⁴ راجع المادة 745 من نفس الأمر.

⁵ المادة 867 من الأمر رقم: 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني المرجع السابق

– ثانيا: من حيث تغيير المحل:

في الارتفاق يمكن نقل الأعباء الواردة على العقار المتفق به من موضعه لموضع آخر من هذا العقار، بينما في الشيوخ الإجباري التبعية لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة لأجزاء المشتركة في العقار¹ المبني.

– ثالثا: من حيث التقادم

في الشيوخ الإجباري التبعية يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى بدون أن يستغل لها أما في الإرتفاق يسقط حق المالك الشريك بالتقادم في مدة 10 سنوات من القانون 789 ق م ج.²

– الفرع الثالث: مزايا وعيوب نظام الملكية المشتركة

نظام الملكية المشتركة وعلى غرار الأنظمة له مزايا يتميز بها كما له عيوب من حيث الجوانب الإجتماعية والبيئية والأمنية أيضا.

– أولا: مزايا نظام الملكية المشتركة:

1. مدة البناء القصيرة : أغلب المباني المشتركة توكل مهام بنائها وتنفيذ مخططاتها ودراساتها الجيولوجية والهليوغرافية إلى مقاولات مختصة وشركات بناء كبرى وهو ما من شأنه اختصار الوقت مقارنة بعدد السكنات المنجزة.
2. كلفة السكن: انخفاض ثمن هذا النوع من المباني يعتبر الميزة الأساسية وهذا راجع أساسا لمساحة الأراضي الصغيرة المشيدة عليها هاته المبنية الأخيرة التي تعتبر السبب الرئيسي في إرتفاع أسعار السكن.

¹ مصطفى جمال، المرجع السابق، ص137.

² راجع المادة 879 من الأمر: 58/75، المرجع السابق.

3. توفير المساحات: لا سيما في المدن الكبيرة التي تمتاز بضيق المساحات، وتكون محصورة بالبحر خصوصا والأراضي الزراعية حيث نضام الملكية المشتركة يساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية¹.

4. وفرة الفضاءات الخارجية: من الملاحظ في جميع المباني السكنية التي تخضع لنظام الملكية المشتركة توفرها على فضاءات خارجية ممثلة في المساحات الخضراء وأماكن اللعب والترفيه وهو ما من شأنه تقوية الروابط الاجتماعية بين ملاك السكنات كما تساهم الفضاءات الخارجية والألعاب في تطوير القدرات النفسية للأطفال ولكن يمكن أن تصبح المساحات و الفضاءات الخارجية نقطة سواد إذا لم تتوفر على الرقابة التي من شأنها المحافظة عليها².

– ثانيا: عيوب نظام الملكية المشتركة

1. صعوبة التغطية الأمنية: يمثل هذا النظام حالة صعبة من ناحية توفير الأمن والسلام لسكنيه فالبناء الجماعي يمتلك أكبر نسبة من السكان في مساحة صغيرة وهو ما يمثل خطرا كبيرا عند حدود الكوارث الطبيعية كالزلازل الفيضانات والحرائق³.
2. الكثافة السكانية: نسبة الكثافة السكانية قد يؤثر في سلوك الفرد التربوي و الأخلاقي والاجتماعي، وهو ما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات الإجرامية والعنيفة إضافة إلى كثرة الإنحرافات في المباني التي تعتمد على النظام الجماعي⁴ من تعامل مع أصحاب المخدرات وعصابة الأحياء وكثرة الشجارات وهو ما ينعكس سلبا على راحة وطمئينة قاطني السكنات المشتركة.

¹ Patrice Jourdain, Les biers daloz delta, paris 1995, p292.

² دروازي عمار آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق باتنة، 2001/2000، ص ص 08-09

³ الزلزال الذي ضرب الشلف سنة 1980 وخلف كوارث مادية وبشرية.

⁴ جيلالي بن عمران أزمة السكن أفاق التنمية الإشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغاني بن منصور المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص93.

3. العمر الافتراضي لحياة المباني: نظرا للكثافة السكانية في الملكية المشتركة إضافة إلى الإهمال ونقص الصيانة جعل من المباني عرضة للهشاشة والإهلاك سواء داخليا من ناحية المصاعد أو خارجيا وهو الشيء الذي لا نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترات أطول بكثير من المباني الجماعية هذه الأخيرة تقدر مدة حياتها المتوسط بـ: 50 سنة¹.

4. التلوث البيئي: يختلف التلوث باختلاف مسبباته حيث يكون التلوث بصريا بسبب العمران المحيط بالمساكن، خصوصا إذا كانت الملكية مبنية بشكل غير لائق، ويكون تلوث سمعيا أيضا وهذا راجع للازدحام وأصوات السيارات والدراجات وكذلك الضجيج الصادر من داخل المساكن وهو ما نظمه المشرع الجزائري ووضع احتياطات مسبقة لتقادي الضجيج² حيث نصت المادة الثامنة على ما يلي: " تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني، وتتجز اعتبارات على قدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت" أما أخطر أنواع التلوث فهو التلوث البيولوجي، خصوصا إذا كانت غالبية السكان غير مبالية بقواعد النظافة والصحة العامة ماينتج عنه الأمراض وإنتشار الحشرات الضارة.

¹ Rachid Hamidou le logement un défi : OPU alger 1989, page 217

² المرسوم 184/93 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لإثارة الضجيج.

• المطلب الثاني: تعيين أجزاء الملكية المشتركة في البنيات السكنية:

بعد دراستنا في المطلب الأول للملكية المشتركة والصيغ المشابهة لها من الارتفاق والملكية الشائعة وبعد تطرقنا للإيجابيات وكذا سلبيات نظام الملكية المشتركة إتضح لنا وجود نوعين من الملكية، ملكية خاصة تعود إلى كل مالك وله الحق في التمتع بها واستغلالها وملكية مشتركة بين كل المالكين حددها المشرع الجزائري في القانون المدني والمرسوم رقم 99/14¹ حيث تم ذكر الأجزاء المشتركة في الفقرة الثانية من المادة: 745 ق.م.ج، وتم تقسيم الأجزاء المشتركة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف حسب المادة 5 من نفس المرسوم التنفيذي وتناول المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة وحددها بموجب الفقرة الثانية من المادة 744 من القانون المدني الجزائري حيث خصص هذا المطلب لتعيين وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة ومعرفة الحقوق و الواجبات بالنسبة للملاك وقسم المطلب لفرعين: الفرع الأول يختص بدراسة الأجزاء الخاصة و الفرع الثاني الأجزاء المشتركة.

✓ الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

حددها المشرع الجزائري وفق المرسوم 99-14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة وذلك في الباب الثاني الفقرة الأولى والتي نصت كالتالي " الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له².

¹ المرسوم التنفيذي رقم : 99-14 المؤرخ في 04 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال

الترقية العقارية ج ر ع 14 المؤرخة في : 16 مارس 2014 ص 16.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المرجع نفسه، ص19.

أنظر الملحق (رقم 01)

وقد أطلق عليها المشرع الأجزاء المانعة حيث تتضمن هذا الأجزاء بالنسبة لكل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم البناية الجماعية شريطة وجود الأشياء التي سنذكرها فيما يلي:

- ✓ الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
- ✓ الجدران الداخلية وأبوابها.
- ✓ الطلاء الداخلي للجدران السميكة الداعمة للبناية وطلاء الجدران الفاصلة بين السكنات.
- ✓ البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة.
- ✓ سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقوالب الناشئة والزخارف الممكن أن تتزين بها السقوف وقطع الخشب.
- ✓ تجهيزات المطابخ من خزانات وأقفال وأحواض.
- ✓ التجهيزات الفردية الخاصة بتسخين الماء الموجود داخل السكن الخاص.
- ✓ الأنابيب والقنوات والخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء، وصرف المياه المستعملة والنفايات.
- ✓ الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- ✓ الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- ✓ كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبات والصناديق وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للإستعمال من طرف ساكنها لا غير يعني حصرا تعد ملكا مشتركا بين قاطني الملكية المشتركة.

– الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

عرفها المشرع الجزائري طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-99 بانها " الأجزاء المملوكة على الشيوع من طرف جميع الشركاء في الملكية كل حسب حصته العائدة إلى كل قسم و المخصصة للشركاء جميعهم أو الكثير منهم قصد إستعمالها والانتفاع بها¹.

أما نص المادة 745 ق م ج، فتتص على ما يلي " تعتبر أجزاء مشتركة العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة للإستعمال أو منفعة لجميع الملاك المشتركين أو الأكبر عدد منهم.

تعد الأجزاء المشتركة حسب نص المادة 745 من القانون المدني الجزائري ما يلي:²

✓ الأرض والأفنية والبساتين والحدائق والمداخل و الجدران الأساسية في البناء وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنايب التابعة لها، والتي تمر على المحلات الخاصة.

✓ الرواق الخارجي و الدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للإستعمال الخاص من طرف شريك واحد.

✓ المحلات المستعملة للمصالح المشتركة.

✓ القاعات الكبرى الدخول وممرات والدرج والمصاعد.

وتنقسم الأجزاء المشتركة إلى ثلاث أصناف حسب المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

¹ راجع الأجزاء المشتركة البند الثاني من المرسوم التنفيذي 99/14 مرجع سابق.

راجع الملحق رقم 01.

² الأمر رقم 58/745 ، المرجع السابق

– الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل:

- ✓ المساحات وطرق المرور، شبكة المواسير وقنوات صرف المياه وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- ✓ مسكن أو مساكن البوابين الموجودة على مستوى البناية.
- ✓ المساحة الإجمالية للأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة لها، خصوصا الأرض المستعملة كحضيره أو حديقة.
- ✓ جميع المرافق جميعهم ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات التي تمثل مفرغة صحية عن طريق النفق المؤدي لها من السلالم عموماً¹.

– الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

وهي الأجزاء المخصصة للإستعمال السكان الذين يشغلون بنالية واحدة بعينها وتتمثل حسب نص المادة 7 مايلي:

- ✓ جميع المحلات والمساحات والإرتفاعات المشتركة والأبواب وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل النوافذ.
- ✓ جميع مساحات الإفصاح والممرات أو المحلات الغير مخصصة للإستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- ✓ الأسس والجدران الضخمة للأرضيات والجزء الأعلى من الملكية المشتركة الذي يمثل سقفاها، وكل ما يكون الهيكل الأساسي للمبنى.

¹ يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، قسمتها) على ضوء القانون الجزائري وما إستقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015، ص70. أنظر الملحق رقم 01.

✓ زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح، ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأصلة المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي ملك خاص.

✓ المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسرديب ومجاري الدخان وأنابيب تهئة المطابخ .

✓ قنوات ومساقط صرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمرشات ومآخذ الهواء والقنوات الخاصة بهاته الأنابيب (عدا أجهزة الهواء والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة للاستعمال مالكي هذه المحلات حصرا دون غيرهم).

✓ سرديب هذه القنوات المبنية.

✓ التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعينة والتي تصلها وإن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء.

✓ جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية وكذلك جميع الأشياء المنقولة والموجودة لسد حاجيات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وصناديق القمامة.¹

✓ جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم الغير معدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء أو الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة مع العلم أن جميع الأمور المحددة سابقا ليست على سبيل الحصر.

بصفة عامة كل ما لم يعد للاستعمال الخاص يعتبر مشتركا بين الملاك كما يعد مشتركا كذلك و يكون له وضع خاص ما يكون خاصاً بالملكين كما هو الشأن بالنسبة للحائط الفاصل بين شقتين؛ ولهذا فإنه يعد ملكية مفرزة خاصة بكل مالك على حدة كل الأجزاء المعدة للاستعمال الخاص.²

¹ المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في : 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات.

² توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، لبنان، س.ن.ص 254.

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

وهي التي تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات¹، وقضت المحكمة العليا في قرارها لها رقم: 76998 صادر بتاريخ: 1991/7/10 منشوراً في المجلة القضائية عدد 03 لسنة 1992 صفحة 35 على أنه من المقرر قانوناً بالمادة 747 من القانون المدني أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة ما معناه أن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها بإعتبار أن كل تقسيم لها من شأنه الإضرار بحقوق الأطراف².

- المطلب الثالث: وثائق الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

لنظام الملكية المشتركة أهمية خاصة حيث إنه يحتوي على الشروط وأحكام من شأنها وضع هاته الملكية في الإطار الذي يجب أن تكون فيه، ويشتمل نظام الملكية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة العقار المبنى والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم بحيث تحدد البلدية التي يقع في إقليمها العقار رقم منطقتة ونوعه، سواء كان العقار واحداً أو مجمعا عقاريا وعدد طوابقه بما فيها من حصص، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة ومشاركة إضافة إلى خريطته وتصاميمه الهندسية³، وفي هذا المطلب المقسم إلى فرعين ندرس في فرع الأول الجدول الوصفي وصيغ السكنات، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى تحديد الحصص والأعباء في الأجزاء المشتركة.

¹ ميلود لخضر، تطبيق نزام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، جماعة قسنطينة 01، العدد 04، الجزائر 2014، ص106.

² يوسف دلالة، مرجع سابق ذكره، ص73.

³ Barber ousse, evelyne- guibert topez (dianaà le guide pratique de droit nouvelle edition colar, paris, p187-18-, 216

- الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم

أولاً تعريفه: يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم الوثيقة التي تصف فيها العقار بحيث ما هو معد للإستعمال الشخصي وما يدخل في الإستعمال الخاص للمالك يدخل بصورة حصرية في الأجزاء الخاصة وما عدا ذلك يعتبر هذا من الأجزاء المشتركة حيث إن معيار الإستعمال والمنفعة مفهومان متقاربان تارة لكنهما متباينان تارة أخرى ومثال ذلك تزيين مداخل العمارات بالرخام العالي الجودة والثلث أو أزهار او مزهريات الزينة فهي توضع لمنفعة الملاك المشتركين، وليس للإستعمالاتهم، في حين أن المصدر، وإن كان ذا منفعة فهو موضوع لأجل استغلاله من طرف الملاك إذ تقتزن المنفعة بالإستعمال في هذا المجال¹.

حيث إن المشرع الجزائري وطبقا لنصل المادة 744 ق.م لم يأت للأجزاء الخاصة على سبيل الحصر بحيث وضع المعيار الذي تقاس عليه الأجزاء الخاصة على سبيل الحصر حيث وضع المعيار الذي تقاس عليه الأجزاء الخاصة أي تلك الأجزاء المملوكة بصفة مفرزة لكل واحد من الملاك والمخصصة للاستعمال الخاص².

فالمشرع الجزائري إعتد في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على المرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس المجال العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم: 93-123 المؤرخ في: 19 جويلية 1993³ وبموجبه يتم تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لتبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة ويجب أن يحتوي العقد موضوع الشهر.... إضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار.

¹ عفاف بوطرفة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، المذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري الكلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص32.

أنظر المعلق رقم 02، ص307.

² أنظر المادة 744 من الأمر 58/75 م، م السالف الذكر.

³ راجع المواد 66،67 من المرسوم رقم 76،63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93،123 المؤرخ في 19 جويلية 1993.

إسم البلدية، رقم القسم رقم الخطط رقم القطعة حيث يحتوي أيضا في الجدول الوصفي لزوما جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن الأعمدة التالية: رقم العمارة، الدرج الطابق، وأرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي ونوعها ونسبها في الأجزاء المشتركة¹.

يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من طرف جميع الملاك أو الشركاء في العقار وفقا لنص المادة 71 من مرسوم 63/76 مع مراعاة أحكام الفقرات الآتي ذكرهم.

– في حالة نزاع بين واحد أو عدة ملاك في الجدول الوصفي الذي تم إعداده فإن المحرر الرسمي المتمثل في الموثق يتم الجدول قبل طلب شهره بموجب محضر تعالين فيه تحفظات المعارضين.

– تسليم جميع العقود والوثائق اللازمة للموثق من طرف المالكين شخصا أو ممثل لهم ينوب عنهم.

– يمكن أن يطلب كل مشترك في العقار من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء أمن العقار، وتكون مصاريف العقود على عاتق جميع الشركاء في الملكية ويتم إعداد الجدول التعديلي من قبل المالكين أو الشركاء في الملكية للأجزاء المعنية بالتعديل.

– ويتم إعداده اقتضاء من قبل الموثق²

و يعدل الجدول الوصفي للتقسيم إذا ما ورد أي تغيير مادي على العقار المبني للاشتراك، وهذا ما ورد في المادة 68 من المرسوم رقم: 63/76 إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين هما :

– **الحالة الأولى:** أن التغيير الكلي لشكل المبني الناتج عن بناء طوابق أو استخدام عمارات بما تنشأ عنه حصص جديدة تستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا، وذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.

¹ عفاف بوطرفة المرجع السابق، ص33

² راجع المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

– الحالة الثانية: إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك والناج عن تقسيم دون التأثير على بقية الحصص فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد وإنما يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصص المقسم¹.

– ثانيا الصيغة السكنية:

– صيغة البيع بالإيجار: عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم صيغة البيع بالإيجار على أنها " البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إيقاف شرائها بملكية كما بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب"² حيث استعمل المشرع الجزائري مصطلح البيع بالإيجار لأول مرة سنة 1997 ضمن المرسوم التنفيذي رقم: 35-97 الذي يحدد كيفيات وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها والمنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو التمويل مضمون منها المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 .

– تستفيد صيغة البيع بالإيجار من الإعانة المباشرة والممنوحة من قبل الدولة الجزائرية حيث نصت المادة 04 من القرار الوزاري المشترك الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء وثمان المسكن الموجه للبيع بالإيجار على أنه " يستفيد السكن الموجه للبيع

¹ بوحمدون مروة، فزتان نجوى، نظام الملكة المشتركة في العقارات، مذكرة لنسبل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945 قالمة، 2021/2020، ص21.

² المرسوم التنفيذي رقم : 01-105 المؤرخ في 13 أبريل 2001 الجريدة الرسمية رقم : 69 الصادرة بتاريخ: 03 نوفمبر 2004.

³ أنظر الملحق رقم 03. المتضمن عقود البيع بالإيجار لشقة من الوكالة الولائية لتحسين السكن وتطويره - عدل- ADDI المرسوم التنفيذي رقم : 35-97 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 15 جانفي 1997.

للإيجار من المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة المحددة ب: 700,000 دينار جزائري لفائدة كل مستفيد من السكن¹.

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 01-105 قام المشرع الجزائري بتوسيع نطاق مصادر تمويل إنجاز المشاريع السكنية التي تدخل في إطار البيع بالإيجار بعد أن كانت محصورة من ميزانية الدولة والجماعات المحلية لتصبح عمليات تمويلها تتم على طريق قروض بنكية أو مصادر أخرى وهو ما نصت عليه المادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم: 03-35² المعدلة لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 01-105.

– صيغة السكن الترقوي المدعم

السكن الترقوي المدعم هو ذلك النوع من السكن الموجه لذوي الدخل المتوسط يُموَّل عن طريق المساهمة الشخصية لطالب السكن إضافة إلى القبض البنكي بنسبة فائدة مدعمة إضافة إلى مساعدة مباشرة يحصل عليها من قبل الدولة عن طريق الصندوق الوطني للسكن حيث جاء في نص المادة: 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 18-06 المؤرخ في: 20 جانفي 2018 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم: 10-235³ على أن السكن الترقوي المدعم سكن جديد ينجزه مرقى عقاري معتمد جماعي أو فردي في شكل مجمع موجه للطالبيين المؤهلين للحصول على المساعدة المباشرة التي تمنح في إطار أحكام هذا المرسوم يمكن إنجاز السكن الفردي في شكل مجمع إلا في الهضاب العليا أو الجنوب كما هي محددة من طرف الوزير المكلف بالسكن يخضع إنجاز السكن الترقوي المدعم لخصائص تقنية تحدد بموجب قرار من

¹ القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 19 يونيو 2017 الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة بتاريخ: 26 سبتمبر 2017.

² المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 22 جانفي 2003.

³ المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من

الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة بتاريخ: 07 أكتوبر 2010

الوزير المكلف بالسكن، وتحدد الشروط والكيفيات المالية وكذا آليات تمويل إنجاز السكن الترقوي المدعم بموجب قرار مشترك بين وزير المالية ووزير المكلف بالسكن..

– صيغة السكن العمومي الإيجاري:

عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري؛ حيث إن السكن العمومي الإيجاري يُنجز من طرف الدولة أو الجماعات المحلية لفائدة الأشخاص الذين صُنِّفوا حسب مداخلكم ضمن الفئات الاجتماعية الهشة التي لا تملك سكنات، أو تملك سكنات غير لائقة كالببوت قصديرية مثلا.

ولقد حددت المواد 3،4،5 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08¹ شروط الاستفادة من صيغة السكن العمومي الإيجاري حيث لا يمكن منح سكن عمومي إيجاري في مفهوم هذا المرسوم إلى شخص يملك عقارات ذو استعمال سكني أو قطعة أرض صالحة للبناء أو محلا تجاريا أو وأرض زراعية من شأنها أن تنتج له مداخيل كما يكون طالب السكن غير مستفيد من إعانة الدولة في إطار شراء أو بناء مسكن و لم يسبق له الاستفادة من سكن الإجتماعي أو سكن تساهمي أو سكن ريفي أو سكن تم إقتناؤه في إطار البيع بالإيجار، وتعني هذه الشروط زوج طالب السكن أيضا².

تعتبر صيغة السكن العمومي الإيجاري عن سياسة الدولة في القضاء على السكنات الهشة ودعم الطبقات الاجتماعية ذوي الدخل الضعيف، ووتحقيق العدالة الاجتماعية.

– صيغة السكن الترقوي العمومي:

تعتبر هذه الصيغة من أحدث الصيغ المتبعة من طرف الدولة الجزائرية؛ حيث إنها موجهة أيضا للمواطنين الجزائريين المقيمين خارج التراب الوطني حيث عرفت المادة 02 من

¹ المادة رقم 02 من المرسوم تنفيذي رقم 142/08 المحددة لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ: 11 ماي 2008

² مويسي سيف الدين، عكاكة فاطمة الزهراء، تقييم صيغ السكان في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع، العدد الأول، 2023، ص 297.

المرسوم التنفيذي رقم: 203/14¹ على أنه " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام، ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص لأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8، وتتكفل الدولة بإنجازه، وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

هذا النوع من السكن تقوم بعملية إنجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقى العقاري المكلف بإنجاز المشروع السكني. حيث يحقق السكن الترقوي العمومي الراحة والرفاهية من خلال الشروط التي استلزمها المشروع الجزائري ضرورة توفرها مع مراعاة التصميم في هذه الصيغة السكانية.

– السكن الريفي:

تدرج هذه الصيغة في إطار سياسة التنمية الريفية للدولة التي تهدف إلى تشجيع السكن في الأرياف لتخفيف الضغط على المدن، ويعرف السكن الريفي بأنه سكن منجز من قبل أشخاص مؤهلين للحصول على إعانة الدولة وحددوا بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي: 235² /10 حيث قسم المشروع الجزائري السكن الريفي إلى نوعين: سكن بشكل مفرق ينجز من طرف الأشخاص المستوفين لشروط مساعدة الدولة وسكن ريفي في شكل مجمع هذا الأخير يتولى إنجازه متعهد بالترقية العقارية معتمداً حيث يكون ساكنوا المجمع الريفي أقل من 5 ألف نسمة من الأشخاص المؤهلين للحصول على دعم الدولة³.

ساهمت هذه الصيغة السكانية وبشكل لافت في الحد من النزوح الريفي نحو المدن وتحقيق التنمية الفلاحية.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في : 15 جويلية 2014 الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ: 27 جويلية 2014.

² المرسوم التنفيذي 235 /10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، طالبي هذه السكنات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 58. الصادرة بتاريخ: 2010/10/07.

³ موسى سيف الدين، عكاكة فاطمة الزهراء، المرجع السابق، ص 299.

• الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة

– أولاً: أهمية تحديد نصيب الشريك

تتمثل أهمية تحديد نصيب الشريك في إعطائه عددا من الأصوات تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء إنعقاد الجمعية العامة وذلك حسب نص المادة: 26 المرسوم: 666 /83 أما توزيع التكاليف المترتبة عن إدارة وتقسيم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء فأقرتها المادة 52 من مرسوم 666/83 المؤرخ في: 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارة الجماعية.

وقد أقر المشرع الجزائري بضرورة تحديد نصيب مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك، وذلك طبقا لنص المادة 746 ق،م، والذي تنص على ما يلي: تتناسب الحصص في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المسافة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية¹ فالمشرع وضع المساحة كمييار لتحديد نصيب كل مالك شريك وأغفل عن ذكر توقيت ذلك وهنا تدخل الفقه، وانقسم إلى اتجاهين²:

1. **الإتجاه الأول:** يرى بأن توقيت تحديد قيمة هذا النصيب يكون بعد وقت نشوء النزاع إذ يدخل في حساب هذه القيمة ما لحق النصيب من زيادة أو نقص في قيمته بعد إنشائه مثل تحويل منطقة سكنية إلى منطقة تجارية وهما ينتج عنه زيادة في قيمة الأجزاء السفلى باعتبار انها ستتحول إلى محلات تجارية³.

2. **الإتجاه الثاني:** يرى الإتجاه الثاني أن وقت تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة . يتم بعد الانتهاء من إنشاء الحصص وبناء العقار المشترك، والتي تبقى كقيمة ثابتة لا تتغير مهما تغيرت فيما بعد نتيجة أشغال تحسينات أو أي تغييرات خارجية.

¹ المادة 746 من الأمر 58/75 م،م

² نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور بالجلفة 2015/2014 ص 30/29

³ عفاف بورطفة، المرجع السابق، ص 37.

– ثانيا: حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة¹:

إعتمد المرسوم رقم 146/76 طريقة لحساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة من خلال وسيلتين²:

1. الوسيلة الأولى: نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة تتناسب مع المساحة الإجمالية للعقار المبني على الاشتراك.

2. الوسيلة الثانية: نسبة الأجزاء المشتركة للحصة من الصنف الأول (المادة 06 من المرسوم 666 /86 سالف الذكر) ، يعبر عنها ب: 01 من 10,000 واحد من عشرة آلاف ويؤخذ من الألف (1/10000) من الصنف الثاني والثالث من المادة 7 والمادة 8 من المرسوم 666/83³.

¹ أنظر الملحق رقم 02، ص ص: 305،306،307.

² المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسم إلى أجزاء

³ نعاس أحمد، المرجع السابق، ص31.

● ملخص الفصل الأول:

نستخلص من الفصل الأول أن " النظام القانوني للملكية المشتركة في البنيات السكنية نظام حديث النشأة والملكية المشتركة هي نوع من أنواع الملكية ذات الطبيعة الخاصة تتمثل هذه الملكية في الحالة القانونية للعقار المبني للإشتراك حيث يقسم إلى أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة ولكل شريك نصيب في هذه الأجزاء.

تطور نظام الملكية المشتركة في الأنظمة المقارنة خصوصا الفرنسي والمصري جعل من المشرع الجزائري يسير على خطى هذه الأنظمة والعمل بقواعدها وتطبيقها ميدانيا وعمليا، لما لها من خصائص إجتماعية وثقافية وإقتصادية وذلك من خلال إستحداث عدة صيغ سكنية ساعدت في إنتشار هذا النظام بشكل سريع.

وأیضا عند تعیین الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في هذا النظام تحدد نسبة الأعباء والحصص لكل مالك شريك في نظام الملكية العقارية المشتركة وتحدد هذه النسب عن طريق إعداد الجدول الوصفي ويحدد بناء على مساحة الملكية الخاصة.

الفصل الثاني:

آليات تسيير الملكية العقارية
المشتركة في البنيات السكنية

• تمهيد:

تتمتع الملكية العقارية المشتركة بطبيعة قانونية خاصة حيث أن المشرع الجزائري وضع أسس وقواعد لهذا النوع من الملكية وتتمثل هذه القواعد في الأجهزة المسيرة وهي الأجهزة الإدارية التنظيمية والأجهزة القانونية القضائية حيث تعمل هذه الأجهزة على ضبط وتنظيم وتسيير هذه الملكية المشتركة بين جميع الملاك المتشاركين وكذلك للحفاظ على التوازن وإنشاء علاقات حسنة بينهم لأنهم في الأساس ملاك شركاء لعقار واحد.

ولدراسة آليات تسيير الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية سنتطرق في هذا الفصل إلى دراسة مبحثين إدارة الملكية العقارية المشتركة في (المبحث الأول) وآليات حماية الملكية العقارية المشتركة في (المبحث الثاني).

• المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

من أجل إرساء قواعد ونظم التعايش المشترك بين الملاك الشركاء في نظام الملكية العقارية المشتركة قام المشرع الجزائري بضبط هذه القواعد في عدة قوانين ومراسيم أهمها القانون المدني والمرسومة التنفيذي رقم: 14-99، والذي يحددان القواعد المتعلقة بإدارة الملكية المشتركة أي الأجزاء المشتركة وتسييرها ووضع من يقوم بهذه المهام بدلا من الملاك الشركاء، أي تدخل جماعة تنظم وتسيير شؤون هذه الملكية وتتمثل في المكلف بإدارة الملكية العقارية سواء كانت جمعية عامة للشركاء أو من خلال تعيين متصرف، وتعمل هذه القواعد التنظيمية على إرساء نظام الملكية المشتركة وتوضح الآثار القانونية الناتجة عن هذا النظام بالنسبة للملاك الشركاء المتمثلة في الحقوق الواجبات، ومنه لدراسة هذا المبحث سنتطرق إلى 3 مطالب أساسية وهم الجمعية العامة المطلب الأول والمتصرف المطلب الثاني والآثار القانونية المترتبة عن الملكية في المطلب الثالث.

• المطلب الأول: الجمعية العامة

الجمعية العامة هي هيئات تتشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين ضمن العقار المبني للإشتراك¹، ونصت عليها المادة 756 مكرر 2 قانون مدني تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة²، ونصت عليها المواد من 14 إلى 19 من المرسوم: 666/83 أكثر تفصيلا حيث نصت المادة 14 على " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة للملكية"³ ونصت المادة 15 أيضا " تتشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها في شكل جمعية ذات شخصية مدنية"⁴ وجاءت المادة 16 " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجهزتها المشتركة وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة

¹ عبد الرزاق أحمد الصنهوري، مرجع سابق، ص 1026

² المادة 756 مكرر 2 الأمر 58/75 مرجع سابق

³ المادة 14 المرسوم 666/83 المرجع السابق.

⁴ المادة 15، المرجع نفسه.

أجزاء المشتركة منها، وهي مؤهلة لتتقاضى مدعية أو مدعى عليها، ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنها التقاضي بالإشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالعقار المبني، ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها¹.

من خلال النصوص القانونية السابقة نجد أن المشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية وجميع سلطاتها بشرط أن تكون في إطار جمعية مكونة من الشركاء تعمل على إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة في هذه الملكية.

وباعتبار الجمعية العامة هي أساسية لإدارة الملكية المشتركة فقد حاولنا دراستها في النقاط التالية:

- تشكيل الجمعية العامة
- مهام الجمعية العامة
- تسيير الجمعية العامة

• الفرع الأول : تشكل الجمعية العامة

تشكل الجمعية العامة لإدارة الملكية المشتركة بقوة القانون هذا ما عمل به المشرع الجزائري منتهاجاً نفس خطى المشرع الفرنسي واللبناني²، حيث نص المشرع الجزائري على تشكيل الجمعية العامة في المادة 15 من المرسوم 83-666³، وكذا الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 14-99⁴ بقوله " إنها تتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

¹ المادة 16، المرسوم 83/666، المرجع السابق.

² عفيف شمس الدين ملكية إتفق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، 2007، ص106.

³ المادة 15، المرسوم، 83-666 المرجع السابق.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج، ر العدد 14 صادرة في : 16-03-2014.

القاعدة العامة في الهيئات ذات الطابع الجماعي أن الأشخاص المؤسسين هم أعضائها وهو ما يسري على الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، فالمالكون والمشاركون يعدون أعضاء في الجمعية العامة دون أن يكون لأحدهم الاعتراض على حق آخر في عضوية الجمعية العامة إلا أن تطور ظروف الحياة وما يصاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق شغلها، وأشكال تبدل الحياة عليها وحتى من العوارض التي تطرأ على مالكيها وشاغلها جعلت المشرع يتدخل ليحدد هذه الأوضاع الجديدة بشكل قانوني، خصوصا و أن العلاقة بهذه الحصص لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء وتتعداهم إلى أشخاص آخرين كالمستأجرين، حيث يجوز للمالك الشريك إن كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة، للتصويت فيها أيضا فينيب الشخص الشاغل لحصته أو أي شخص آخر من خلال منحه وكالة، والتي تكون الوكالة الوحيدة التي يتمتع بها هذا الوكيل حسب المادة: 764 مكررة 1 قانون مدني والمادة : 83-666 كما أنه لو كانت هناك حصة ما تخضع للشيوخ بين عدة ملاك شركاء فإنه على هؤلاء أن يفوضوا وكيلا عنهم في الجمعية العامة وإذا لم يغيره لجأ إلى المتصرف أو أي أحد منهم إلى رئيس المحكمة ليعين هذا الوكيل المادة: 27 من المرسوم 83-666، وإذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون حضورهم جلسات الجمعية العامة أو فقدهم للأهلية فإن هؤلاء يمثلونهم في الجمعية العامة ممثلهم القانوني، م 746 مكرر 1، م 27، 83-666¹.

• الفرع الثاني: مهام جمعية العامة

الجمعية العامة للملاك الشركاء في العقار هي هيئة تسيير وتنظيم تعمل من أجل مهمة رئيسية وهي إدارة العقار المبني للإشتراك والمحافظة حيث أن المشرع الجزائري حدد هذه المهام في نصوص قانونية وتشريعية و نصت المادة: 756 مكرر 2 ف 2 من القانون المدني على " تتولى الجمعية العامة إدارة العقار والمحافظة عليه، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"²

¹ نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، ص 55، 56، مرجع سابق.

² المادة 756 مكرر 2 ف 2 الأمر 75-58، مرجع سابق.

ونص في المادة 16: من المرسوم 83-666 على " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها"¹.

من خلال المواد السابقة يتضح أن الجمعية تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة أجزائها المشتركة ولا يحق للجمعية النظر بأي موضوع خارج إطار الملكية المشتركة المعنية بها، ولا يحق لها أن تفرض أي حقوق سطحية خارج نطاق نشاطها².

وبطريقة مباشرة يمكن تحديد مهام وصلاحيات الجمعية العامة في أنها تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للمحافظة على العقار المشترك، وإدارة الأقسام المشتركة فيه، وتؤمن الدفاع عنه كما أن للجمعية الحق في تعديل نظام إدارة البناء وفق الأسس القانونية وذلك من خلال اجتماع جمعية الشركاء مرة واحدة خلال الثلاثة الأشهر الأولى من كل سنة وذلك بغية وضع المخطط المنتهج لإدارة العقار المشترك، ولا يمكن للجمعية أن تتخطى الحدود في التسيير أو تنظيم أي لا يمكنها التدخل في إدارة ملكية الأجزاء الخاصة للشركاء إنما تكون مهمتها في تنظيم الملكية المشتركة فقط فهي لا تملك أي صلاحية لإدارة الأجزاء الخاصة³.

بالنسبة للإجتماعات الجمعية فقد ذكرنا سابقا متى تتعقد (ثلاث أشهر الأولى من السنة) لكن المشرع الجزائري أعطى الحرية للجمعية ب عقد اجتماعات استثنائية متى وجد ضرورة لذلك وهذا حسب نص المادة: 763 من القانون المدني التي تنص على أنه يمكن أن تعقد الجمعية جلسات استثنائية لاتخاذ القرارات والقضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت عليها من قبل الملاك الشركاء و الأعضاء⁴.

وهنا تصبح الجمعية العامة مسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار وكذا عناصر التجهيز في العقار وإصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدره و جميع الأضرار جميعهم التي تلحق أي شخص مالك شريك أصابه هذا الضرر أو الخلل.

¹ المادة 16 المرسوم 83-666 مرجع سابق

² نعيم مغيبب الملكية المشتركة في الشقق والتأهيلات لمحجلات التجارية، مرجع سابق، ص182.

³ نعيم مغيبب، المرجع نفسه، ص183.

⁴ المادة 763 الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

كما نصت المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني على "تتطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، وكذا خلافاتهم.

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق¹

من نص المادة نجد أن قرارات الجمعية العامة للمالكين الشركاء تعتبر قرارات ذات حجية تامة لا يمكن معارضتها بأي طريقة سواء تم اتخاذ هذه القرارات بحضور كافة الأعضاء أو بتخلف بعضهم، لكن يمكن الطعن فيها، وذلك باللجوء إلى القضاء المختص لكن حسب الآجال والإجراءات المقررة في المادة السابقة الذكر.

• الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة

نظم المشرع الجزائري أحكام تنظيم وتسيير الجمعية العامة للشركاء في القانون المدني والمرسومين 83-666 و 14-99، وذلك كي تؤدي الجمعية مهامها على أكمل وجهاً لتحقيق الأهداف المبتغى الوصول إليها حيث سننبرر آلية سير الجمعية لهذه الملكية عن طريق النقاط التالية: الاستدعاء (دعوى الانعقاد) - مهلة الاستدعاء - مكان وزمان الانعقاد - جدول الأعمال - تنظيم جلسة التصويت - الأغلبية المطلوبة في التصويت - إعلان القرار إلى الشركاء.

- أولاً: الاستدعاء (دعوى الانعقاد)

أو دعوى الانعقاد هي طريقة لإعلام الملاك والشاغلين من معرفة مكان وتاريخ وساعة انعقاد اجتماع الجمعية العامة للشركاء والمسائل التي ستتناقش فيها.

نصت المادة 20 من المرسوم 83-666 على كيفية تطبيق هذا الإجراء وعن المؤهل لإبداء فكرة انعقاد الجمعية والقيام باستدعاء الملاك الشركاء ألا وهو المنتصرف ويكون الاستدعاء مباشرة عن طريقه أو عن طريق مبادرة من الملاك الشركاء والشاغلين، تبلغ الاستدعاءات عن

¹ المادة 764 مكرر 2، الأمر 75-58، مرجع سابق

طريق رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام أو يد بيد عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الإستدعاء يبلغ ب: 15 يوماً على الأقل من تاريخ الاجتماع ما لم تكن هناك حالة مستعجلة¹.

إذا كان المتصرف لم يبلغ بتبديل الحياة على حصة ما بما قد يؤدي إلى انتقالها إلى شاغل جديد أو يؤدي إلى حصول شيوع عليها فإن الاستدعاءات الموجهة إلى الشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد المادة 21 المرسوم 83-666².

محتوى الاستدعاء يبين فيه مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته، وكذا المسائل المسجلة بجدول الأعمال من المادة 22، م 83-666³.

- ثانياً: جدول الأعمال

جدول الأعمال هو جميع المسائل التي ستطرح للنقاش في إجتماع الجمعية العامة للشركاء بغية إيجاد حلول أو لتنظيم الملكية المشتركة.

حيث نص المرسوم التشريعي 14-99 في محتواه على أنه يمكن لكل شريك في الملك أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل 15 يوماً من تاريخ الاجتماع على جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل: 08 أيام من تاريخ الاجتماع⁴.

ونصت المادة 763 في فقرتها الثالثة على " لا يجوز للجمعية أن تناقش قانوناً إلا القضايا المقيدة في جدول الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والإخطارات المتبينة بصورة نظامية⁵.

¹ المادة 20 المرسوم 83-666، مرجع سابق.

² المادة 21 المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

³ المادة 22 المرسوم 83-666 المرجع نفسه.

⁴ المرسوم التنفيذي 14-99 مرجع سابق، ص 23

⁵ المادة 763 الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

مما سبق نجد أن المشرع قيد صلاحيات المتصرف والجمعية العامة على حد سواء، وذلك التقييد يتمثل في مسألة إدراج نقاط المناقشة حيث لا يمكن مناقشة أنماط إضافية ليست مدرجة في جدول الأعمال، وهذا التطبيق يرجع بالسلب على الملكية المشتركة حيث إنه يمكن أن تنتج عوائق ومشاكل داخل نظام الملكية المشتركة ولا يمكن البحث عن سبل حلها حتى وصول أجل الانعقاد القادم لهذه الجمعية وإدراجها ضمن جدول الأعمال الجديد لذا وجب على المشرع تدارك هذه النقطة وذلك بترك المجال مفتوح للجمعية العامة لمناقشة كل ما يهم الملكية العقارية المشتركة وذلك بذكرها كمتفرقات تُناقش في جدول الأعمال.

- ثالثاً: تنظيم الجلسة

بعد إستلام دعاوي الإنعقاد لتنظيم جلسة الجمعية العامة يقوم أعضاء الجمعية بعد دخولهم إلى الجلسة بتوقيع ورقة الحضور يذكر في هذه الورقة إسم كل شريك في الملك أو الشاغل له إضافة إلى ذلك نذكر مقر سكنه ومقر سكن الوكيل الذي يمثله إن إقتضى ذلك وهذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية¹.

كما سبق ذكره ورقة الحضور يتم فيها كتابة أسماء الحاضرين، وتختتم من قبل الرئيس المكلف بإدارة الجلسة وتوزع على الحضور، وهي تشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عملية التصويت وبتالي النتائج القانونية الملزمة ويحق لكل مالك شريك الاطلاع عليها².

وأضافت المادة 24 من مرسوم 83-666 على " لا تصلح مداولة الجمعية قانوناً إلى في حالة المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة"³.

ونسنتج بنص المادة 76 الفقرة 03 من المرسوم نفسه أن كل رأي تنتمي إليه الجمعية ولم يكن مقيداً بجدول الأعمال لا يعتبر قراراً إنما مجرد استطلاع⁴.

¹ المادة 23 المرسوم 83-666 مرجع سابق.

² نعيم مغنغب، مرجع سابق، ص 196.

³ المادة 24 مرسوم 83-666 مرجع سابق.

⁴ المادة من المرسوم 666/83، المرجع نفسه.

وقد جاء في نص المادة 25 من المرسوم 83-666 والمادة 763 مكرراً من القانون المدني على كيفية إنعقاد هذه الجلسة حيث نصت المادة 25 على ما يلي " في بداية كل إجتماع يتعيين على رئيس الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع باليد، وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية فإن أكبر الشركاء في الملك أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين رئيساً بحكم القانون وحرصاً على موضوعية القرار، لقد حضر القانون على المتصرف أو زوجه ولو كانوا ملاكاً شركاء أن يتولوا رئاسة الجمعية فالمتصرف يتولى كتابة أعمال الجلسة وله حق التصويت إذا كان مالكا أو شاغلا وحكمه في ذلك حكم أعضاء الجمعية بينما إذا لم يكن عضواً في الجمعية فلا يمكنه ذلك¹.

- رابعاً: التصويت

حسب التشريع الجزائري فإن عملية التصويت على الإقتراحات والمناقشات التي جاءت ضمن جدول الأعمال تأتي عن طريق رفع الأيدي، تتم عملية تصويت حسب عدد الشركاء أو الشاغلين للحصص حيث تكون كل حصة متمثلة بصوت، ويمكن أن يكون لأحد الشركاء الذي يملك أكثر من حصة أن يصوت حسب عدد الحصص المملوكة له².

لكن المشرع الجزائري لم يحدد صراحة على كيفية الإقتراع بعكس تعيين الرئيس الذي نص عليه صراحة وذلك من خلال التصويت برفع الأيدي أو الأكبر سنا، لكن المادة 31 من المرسوم 83-666 تطرقت لهذه الكيفية وبينت على أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار، والذي لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا منه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلني و برفع الأيدي³.

¹ المادة 25، المرسوم 83/666، المرجع سابق.

² فؤاد حجري، مرجع سابق، ص521.

³ فؤاد حجري، مرجع نفسه، ص523

- خامسا: الأغلبية المطلوبة في التصويت

حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم: 14-99 والمرسوم 83-666 والمادة 764 من القانون المدني على الحالات التي يمكن فيها إتخاذ القرارات حسب طبيعة التصويت ونصت المادة 764 على:

✓ تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة ويتكفل بتنفيذه القرارات متصرف العقار الذي يوضع مباشرة تحت تصرف الجمعية¹.

من خلال ما سنراه سنستنتج أن هناك ثلاث حالات ناتجة عن عملية التصويت وهي:

✓ حالة الأغلبية البسيطة.

✓ حاله أغلبية ثلثي 2/3 الأعضاء.

✓ حالة الإجماع الأغلبية المطلقة

✓ حالة الأغلبية البسيطة:

تقبل الأغلبية البسيطة من الأصوات الأعضاء الحاضرين على قرارات الجمعية العامة عندما تتعلق القرارات التي نصت عليها المادة 28 مرسوم 83-666² وهي:

✓ المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة والمصادقة على النظام الداخلي وجميع المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة.

✓ الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقاتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنية.

✓ كيفية إنجاز وتنفيذ أشغال إجبارية بموجب الأحكام القانونية وتنظيمية.

✓ توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب التغيير لاستعمال جزء أو عدة أجزاء.

¹ المادة 764، الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق،

² المادة 28 مرسوم 83-666، مرجع سابق

✓ حالة أغلبية ثلثي الأعضاء 2/3 الأعضاء:

ويصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على القرارات المنصوص عليها في المادة 29 المرسوم 83-666¹، وهذه القرارات هي:

✓ تعيين المتصرف أو عزله.

✓ جميع أشغال تحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات إستعمال مشترك أو وحدات مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيأت له العمارة.

✓ توزيع مصاريف تسيير أجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها.

✓ حالة الإجماع الأغلبية المطلقة:

في عملية التصويت على قرارات الجمعية العامة أوجب المشرع الجزائري وجود حالة الأغلبية المطلقة من أجل تطبيق قرارات الجمعية حيث نص على هذه الحالات في المادة 30 من المرسوم 83-666² بقوله " تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك و المقررات التي تتضمن ما يلي:

✓ الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية.

✓ تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص.

✓ إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الفرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلائه أمر مطلوب يصب الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع حين الشركاء في الملك حسب حصته.

¹ المادة 29، المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² المادة 30، المرسوم 83-666 المرجع نفسه.

✓ إعلان القرار إلى الشركاء:

نص المشرع الجزائري في المرسوم 83-666 في مادتيه 30 و 31 على كيفية إعلان قرار الجمعية العامة للشركاء وكيفية تبليغه، حيث بعد نهاية اجتماعات الجمعية العامة بدون محضر يدون كاتب الجلسة متضمنا مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وعدد الأصوات والحاضرين أو الممثلين وجدول الأعمال والنص كامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و الشاغلين وأسماء مندوبيهم و إن اقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت و امتنعوا من التصويت، بعدها يقوم المتصرف بالتوقيع على هذا المحضر ليتم بعدها حفظه في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية، ثم يتم تبليغ جميع الملاك والشاغلين الحاضرين بقرارات الجمعية التي جاءت من خلال هذا الاجتماع¹.

وكملاحظة فإن المشرع الجزائري وزع نسب الأصوات حسب طبيعة المسائل المراد إقرارها إلا أن التوزيع لم يكن منطقياً حيث إنه فرض الحصول على الأغلبية بسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة، وبالمظهر الخارجي للعمارة بينما كان يجب أن تكون النسبة أكبر من ذلك.

حق التصويت بخصوص المسائل المتعلقة بعناصر التجهيز المشتركة يجب أن يكون موكلا فقط إلى الأشخاص الذين تنتفع حصصهم بهذه التجهيزات، بينما يستبعد الأشخاص الذين لا تنتفع حصصهم بذلك حتى ولو كانوا متمتعين بحق التصويت.

المشرع لم يأتي على الذكر النصاب الذي يمكن أن تتعقد به الجمعية إذا إنه يجب عليه تحديد الحد الأدنى لعدد الأعضاء الذين يجب توفرهم لإنعقاد الجلسة².

¹ المادة 30 - 31 المرسوم 83-666، مرجع نفسه.

² نعاس أحمد، مرجع سابق، ص 61.

• المطلب الثاني: المتصرف

المتصرف هو الجهاز الثاني لإدارة الملكية المشتركة بعد الجمعية العامة يتولى تنفيذ قرارات هذه الجمعية العامة ويتم إختياره من قبل الملاك الشركاء أو الشاغلين للملكية المشتركة ويعتبر هو الممثل القانوني للجمعية العامة، كما تناوله المشرع الجزائري ضمن أحكام القانون المدني في المرسوم 83-666 و 14-99 السالف الذكر وللقيام بدراسة معمقة على المتصرف وسنتناول طرق تعيين المتصرف ومهام المتصرف وكيفية إنهاء مهامه

• الفرع الأول: تعيين المتصرف

نص المشرع الجزائري صراحة على كيفية تعيين المتصرف في المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني و المادة: 34 من المرسوم 83-666 والباب الثالث من الجزء الثاني من المرسوم 14-99.

بالرجوع إلى نص المادة: 756 مكرر 3 من القانون المدني التي تنص على " ينتخب المتصرف من طرف الجمعية العامة التي يجوز لها أن تفصله عند الإقتضاء".

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار¹.

وأضافت المادة 34 من المرسوم 83-666 " يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريقة الإقتراع وبأغلبية ثلثي الأصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيره لمدة سنتين وتكون وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة لعدة مرات تراها الجمعية مناسبة

»2

وحسب المرسوم التنفيذي 14-99 فإن المتصرف تسند إليه المهمة تنفيذ قرارات الجمعية العامة ويتم تعيينه من طرف الجمعية لكن حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام

¹ المادة 756 مكرر 3 الأمر 75-58، مرجع سابق.

² المادة 34 المرسوم 83-666 مرجع سابق

لمدة سنتين قابلة للتجديد ويمكن إختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم ويتم تعيينه بالأغلبية المطلوبة للأعضاء¹.

من خلال المواد سالفة الذكر نجد أن المتصرف عبارة عن جهاز للإدارة وهو محرك ومنفذ لقرارات الجمعية العامة وهو ممثلها القانوني وينتخب من طرف الملاك الشركاء أو الشاغلين أو يعين من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي تلقائيا.

أما بالنسبة لأجر المتصرف فيحدد من طرف الجهة التي تولت تعيينه فهو يتقاضى نسبة معينة مقابل المهام التي يقوم بها وبالرجوع إلى الجانب العملي فنجد المتصرف يأخذ أجرا فنجده يعمل بدون مقابل خصوصا إذا كان من الملاك الشركاء².

• الفرع الثاني: مهام المتصرف

يعد منصب المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على مدار الجمعية العامة حيث يقع على عاتقه بإتجاه العقار والملاك الشاغلين، ويقوم بتنفيذ مهامه، مهام تتمثل في أدوار وسلطات خولها له المشرع الجزائري من أجل حسن سير نظام الملكية المشتركة، ومنه نقوم بدراسة مهام المتصرف في نقطتين رئيسيتين هما: أدواره وسلطاته.

✓ أولا: أدوار المتصرف

تنقسم أدوار المتصرف في نطاق هيئته الإدارية إلى أدوار متعلقة بالشق الإداري والتنظيمي للعقار وشق آخر يتعلق بالجوانب المالية، حددها المشرع ضمن المرسوم 83-666 وتتمثل هذه الادوار في:

أ. الدور الإداري والتنظيمي: نظم المشرع الجزائري الدور الإداري والتنظيمي للمتصرف

في المواد 38،39،40 من المرسوم 83-666 حيث نجد أدواره متمثلة في :

✓ يتولى المتصرف مهمة تطبيق بنود نظام الملكية العقارية المشتركة.

✓ تنفيذ كل قرارات الجمعية التي تصدرها³.

¹ المرسوم 14-99، مرجع سابق.

² نعاس أحمد، مرجع سابق، ص74.

³ المادة 38 المرسوم رقم : 83-666، مرجع سابق.

- ✓ الحرص على فرض احترام بنود نظام الملكية العقارية المشتركة على الآخرين بإتخاذ العقوبات اللازمة لمخالفيها.
- ✓ في حالة وجود عوائق أثناء القيام بمهامه ولم يستطع حلها يعود لتبليغ الجمعية العامة حتى تقرر ما تراه مناسبا وإلا لجئ إلى رفع قضية أمام المحكمة¹.
- ✓ وعليه يظهر دور المتصرف في إدارة العقار المبني للإشتراك للحفاظ عليه وصيانته وضمان الهدوء فيه مع إعداد النظام الداخلي للعيش فيه، تصادق الجمعية على هذا النظام .
- ✓ يدير المتصرف كل الأجزاء المشتركة بكل ما تتطلب من صيانة أمن ونظافة ويمكن له ان يعين ووظف عمال للقيام بهذه الأعمال وذلك حسب نوع العمل وعدد المناصب المتوفرة².
- ✓ ضبط جميع وثائق الملكية العقارية المشتركة والجمعية العامة من المخططات، الإتفاقيات، العقود، مراسلات، دفاتر، محاضر، مخرجات مصادق عليها قوائم عدد الحصص، جداول الميزانيات³.
- ✓ إضافة إلى ذلك نصت المواد 20 و 23 على ان المتصرف يقوم بإعداد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة يدعوا لعقد جلستها ويقوم بوظيفة الكاتب، كل هذه المهام هي مهام تنظيمية وإدارية⁴.
- ب. الدور المالي للمتصرف: نظم المشرع الجزائري الدور المالي للمتصرف في المواد: 44-40 ف6، 43 والمادة 41 من المرسوم 83-6666 حيث أبرزها فيما يلي:
- ✓ مهام المتصرف تنصرف إلى الشكل المالي وكأنه محاسب أو سير مالي في شركة أو مؤسسة تجارية.
- ✓ إدارة حسابات الجمعية العامة لأموالها وخزينتها الخاصة.

1 المادة 39، المرسوم 83-666 المرجع السابق.

2 المادة، المرسوم 83-666 ، 40 فقرات: 1،2،3،4 المرجع نفسه.

3 المادة ، المرسوم 83-666، 40 الفقرة 5 المرجع نفسه.

4 المادة 20 و 23 ، المرسوم 83-666 ، المرجع نفسه.

- ✓ ملاً الخزينة الخاصة للجمعية العامة عن طريق تحصيلها من جماعة الشركاء الملاك أو الشاغلين¹.
- ✓ إجبار المخالفين على الدفع والوفاء بالتزاماتهم المالية وذلك هو أسلوب التحصيل الإجباري.
- ✓ في حالة بيع حصة من الحصص يمكن للمتصرف الاعتراض على عملية البيع إذا كان البائع المالك الشريك لم يوف بالتزامه أي ديونه².
- ✓ المتصرف هو المكلف بالشئون المالية يدفع تأمين العقار المبني للإشتراك ضد كل الأخطار المحدقة بهذا الأخير والشاغلين له ومالكيه.
- ✓ تغطية المسؤولية المدنية إتجاه كل خطأ يتسبب فيه المتستخدمين إتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمين وضد كل ضرر ينتج عن استعمال الأجزاء المشتركة³.
- ✓ يعد المتصرف الميزانيات ويترحها على الجمعية العامة وفي حالة إقرارها يتولى المتصرف تحصيل الأموال عن طريق تسبيقات مالية إعتيادية أو إستعجالية ليصرفها فيما جمعت من أجله.
- ✓ عند نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشوفا تفصيلية بمختلف الحسابات المالية المتوفرة بما فيها الأموال التي تلقاها أو حصلها وكيفيات تسييره لها وصرفها، ويتم ذلك في أجل ثلاث أشهر الموالية لقفل حسابات السنة المالية المنصرمة، إذ أن قرار الجمعية العامة بالمصادقة على هذه الكشوفات يعتبر إقرار على براءة ذمت المتصرف منها⁴.

- ثانيا: سلطات المتصرف

تتمثل سلطات المتصرف في الصلاحيات الخاصة بالعقار المبني للإشتراك الذي يسييره، وتتمثل هذه السلطات في نقطتين هما: السلطة في تنفيذ الأعمال، والسلطة إتجاه الأشخاص.

¹ المادة 40 فقرة 6، المرسوم 83-666 ، المرجع السابق.

² المادة 43، المرسوم 83-666 ، المرجع نفسه.

³ المادة 41 فقرة 2، المرسوم 83-666 المرجع نفسه

⁴ المادة 44، المرسوم 83-666 المرجع نفسه.

أ. السلطة في تنفيذ الأعمال

حسب المادة 54 من المرسوم 83-666 فإن المشرع الجزائري حدد السلطة في تنفيذ الأعمال وأعطى للمتصرف كامل الصلاحيات التي خولتها له الجمعية العامة في تنفيذ قراراتها، وبذلك فإن سلطة المتصرف في تنفيذ هذه الأعمال تصبح غير محدودة خصوصا وأن الأساس في مهمته هو الصيانة والحفاظ على العقار المبني للإشتراك وحسن تسييره.

تخول سلطة تنفيذ الأعمال للمتصرف القوة في إتخاذ مايراه مناسبا من دون إستشارة الجمعية العامة سواء في توظيف المال أو الصرف من الأموال لما هو ضروري للحفاظ على حسن تسيير العقار.

للمتصرف الحرية في إبرام العقود مع المؤسسات للقيام بأعمال الصيانة والتسيير أو شراء السلع ومتطلبات الحفاظ على الأجزاء المشتركة.

مسؤولية المتصرف تكون تامة بهذا الشكل عن أعماله ولا يمكن إنابة شخص آخر مكانه¹.

ب. ثانيا: السلطة إتجاه الأشخاص

في نظام الملكية المشتركة و العقار المشترك بين المالكين والشاغلين، تكون سلطة المتصرف على جميع الأشخاص العاملين داخل العقار سواء مستخدمين أو مالكين أو شاغلين للعقار.

بالنسبة للمالكين الشركاء أو الشاغلين فإن سلطة المتصرف عليهم تقوم على إخضاعهم لإتباع نظام الملكية العقارية المشتركة ومثال على ذلك هو إجراءات تحصيل المبالغ الخاصة بالأعباء المالية بطرق عادية أو إجبارية.

أما بالنسبة للمستخدمين فإن المتصرف له سلطة عليهم في تحديد نوعية العمل الذي يجب القيام به ومدة هذا العمل والأجر المحدد للقيام بهذا العمل، وتكون له أيضا سلطة مراقبتهم

¹ المادة 54 المرسوم 83-666، المرجع السابق.

على الأعمال التي يقومون بها وكذا سلطة تسريحهم من العمل في حالة ما إذا وجد تقصير في القيام بأعمالهم¹.

- الفرع الثالث: إنهاء مهام المتصرف

نص المشرع الجزائري على كيفية إنهاء مهام المتصرف في المرسوم 83-666 والمرسوم 14-99 وذلك عن طريق إحدى الطرق الثلاث: إنتهاء المدة، العزل، التخلي أو التنازل (الإستقالة).

✓ أولاً: إنتهاء المدة

من خلال نص المادة 29 والمادة 43 من المرسوم : 83-666 التي تحددان شروط تعيين المتصرف ومدة تعيينه ونسبة الأصوات الواجب الحصول عليها نجد أن المشرع حدد مدة عهده سنتين قابلة للتجديد وفي حالة عدم التجديد نكون أمام نهاية المدة بقوة القانون².

✓ ثانياً: العزل

تتم عملية العزل بنفس شروط التي تم تعيينه بها أي يعزل بموافقة ثلثي أعضاء الجمعية العامة المالكين والشاغلين للعقار المبني للإشتراك أو عن طريق عزله من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتم تعويضه بمتصرف آخر يعين حسب القواعد السابقة³.

العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة، وفي حالة عزل المتصرف من قبل أعضاء الجمعية العامة نجد أنها ملزمة بالتعويض مالم يكن هناك سبب وجيه عن سبب العزل، لذلك تقع المسؤولية على الجمعية العامة لجبر الضرر الذي لحق بالمتصرف جراء عزله قبل إنتهاء مدة وكالته بدون سبب أو عذر غير مقبول.

¹ بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مرجع سابق، ص62.

² المادة 34، ف1، ف2 المرسوم 83-666، مرجع سابق.

³ المادة 34 ف3، المرجع نفسه

الباب الثالث، الجزء الثاني، المرسوم رقم: 14-99

لكن كحالة إستثنائية يمكن تدخل الأعضاء بإعتباره مسؤولاً عن تحقيق العدالة وذلك يتم بعزل المتصرف عن طريق حكم قضائي ولا يوجب التعويض في هذه الحالة لكن إذا توفرت حالة من حالات العزل التالية:

- الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.
 - فقدان المتصرف لأهليته.
 - إعلان المتصرف إفلاسه.
 - العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف عن العمل¹.
- ✓ ثالثاً: الإستقالة

المتصرف بصفته وكيلاً له الحق في التنازل عن الوكالة متى أراد بشرط إعلام وإستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد وتعيين متصرف آخر وللمتصرف أن يقدم تعويضاً للجمعية عن الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي².

وحسب نص المادة: 588 قانون مدني: يجوز للوكيل أن يتنازل في أي وقت عن الوكالة ولو وجد إتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكل، فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب أو عذر غري مقبول³.

• المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الشركاء في نظام الملكية العقارية المشتركة

في نظام الملكية العقارية المشتركة وكغيره من أنظمة الملكية التي تعطي للمالك حقوق واجبات وهذا ما تم العمل به في هذا النظام و التي أعطت للمالك الشريك حقوق لتمكينه من إستغلال إستعمال والتصرف في ملكيته في الأجزاء الخاصة وإستعمال الأجزاء المشتركة لذلك

¹ المرسوم التنفيذي 94-59 مرجع سابق.

² العمري حميد، بوعزيز رحيمة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2018/2019، ص48.

³ المادة 588، الأمر 75-58، مرجع سابق.

سننظر في هذا المطلب إلى فرعين أساسيين: هما حقوق المالك الشريك في الفرع الأول وواجبات المالك الشريك في الفرع الثاني.

• الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة.

تتمثل حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في حقوق على الأجزاء الخاصة وحقوق على الأجزاء المشتركة حيث نص عليها المشرع الجزائري في المادة 749 من القانون المدني بقوله " لكل شريك في الملكية الحق أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما أن يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار¹، ومنه نقوم بدراسة حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة على الأجزاء الخاصة وحقوقه على الأجزاء المشتركة.

- أولا : الحقوق على الأجزاء الخاصة

بما أن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية مفرزة وخاصة فإنها تتيح للمالك الحقوق المقررة على حق الملكية بصفة عامة وتتمثل هذه الحقوق في السلطات الممنوحة لمالك هذه الملكية وهي: سلطة الإستعمال، سلطة الإستغلال، سلطة التصرف².

ت. حق المالك الشريك في الإستعمال:

يتمثل حق الإستعمال في أن لكل شريك أن يستعمل حصته المفرزة بنفسه أو يمكنها لشخص آخر أي بواسطة أقاربه أو ذويه وهذا مانص عليه المشرع الجزائري في المادة 11 من المرسوم 666-83 والتي نصت على " لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وألا يوجه للعمارة، وأن لا يقوم بأي شئ يمكن أن يعرض للعمارة للخطر³.

¹ المادة 749، الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² رمضان أبو السعد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وأحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2001، ص128.

³ المرسوم 666-83 الباب الثاني، القسم الأول، المادة 11، مرجع سابق.

بالرجوع إلى القواعد العامة والقوانين التنظيمية نجد أن المشرع قد أحاط حق إستعمال الملكية العقارية المشتركة بقيود، تمثلت هذه القيود في قيود قانونية وقيود إتفاقية سنتطرق إليها تباعا.

ث. القيود القانونية في حق إستعمال الأجزاء الخاصة:

لحق إستعمال الأجزاء الخاصة هنا يكون وفق القيود العامة التي ترد على حق الملكية، وأضاف المشرع الجزائري كحالة خاصة بعض القيود التي ترد في جث إستعمال الملكية العقارية المشتركة، حيث نص عليها في المرسوم 14-99 والمرسوم 83-666 حيث نصت المادة 11 منه مايلي:

✓ **التعديل:** حيث يمكن أن يقوم الشريك بالتعديل تحت مسؤوليته وذلك في حدود القوانين المعمول بها وهذا فيما يخص الهيئة الداخلية للسكن والمحلات التي يملكها ويجب أن لا ينجز هذه التعديلات وزيادة في أعباء الجيران إلا بموافقتهم خصوصا في حالة ما إذا حدثت أضرار خارجية سواء في الحيطان الفاصلة بين البيوت أو المظهر الخارجي للعمارات¹.

✓ **الدكاكين والمتاجر:** يجب على المالك الشريك للإمتناع عن إستعمال المحلات التجارية في أنشطة قد تحرق وتسبب خطرا مثل أخطار الانفجار أو الحريق وتسبب الضجيج أو الروائح أو إستعمال هذه المحلات التجارية لغرض السكن².

✓ **الضجيج:** يجب على الشركاء أن يلتزموا بضرورة عدم تعكير هدوء البناية فيلا أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم فيمنع منعاً باتاً إحداث أي نوع من الضجيج سواء كانت ضجيج بآلات أو المحركات حتى الروائح الكريهة³.

✓ **الحيوانات:** يمنع تربية الحيوانات الخطرة والتي يمكن أن تعكر صفو الملاك⁴.

¹ المادة 11 فقرة 2 المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² المادة 11 فقرة 3 المرجع نفسه.

³ المادة 11، فقرة 4، المرجع نفسه.

⁴ المادة 11، فقرة 5، المرجع نفسه.

- ✓ استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات: لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات إلا في المقصورات التابعة للمطبخ ، ولا يجوز نفض الزرابي، كما لا يجوز وضع أي شيء على النوافذ والشرفات دون تثبيت لتفادي سقوطه¹.
 - ✓ اللوحات الإستدلالية أو اللافتات: يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة إستدلالية تتضمن إسمه ومهنته غير أنه لا يجوز أن يضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان ولا يسري هذا الحصر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم إمتلاك لافتة والقيام بإشهار².
 - ✓ الصيانة: يجب صيانة مداخل الشقة والنوافذ ومغاليق الشبائيك والستائر و قضبان دعم الشرفات، أما التعديلات المتعلقة بالإعلانات الخارجية تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء³.
 - ✓ صيانة قنوات المياه والصنابير: حرصا على تجنب تسربات في المياه والإحترازا في القنوات فيجب صيانتها وتقع مصاريف إصلاحها على عاتق المسؤول عن هذا التسريب⁴.
 - ✓ التسخين وتنظيف المداخن: يجب تتقية جهاز التسخين وقنوات الدخان⁵.
 - ✓ الإرتفاق: يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها⁶.
 - ✓ المسؤولية: كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين في نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا⁷.
- ب. القيود الإتفاقية لحق إستعمال الأجزاء الخاصة:

¹ المادة 11، فقرة 6، المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² المادة 11، الفقرة 7، المرجع نفسه.

³ المادة 11، فقرة 8، المرسوم 83-666، مرجع نفسه.

⁴ المادة 11 الفقرة 9، المرجع نفسه.

⁵ المادة 11، الفقرة 10، مرجع نفسه

⁶ المادة 11، الفقرة 11، المرجع نفسه

⁷ المادة 11، الفقرة 12، المرجع نفسه.

✓ المشرع الجزائري أقر القيود القانونية في الأجزاء الخاصة على ممارسة حق الملكية في الأجزاء الخاصة بالنسبة للملكية المشتركة ولكن هذه القيود تبقى عامة و واجب على جميع الملاك إحترامها كما أعطى المشرع الجزائري الملاك الشركاء والشاغلين الحق في وضع بعض القيود وتسمى هذه القيود بالإتفاقية حيث يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء و الشاغلين إضافة بعض القيود على ممارسة حق الملكية في النظام الداخلي للتجمع السكني المشترك أي داخل الملكية المشتركة قد تتمثل هذه القيود في عدم السماح بتربية الحيوانات أيا كان نوعها حتى ولو كانت منزلية، أو منع إستعمال بعض الآلات في أوقات معينة، أو تحديد وقت لإغلاق أبواب التجمع السكني وضع شرط عدم إيجار المتفق كما أنه يجب أن تكون هذه القیوم الإتفاقية لا تشكل عائقا على الشركاء في الملكية لإستخدام حق ملكيتهم، أي لا يكون هناك تناسق من قبل الجمعية العامة للملاك الشركاء في وضع هذه القيود.

2. حق المالك الشريك في الاستغلال:

الإستغلال هو حق من حقوق الملكية وأحد عناصرها حيث للمالك الشريك الحق في تأجير الحصة أو الجزء الخاص والملوك له مقابل أجره يدفعها المستأجر.

بعد إبرام عقد الإيجار بين المؤجر و المستأجر وطبقا لأحكام المادة: 21 من المرسوم 09-993 المتعلق بالنشاط العقاري¹، والمرسوم 69-94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار يلتزم المستأجر بإحترام قواعد التسيير مطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من الأعباء وهذا ما أوضحتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 94-

¹ المرسوم التنفيذي 09-93 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في: 01 مارس 1993 الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في: 03 مارس 1993 المادة 21 منه.

169¹، وتشمل الأعباء الملقاة على عاتق المستأجر والتكاليف المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة وترميمات الخاصة بها طبقاً لما جاء في المادة 750 فقرة 01 من القانون المدني².

أما بالنسبة لحقوق المستأجر فيستطيع تمثيل المؤجر إن كان غائباً، وهذا ما نصت عليه المادة 764 مكرر من القانون المدني أي أنها أعطته جميع صلاحيات المالك الشريك في نظام الملكية المشتركة عن مناقشة أو تفويض غيره في الجمعية العامة³.

بالنسبة لحق التصويت في الجمعية العامة فيمكن للمستأجر ممارسته بشرط توفى وكالة قانونية من قبل المؤجر الذي هو المالك الأصلي وذلك حسب نص المادة 83-666⁴.

بالنسبة للمساكن المنجزة من طرف وكالة عدل في إطار البيع بالإيجار فينظمها المرسوم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك فإن المستأجر المستفيد يلتزم بأحكام الملكية المشتركة في نص المادة 13 منه التي ألزمت المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ توقيع العقد⁵.

كما خولت المادة 13 من هذا المرسوم للمستأجر المستفيدة التمتع بكامل حقوق وصلاحيات الملكية على الأقسام المشتركة أي أنها عاملت المستأجر كمالك يتمتع بكامل الحقوق الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يتم سواء جميع الأقساط بالنسبة للسكن محل البيع بالإيجار⁶.

¹ المادة 08 المرسوم التنفيذي 94-69 المؤرخ في : 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة في : 30 مارس 1994.

² المادة 750 الأمر 75-58 المرجع السابق.

³ المادة 764 مكرر: الأمر 75-58 المرجع نفسه.

⁴ المادة 27 المرسوم 83-666 المرجع نفسه

⁵ المادة 13 المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 25، مؤرخة في 29 أبريل 2001.

⁶ المادة 13، المرجع نفسه.

3. حق الملك الشريك في التصرف

أجاز المشرع الجزائري للملك حق التصرف في ملكية الأجزاء الخاصة به بجميع التصرفات القانونية الواقعة على الملكية والمتمثلة في نقل الملكية سواء بالبيع أو الهبة أو حتى بترتيب حق عيني عليها، سواء كان أصلي أو تباعي.

✓ **نقل الملكية:** تتمثل نقل ملكية الأجزاء الخاصة في شطريها البيع أو التنازل بدون عوض المتمثلة في الهبة فالمالك الشريك الحق في نقل ملكيته إلى الغير حسب نص المادة 754 الفقرة 01 من القانون المدني التي تنص " في حالة نقل ملكية إحدى القسامات يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية والواجب دفعها نقداً، سواء تعلق الأمر بارصدة أو بدفع نهائي¹.

وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 60 فقرة 01 من المرسوم 83-666 بقولها: يبقى الشريك السابق في الملك في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء في تاريخ إنتقال الملكية سواء تعلق الأمر بدفع الرصيد أم بالدفع النهائي².

تتم عملية نقل الملكية حسب الإجراءات العامة المتمثلة في الرسمية والشهر لدى المحافظة العقارية وفق لنص المواد 324 مكرر 01 والمادة 793 من القانون المدني³.

أما بالنسبة للإجراءات الخاصة لعملية نقل الملكية فأوجب المشرع على المالك الشريك الذي يرغب في نقل ملكية حصته إلى الغير أن يسلم إلى الموثق شهادة من المتصرف لا تقل مدتها عن شهر تثبت وضعيته المالية إتجاه الجمعية العامة ويجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية المتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المشتري، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره 15 يوماً من ابتداء من تاريخ الإعلان على دفع الأموال

¹ المادة 754، ف1 الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 60 ف1، المرسوم 83-666، مرجع سابق.

³ المادة 324 مكرر1 و 793 من الأمر 75-58 المرجع السابق.

للحصول على المبالغ التي لا تزال مستحقة لم يدفعها الملك السابق وهو مانصت عليه المادة 60 فقرة 2 من المرسوم 83-666.¹

كملاحظة وضع المشرع بعض القيود القانونية بالنسبة لبعض المساكن الخاصة الخاضعة لنظام الملكية المشتركة حيث إنه منع التنازل بعوض عن نوع محدد من السكنات لمدة محدودة تتمثل هذه السكنات في السكنات الترقية المدعمة وهذا حسب نص المادة 57 من القانون 12/07 المؤرخ في: 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، والتي تنص على السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها طبقا للتشريع الساري المفعول، وكذا سكنات المستفادة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال المدة يجب أن لا تقل عن 10 سنوات.²

لتعدل بعدها أحكام هذه المادة بموجب المادة: 36 من القانون: 18-18 المؤرخ في: 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019 لتصبح المدة المحددة للتنازل سنتين فقط من تاريخ إبرام العقود.³

✓ ترتيب حق عيني على الملكية:

يمكن للمالك الشريك في الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة ترتيب حقوق عينية أصلية كانت أو تبعية على الجزء المملوك له ملكية خاصة حيث يحد هذا التصرف من سلطاته على ملكيته على نحو مؤقت دون أن يصل إلى تخليه عن ملكيتها.

ب.1. ترتيب حق عيني أصلي: يستطيع المالك الشريك أن يخول الغير باستخدام حصته المفترزة لمدة معينة دون تملكها، وذلك من خلال إعطاء هذا الغير حق الانتفاع أو حق السكنى.

¹ المادة 60 فقرة 2، المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² المادة 57 من القانون 12/07 المؤرخ في : 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة الرسمية عدد 82، مؤرخة في 31 ديسمبر 2007.

³ المادة 36 من القانون 18-18 المؤرخ في : 2018/12/27 المتضمن قانون المالية لسنة 2019، الجريدة الرسمية عدد 79، مؤرخة في : 2018/12/30.

✓ **حق الانتفاع:** هو من الحقوق العينية الأصلية التي يرتبها المالك الشريك، وعلى حصته حيث تمكن المنتفع من الاستفادة من هذا الحق عن طريق الإستعمال أو الإستغلال فقط دون حق التصرف المنتفع هو الذي يحل محل المالك في العين المنتفع بها، لذا فعليه التقييد بالقواعد التي تسري على المالك الشريك من عدم جوازه إحداث تغييرات في العين المنتفع بها، ودفع جميع التكاليف المقررة للجمعية عملاً بنص المادة 750 ف1 قانون مدني التي تحدد القواعد التي تسري على المالك الشريك¹.

يصبح المنتفع مسؤولاً على جميع الأضرار التي قد تلحق العين المنتفعة بها، ويتحملون نفقات إصلاحها فيما يتعلق بحضور مداوات الجمعية العامة فإن المنتفع يمكن أن يكون صاحب حق في التصويت إذا كان هناك وكالة رسمية من المالك الشريك.

✓ **حق السكنى:** نظم المشرع الجزائري هذا الحق عبر المواد: 855 و 856 و 857 من القانون المدني، وعرفه بأن حق السكنى حق عيني ينشئه الملك الشريك على حصته للسماح بشغلها من قبل صاحب حق السكنى ولفترة متفق عليها².

على عكس حق الإنتفاع لا يجوز لصاحب حق السكنى أن يشغل أو يتصرف بحقه ما لم يكن هناك مبرر أو شرط صريح³.

حق السكنى لا يتيح لصاحبه الاستفادة بحصة المالك الشريك سوى بشغلها إلا أن ذلك لا يمنع قيام الإلتزامات المتبادلة بين الطرفين اتجاه بعضهما واتجاه الغير أي أن أحكام حق الانتفاع تنطبق على حق السكنى في جميع المسائل المشابهة⁴.

ب. ترتيب حق عيني تبعي:

للمالك الشريك الحق في أن يشغل حصته بأحد الرهنين سواء رهن حيازي أو رهن رسمي.

¹ نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية المشتركة، مرجع سابق، ص37

² المادة 855، الأمر 75-58، المرجع السابق.

³ المادة 856، المرجع نفسه.

⁴ المادة 857، المرجع نفسه.

الرهن الحيازي: بموجب هذا الرهن يتخلى الشريك عن حيازة حصته والتمتع بها لمصلحة الدائن المرتهن أو شخص آخر متفق عليه، شيء يترتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء إلى أن يوفي دينه.¹

الرهن الرسمي: يخضع رهن المالك إلى أحكام الرهن الرسمي من خلال قيامه برهن شقته كضمان عيني للحصول على ما هو في حاجة إليه ويستطيع الدائن التنفيذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء المدين الراهن بالتزامه والتنفيذ هنا يشمل الجزء الخاص والحصّة في أجزاء المشتركة معا.

أي أن الرهن الرسمي هنا يكون طبق الأحكام المادة 882 من القانون المدني وبموجبه يخصص المالك حصته لضمان سداد دين دون أن يتنازل عن حيازتها.²

- ثانيا: الحقوق على الأجزاء المشتركة

يتمتع الملاك الشركاء بحقوق على جميع الملكية المشتركة فكما بينا هذه الحقوق في الأجزاء الخاصة والمفرزة فإننا سنتطرق في هذه النقطة إلى الحقوق على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك، وتتمثل هذه الحقوق في حق الانتفاع وحق التصرف.

وحق الانتفاع: يستطيع الملاك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم وهذا بطريقتين سواء الاستعمار والاستغلال.

أ. حق الاستعمال: من حق كل شريك في الملك أو شاغل له استخدام كل الأجزاء المشتركة بحرية مدام لا يخالف القيود القانونية والإتفاقية الواردة في نظام الملكية المشتركة بشرط أن يكون إستعماله حسب الغرض المعد له دون أن يعيق حقوق باقي الشركاء الشاغلين، وخصوصا لا يجوز لإستعمالها الأجزاء المشتركة خارج الأوجه المألوفة للإستعمالها، لا يجوز استخدام المصعد لنقل المواد البناء لا يجوز استعمال

¹ المادة 948، الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 82، المرجع نفسه.

الممرات لوضع خزان الماء أو أغراض شخصية¹، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 83-666.

ب. **حق الاستغلال:** إضافة إلى استغلال الشركاء الأجزاء الخاصة أيضا فلهم حق إستغلال الأجزاء المشتركة وفق القوانين المعمول بها داخل النظام الملكية العقارية المشتركة حيث إنه لا يمكن للمالك وإرادته المنفردة ولبعض الملاك فقط أن يقوموا بتأجير الأجزاء المشتركة مثل تأجير المصاعد أو الحديقة أو موقف السيارات والفناء المشترك لأن هذه الأجزاء تعتبر تابعة للأجزاء الخاصة ولا يمكن عزلها عنها².

أما بالنسبة للاستغلال الجماعي لاسيما باتفاق كل الملاك المشتركين إذا لم يتنافى مع التشريعات أخرى فإنه مسموح به، أي أنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين والشاغلين استغلال بعض الأجزاء المشتركة وذلك للحصول على فوائد وعائدات تعود بالربح للجمعية وعلى الملكية المشتركة كافة حيث يمكن للجمعية العامة إيجار سطح العمارة لتكريب هوائيات خاصة بالهواتف مثلا واستخدام واجهة العمارة لتكرب لوحة اشهارية.

كما ذكرنا سابقا الجمعية العامة للملاك الشركاء هي التي تتصرف في الأموال والعائدات من مداخيل إيجارات الأجزاء المشتركة يكون التصرف فيها لفائدة المجمع السكني أو العمارة السكنية الممثلة في أعمال الصيانة وتجديد أجزاء المشتركة³.

2. **حق التصرف:** حق التصرف الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة يتخذ شكلين أو صورتين، فيمكن أن يكون التصرف قانونيا أي يتمثل في نقل الملكية وقد يكون التصرف ماديا أي تعديل وتغيير الشيء المملوك.

¹ بن ترطيو سناء، بن حبيلى آمنة، محاضرات الملكية الجماعية والمشاركة، قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة 01، سنة 2022-2023، ص 11. المادة 12 المرسوم 83-666، مرجع سابق.

² جاب خير سعدي، سعدي ناصر، مرجع سابق، ص 58

³ نعاس أحمد، احكام الملكية المشتركة، مرجع سابق، ص 44.

أ. التصرف القانوني: نصت المادة 747 من القانون المدني لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم أو بيعان بالمزايدة بمعازل عن الأجزاء الخاصة¹.

ونصت المادة 9 من المرسوم 83-666 في فقرتها الثانية على " ... ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد"².

من خلال النصوص القانونية أعلاه نجد أن المشرع قد ألحق التصرف في الأجزاء المشتركة في التصرف بالأجزاء الخاصة ولا يمكن أن يتم التصرف في كل جزء على حدة وهذا هو الذي الشيء المنطقي لأن الملكية المشتركة عبارة عن مجموعة الملكية الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ولا يمكن فصل التصرف فيهما عن بعضهما البعض.

فالأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة هي أجزاء شائعة بين الشركاء والشيوع في هذه الحالة فهو شيوع إجباري لا يمكن الخروج منه بطلب أحد الشركاء، لكن يبقى اتصال هذا الجزء الشائع بالجزء المفرز وأي تصرف في الجزء المفرز يتبعه نفس التصرف في الجزء الشائع.

يلاحظ أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدي، بل ربط عملية التقسيم بالدعوى القضائية والبيع بالمزاد العلني والحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائياً وإمكانية شراؤه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع ونصت المادة 722 من القانون المدني على لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق³ وهنا يتبين الإستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع، يتعلق أساساً بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة والملاحظة هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العامة والتي

¹ المادة 747، الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

² المادة 9 الفقرة 2، مرسوم 23-666، مرجع سابق.

³ المادة 722، الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون المساس بالأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى نتيجة حتمية وهي الفصل بقوة القانون بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.

ب. **التصرف المادي:** يتمثل هذا الدور في القيام بالتعديل والتغيير على الأجزاء المشتركة من خلال نص المادة 13 من المرسوم 666-83 التي تركت هذا التعديل إلى إتفاق الشركاء¹.

كما نصت المادة 745 في فقراتها 8 و 9 على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعلها من الحقوق التبعية وتعد حقوق التبعية للأجزاء المشتركة كالتالي:

✓ حق تلبية العمارة المعد للإستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون الأجزاء الخاصة مختلفة.

✓ الحق في بناء عمارة جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة².

للقيام بالتصرف المادي والمتمثل في أعمال التعديل أو التغيير يتطلب الأمر انعقاد الجمعية العامة للملاك الشركاء أو الشاغلين والقيام بعمل التصويت، وتتطلب الموافقة على هذا الإجراء التصويت بثلاثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين أو تعديل المحلات ذات استعمال مشترك و هذا ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم 83-666³.

أما بالنسبة للحقوق التبعية المذكورة في المادة: 745 ف 8 و ف 9 فيتطلب بالتصويت عليها بالإجماع كافة الشركاء حسب نص من مادة 30 من المرسوم : 83-666⁴.

- الفرع الثاني: واجبات المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

تترتب آثار قانونية على الملاك الشركاء والشاغلين في الملكية المشتركة فكما تطرقنا سابقا إلى حقوق الملاك الشركاء جاء الدور الآن على ما يقابل هذه الحقوق وهي واجبات

¹ المادة 13، المرسوم 666-83، مرجع سابق.

² المادة 745 ف 8، ف9، الأمر 58-75، مرجع سابق.

³ المادة 29 مرسوم 666-83، مرجع سابق.

⁴ المادة 30، المرجع نفسه.

والتزامات هؤلاء الملاك، لهذا وجب على كل مالك أو شاغل للعقار خاضع لنظام الملكية المشتركة معرفة واجباته وإتجاه الغير في هذه الملكية لهذا سنتطرق في هذا الفرع إلى واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة و واجباته إتجاه بقية الشركاء.

- أولاً: واجبات المالك الشريك إتجاه بقية الشركاء

لكل شريك في الملكية العقارية المشتركة واجبات والالتزامات إتجاه بقية الملاك الشركاء، سواء كان متعلقاً بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة تمثلت هذه الواجبات في تقييد المالك في ممارسة بعض حقوقه والتقييد هنا ليس المنع من ممارسة حقوقه، بل يتمثل في عدم التعسف المالك في استعمال حقه وعدم غلوه في هذا الإستعمال أيضاً.

1. عدم التعسف في استعمال الحق:

نص المشرع الجزائري على عدم التعسف في إستعمال الحق في المادة 691 ق.م لقوله يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار...¹ وعرف التعسف على أنه إستعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث وعليه فالشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه، فيكون خطأً منه يؤدي إلى الحاق ضرر بجيرانه².

وطبقاً لقرار المحكمة العليا رقم: 90943 المؤرخ في: 1962/6/16 الغرفة المدنية في قضية (س،ر) ضد (ح،ط) من المقرر قانوناً أنه يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ولما كانت ثابتاً في حال القضية إن قضاة الإستئناف حصر النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيداً عن سكن المطعون ضده؛ بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك مؤسسين قرارهم على المنجز محضراً عنها وبذلك قد أحسن

¹ المادة 691، الأمر 75-58، مرجع سابق.

² عفاف بوطرفة، مرجع سابق، ص52.

تطبيق القانون؛ مما يستوجب رفض الطعن الحال؛ مما سبق نجد أن الملك الشريك يكون متعسفا محضرا عنها وبذلك قد أحسنوا تطبيق القانون مما يستوجب وُفض الطعن الحال¹.

مما سبق نجد أن المالك الشريك يكون متعسفا في استعمال حقه إذا كان يرمي ويهدف إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون، وتتعارض مع النظام العام والأداب العامة لأنهم من واجبات المالك الشريك أن يسهر على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت سواء منه أو من أحد أفراد أسرته، كذلك وجب عليه القيام بكافة التعديلات أو الصيانة على الملكية الخاصة أو المشتركة متى قضى الأمر ذلك كما يكون مسؤولاً عن الاضرار جميعهم التي تكون بسبب إهماله.

2. عدم الغلو في استعمال حقه:

الغلو في استعمال الحق هو الاستخدام القانوني لهذا الحق، ولكن يتم بشكل سيئ إلى الغير بإحداث أضرار لهم دون تعمد وبمفهوم آخر يعني استعمال المالك الشريك لحقه في حصته وفقا للقوانين والأنظمة ولكن هذا الإستحواذ يؤدي إلى إلحاق الضرر بالمالك الشركاء سواء بهم شخصا أو بحصصهم المفردة ومثال ذلك استخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب أو إلحاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري أو استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة².

سمح المشرع للمالك الشريك الحق في ممارسة بعض الأعمال والأنشطة في ملكيته حيث إن هذا النشاط مشروع، لكنه قد يسبب أضرار لباقي الشركاء؛ نظرا لطبيعة هذا النشاط؛ مما يجعل كيفية التعامل مع الطور الحاصل أمرا صعبا، فالحل لهذا الأمر يكون من خلال أمرين إما منع المالك الشريك من ممارسات نشاطه مع أن هذا النشاط قانوني وإما أن يستمر هذا الأخير في تأذيت نشاطه هذا للخروج من هذا الوضع، ويجب اتخاذ الاحتياطات والتدابير لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا، وإذا ما كان الضرر متواصلا يجب النظر في

¹ قرار المحكمة العليا رقم 90943 المؤرخ في: 16/06/1992 الغرفة المدنية، المجلة القضائية، عدد 01/1995 ص101.

² المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في: 27 جويلية 1993 المنظم لإشارة الضجيج، ج، عدد 50 مؤرخة في:

1993/07/28

طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائياً، فإذا كان مألوفاً إستمر على حاله، وإذا كان غير مألوف عمد إلى حلين إما أن يُسَمَّحَ بمزاولة ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل طريقة العمل بنقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى أو تعليب المدخنة أو وضع عوازل الصوت وإما أن يُلجأ إلى إيقافه تماماً عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر¹.

- ثانياً: واجبات الملك الشريك اتجاه الجمعية العامة

تتمثل واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية العامة في شقين يتمثلان في المساهمة في الأعباء أي التكاليف المالية التي تقع على عاتق كل شريك في هذه الملكية المشتركة وذلك لضمان استثمارية الانتفاع بالأجزاء المشتركة أما في شقها الثاني، فتتمثل في حضور جلسات الجمعية العامة.

1. المساهمة في الأعباء التكاليف وتوزيعها:

الأعباء هي مبالغ مالية معينة ومحددة تقع على عاتق الملاك الشركاء في الملك أو الشاغلين له، نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة: 750 من القانون المدني²، وأطلق عليها مصطلح التكاليف كما نصت عليها أيضاً في المرسومين: 83-666، و 14-99، وجاءت بلفظ ومصطلح الأعباء حيث قسمها إلى صنفين أعباء من الصنف الأول وأعباء من الصنف الثاني،

أما بالنسبة لتمويل وتوزيع هذه الأعباء فقد حددها المشرع في نفس المرسومين السابقين على كيفية تمويل هذه الأعباء وذلك من خلال المصدرين الرئيسيين وهما ميزانية احتمالية التقدير تقدم كل مطلع سنة مالية، وثانياً أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة³.

¹ مريم تومي، مرجع سابق، ص 186، 187.

² المادة 750 الأمر: 75-58، مرجع سابق.

³ المادة 52 المرسوم 83-666، مرجع سابق، الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم رقم 14-99 المصدر السابق.

أ. تصنيف الأعباء

1. أ. الأعباء من الصنف الأول:

نصت المادة 47 من المرسوم رقم: 83-666 على هذه الأعباء حيث تتعلق بالمساهمات المالية الصغرى الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة للمبنى وأعمال الصيانة وهذا ما تمثله:

- ✓ الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة.
- ✓ إدارة العمارة واجر البواب والمسخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف و التكاليف المرتبطة بذلك.
- ✓ دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة لأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يأتي من الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.
- ✓ شراء الموارد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم والسطوح.
- ✓ مصاريف صيانة المصاعد.
- ✓ نفقه إصلاح وصيانة مؤقتة لإنارة المداخل والمساح وجميع المحلات المخصصة للإستعمال المشترك.
- ✓ دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدم إدارة العمارة للغير¹.

2. أ. الأعباء من الصنف الثاني:

هذا الصنف من الأعباء يكون من مسؤولية الملاك الشركاء فقط دون غيرهم تتمثل هذه الأعباء في المشاركات المالية الآتية من إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة حيث تعتبر هذه الأعباء من الأعمال والمساهمات المالية الكبرى، ونص عليه المشرع في المادة 750 ف 2 والمادة 49 من المرسوم 83-666.

¹ المادة 47، المرسوم 83-666، مرجع سابق.

- ✓ الأعباء المستحقة المترتبة عن تملك العمارة كالضرائب، الرسوم، المصاريف، التأمين ضد الأخطار المحتملة والمسؤولية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.
- ✓ نفقات الترميم باختلاف أنواعها المتعلقة بجدران الضخمة والسقف الخارجي بإستثناء المخصصة الاستعمال الخاص.
- ✓ جميع الأعباء الناجمة عن ترميم الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز الجماعية كتركيب وتبديل المصاعد والتدفئة الجماعية ونفقاتها.
- ✓ أعباء التزويد بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات مثل مصاريف تحضير القظبان المعدنية، الألواح الخشبية، الرقائق الزجاجية من الموصلات والنفقات تصب في الأماكن المخصصة لذلك¹.

أ. تمويل أو تحصيل الأعباء:

ب.1. تمويل الأعباء:

- ✓ يتم تمويل الأعباء من خلال وجود ميزانية ثانوية لمحافظة على الملكية المشتركة وفقا لمخطط ثانوي للصيانة، الموضوع من طرف الجمعية العامة وأرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة² وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها، وذلك عقب اجتماع عادي وإما عقب اجتماع استثنائي³.
- ✓ تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ، ويقوم باستحداث صندوق خاص بالأموال المجمع، يتم تجميعها برصيد يدفع منه كل ملك شريك تكلفة الأعمال الاعتيادية ونسبة: 3/1 من تكلفة الأشغال المستجدة⁴.

1 المادة 49، المرسوم 853-666، المرجع السابق.

2 المادة 55 المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

3 المادة 56، المرجع نفسه.

4 المادة 53، المرجع السابق.

ب 2. تحصيل الأعباء :

- ✓ المتصرف فهو المكلف بمهمة تحصيل الأعباء حيث يقوم بتلقى الأموال وإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة للملاك الشركاء¹.
- ✓ تكون طريقة تحصيل الأموال بالطريقة العادية والتي من خلالها تسلم المبالغ المستحقة من الشاغلين التي يدفعها هؤلاء في المواعيد الثابتة وإما بالطريقة الجبرية من خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقسرين سواء بجرهم على تأديتها بأنفسهم رغما عنهم، وذلك بإتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة².
- ✓ وهذا ما نصت عليه المادة 750 مكرراً 1 من القانون المدني التي نصت على في حالة إمتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري³.
- ✓ فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الأول أقر المشرع أنه بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالإستلام موجهين خلال الشهر الموالي ليوم انتهاء المهلة المحددة من طرف المتصرف وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير تسليم جميع الوثائق المبنية لهذه المخالفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يوجد بها العمارة، الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب⁴.
- ✓ في حال تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل عن دفع الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني فإن المتصرف يلزم فوراً بوجوب أداء ما عليه بأن يرتب على حصته رهن قانوني لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء المهلة المعينة وإذا لم يقدم الشريك في الملك بالتسديد يتم اللجوء إلى المصادرة العقارية للحصة المرهونة وعرضها للبيع عن طريق القضاء كما يجوز كذلك للمتصرف الحجز على أموال الملك الذي لم يقدم بتسديد ما عليه من أعباء وفق طريقة حذف المؤجر على أموال المستأجر بحيث يكون له حق امتياز على

1 المادة 54، المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

2 مريم تومي، مرجع سابق، ص182.

3 المادة 750 مكر 1 الأمر: 75-58، مرجع سابق.

4 المادة 57 المرسوم: 83-666، مرجع سابق.

المنقولات التي تكون داخل المسكن، ويجوز للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجزاً لديونه لدى الغير وهذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة.¹

✓ وعملاً بنص المادة 750 مكرراً 2 والمادة 59، مرسوم 666-38 ففي حالة عدم دفع التكاليف المستحقة من قبل المالك الشريك أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية بعد الإنذار فيتم تحصيله عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض من أجل تحصيل هذه الديون.²

2. حضور جلسات الجمعية العامة:

تعد المشاركة في الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها أمر في غاية الأهمية بالنسبة للمالك الشريك، فتمثيليه لنفسه في جلسة الجمعية يمكنه من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة إلى غاية الوصول والإستقرار على رأي موحد يكون غرضه تحقيق المصلحة العامة.³

كما أن للمالك أن يعطي رأيه أو معارضته أو قبوله لقرارات الجمعية أو المشاريع المراد تنفيذها إن رأى في ذلك مصلحة للشركاء أو كان هذا القرار يحمل عبئاً أو نقصاً فواجب عليه الاعتراض متى تطلب الأمر ذلك، ويمكن العمل برأيه قبل صدور أي قرار من قبل الجمعية ذلك لأنه يهدف إلى تحقيق الصالح العام على هذا الأساس يتضح أنه كلما كان عدد الحضور أكثر كلما كانت المنفعة أكبر فمن باب الإهتمام والحرص للملاك الشركاء على ملكيتهم الشركاء هو حضور جلسات الجمعية ومناقشة القرارات رغم أن الحضور غير ملزم وليس إجباري.⁴

تجدر الإشارة إلى أن حضور جلسات الجمعية قد يأخذ عدة أشكال فإن لم يحضر المالك بنفسه أو شاغل الحصة فيمكن لخلفهما الخاص أو وكيلهما القانوني تمثيلهما والحضور

¹ المادة 58 المرسوم 666-83، مرجع سابق.

² المادة 59، المرجع نفسه.

³ المادة 750 مكرر 2، الأمر 58-75، مرجع سابق.

⁴ العمري حميد، بوعزيز رحيمة، المرجع نفسه، ص35.

نيابة عنهما، وكل هذه تسهيلات من أجل عدم ترك مكان الملك الشاغل بغية الحفاظ على قيمة أهميته¹.

¹ مريم تومي، مرجع سابق ، ص 196.

• المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

لنظام الملكية العقارية المشتركة آليات للحماية و قواعد تنظيمية مثله مثل جميع الأنظمة ومفهوم حماية الملكية العقارية المشتركة هو الحفاظ على الإطار المبني والغير المبني المصنف على أنه ملكية مشتركة حيث تهدف هذه الآلية إلى حماية وحفظ سلامة وحقوق الملاك الشركاء والشاغلين في إطار تعايشهم داخل نظام الملكية المشتركة.

ويهدف المشرع الجزائري من خلال تشريعاته وقوانينه التي سنها لتنظيم وتسيير وحماية الملكية العقارية المشتركة إلى حفظ حقوق المالكين الشركاء الشاغلين وفك النزاعات الحاصلة أو التي يمكن أن تحصل جراء إستخدام حق الملكية من قبل هؤلاء المالكين الشركاء، ويمكن تصنيف آليات حماية الملكية العقارية حسب أدوارها الرقابية، سواء رقابة إدارية أو رقابة قضائية بالإضافة إلى تحديد نوع المسؤولية التي تقع على عاتق المسيرين والملاك الشركاء في هذه الملكية ومنه سنتطرق في هذا المبحث لدراسة آليات حماية الملكية العقارية المشتركة في البنية السكنية من خلال الحماية القانونية (رقابة إدارية) في المطلب الأول والحماية القضائية (الرقابة القضائية) في المطلب الثاني وتحديد مسؤولية المسيرين والملاك في الملكية المشتركة في المطلب الثالث.

• المطلب الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة

لحماية الملكية المشتركة أقر المشرع الجزائري آليات مناسبة لحماية قطاع البناء عن طريق بعض التشريعات من أهمها قانون التهيئة والتعمير¹ 29/90 إذ يعتبر هذا القانون على أنه الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني الجماعية وذلك من خلال وضعه القيود القانونية والإجراءات المتبعة لسير عملية البناء لذلك سنتطرق في هذا المطلب إلى فرعين هما القيود القانونية لعملية البناء (الفرع الأول) والإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء الفرع الثاني.

¹ القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

• الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

نظم المشرع الجزائري القواعد المتعلقة بعملية البناء في قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في: 1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 حيث سن القواعد العامة الواجب اتباعها في إنجاز البنايات ذات الاستعمال الجماعي، وأبرز مراحل عملية البناء، وذلك من خلال تحديد مكان البناء وإعداد التصاميم المتعلقة بالبناء.

- أولاً: تحديد مكان البناء

إن أول خطوة أساسية في عملية البناء للتجمعات السكنية والأماكن المشتركة هي حسن اختيار المكان أو الأرضية المناسبة لموقع هذه البنايات حيث قيد الأجهزة والإدارات المختصة لإختيار الأراضي القابلة للتعمير بالقواعد والضوابط التي حددها المشرع لهذا الغرض، وحدد لها الوسائل التي يجب العمل بها، وتتمثل في:

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

والذي يعتبر أداة لتخطيط المالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية حيث إن أدوات التهيئة والتعمير أساسا تسعى لتحديد الشروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية وهذا ما جاء في نص المادة 16 من القانون 29/90.¹

2. وضع قيود وشروط البناء في بعض الأماكن:

فيجب أن يكون موقع البناية في مكان غير معرض للأخطار الطبيعية مثل الزلازل و الفيضانات و الانجراف، فالمشرع وضع شروط بمنع البناء في بعض المناطق المهتدة بهذه الظواهر الطبيعية وهذا ما نص عليه في المادة: 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 والتي تنص على عدم تسليم رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البنايات معرضة للأخطار الطبيعية.²

¹ المادة 16 قانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير مرجع سابق.

² المادة 3 مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة و التعمير ، مرجع سابق.

3. البناء وفقه شكل معين:

لأن ذلك يوضع سلفا في المخططات التي فرض المشروع على صاحب المشرع القيام بها، ويكون ذلك من قبل مهندس معماري معتمد¹.

4. منع البناء في الأراضي الفلاحية:

حسب نص المادة: 34 من القانون 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري وجاء فيها ما يلي: لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرة الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها المتعلقة بالتعمير وحق البناء².

5. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

وهو وسيلة لمحافظة على الرقابة البيئية وعصرنة المدن من خلال ضرورة تنظيم موقع السكان³.

– ثانيا: إعداد تصاميم المتعلقة بالبناء:

تعتبر عملية إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء إجبارية وهي من أعمال المهندس المعماري والتي يكون دوره الأساسي في حسن الاختيار لأحجام المباني والتجهيزات والمواد المستعملة في عملية البناء، وكذا الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات، وأجهزة تهيئة التعمير، سواء تعلق الأمر بالبنايات أو شبكات الغاز والكهرباء التي يمكن أن تشكل خطرا على العمارة باعتبارها تؤدي إلى نشوب حرائق⁴.

ولإعتماد التصاميم ومنح رخصة البناء وضع المشرع شروط متعلقة بذلك نص عليها في المرسوم التنفيذي 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، وتتمثل في:

¹ المادة 53 القانون 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير، مرجع سابق.

² المادة 34 القانون 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري.

³ العمري حميد بوعزيز رحيمة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مرجع سابق، ص52.

⁴ عمار دروازي، مرجع سابق، ص123.

- ✓ أن لا يكون موقع البناء بالقرب من منشأة أو طرق ذات كثافة عالية تعرضها لأخطار الضجيج
- ✓ يجب أن تكون البناية على الاتصال بالطرق العمومية أو الخاصة.
- ✓ لا بد من توفر الطرق وشبكات لتوزيع الماء والإنارة العمومية وغيرها من ضروريات الحياة الجماعية وكذا تركيب الأجهزة الضرورية للحماية من الحريق.
- ✓ كما يجب أن يستفيد المبنى من التهوية الجيدة والإنارة بعيدا عن الرطوبة التي يمكن أن تؤثر على العمارة .
- ✓ يجب وضع كل سكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها شروط التهوية والإنارة.
- ✓ يجب أن تكون جهة تتكفل بصيانة المنشآت ذات المصالح المشتركة.
- ✓ بعد موقع البناء السكني عن الطريق السريع ب 50 مترا من الجانبين حفاظا على أمن السكان¹.

• الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء

وضع المشرع القواعد القانونية والتنظيمية للعملية البناء والتعمير وعمل على توفير المتابعة اللازمة لعملية البناء، وكلف عدة هيئات لمراقبة سير هذه العملية ابتداء من المصالح التقنية للبلديات والمديريات الولائية والمكلفين أساسا بدراسة رخص البناء بالإضافة لإعطاء صلاحية منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي في معظم الحالات حيث إن رخصة البناء هي الأداة القانونية الهامة لرقابة أشغال البناء، وتمنحها الإدارة إذا توفرت الشروط القانونية في هذا البناء، وغرض المشرع من هذه الشروط هو حماية الملكية العقارية المشتركة وتمتثل هذه الحماية في الحماية من الأخطار الحرائق وحماية من أخطار الزلازل.

• أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق

- ✓ نظم المشرع حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق بالمرسوم 35/76 مؤرخاً في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق في العمارات المرتفعة

¹ المواد، 4،5،8،9، 10 المرسوم 175/91، مرجع سابق.

- حددت المواد من 4 إلى 8 من هذا المرسوم الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق وهي كالآتي¹:
- ✓ لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 3 كيلومترات عن وحدة الحماية المدنية ويمكن كحالة استثنائية للوالي التدخل وإعطاء الترخيص لبناء عمارة مرتفعة على مسافة بعيدة لكن بعد أخذ رأي لجنة أمن الولاية.
 - ✓ كما وضع المرسوم السابق قيود صارمة من أجل حماية السكان والجوار تتمثل هذه القيود في تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد إلى آخر في أقل من ساعتين.
 - ✓ إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل مع منع استعمال المصاعد في المقاسم المصابة أو المهتدة بالحريق.
 - ✓ يجب أن تحتوي العمارة على مصعد أو عدة مصاعد إضافية للتزود بالكهرباء وجهاز إنذار فعال وكذلك وسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق، وأن أمكن تحت تصرف السكان.
 - ✓ يتوجب العمل على إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حدود كارثة في جزء من العمارة وفي الأجزاء التي لا تمسها النار حتى يستغلها السكان.
 - ✓ وجوب توفر أجهزة في العمارات تعمل على منع مرور الدخان من الجزء المحترق إلى بقية الأجزاء من العمارة.

• ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

من خلال التشريعات التي وضعها المشرع قصد حماية الملكية المشتركة والحفاظ عليها التي تطرقنا إليها فإنه قد وضع أيضا قواعد أخرى فيما يتعلق بالبناء في المناطق المهتدة بخطر الزلازل حيث تحدد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط العلو وعدد الطوابق وفقا لوثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر لسنة: 1999 والمعدلة في سنة: 2003، الذي ضرب بومرداس والعاصمة وتيزي وزو وبقرار من وزير السكن صدر في 28

¹ المواد 4، 5، 6، 7، 8، المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بتنظيم الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 1976/03/12 M.

جوان 2003 بعد القيام بدراسات من قبل المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل أُعْتُمِدَ البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في جميع مناطق بالإضافة إلى أن المركز قد وضع شرط آخر يجب تطبيقه في جميع المناطق وهو دراسة الأرض إذا كانت معرضة لهذا الخطر أم لا ثم إعتماده كإجراء إجباري لكل البنيات.

ثم جاء القانون 24/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطاء الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ونص في المادة 19 منه على: "يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط، ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه

المناطق طبقاً لقانون التهيئة والتعمير" ¹.

تأتي جميع هذه الإجراءات للحد من أخطار الزلازل، خصوصاً أن بعض المناطق في الجزائر غير صالحة للسكن؛ بسبب أنها مصنفة كمناطق زلزالية ذات قشرة أرضية هشة ستعرض ساكنيها للخطر لا محال لذلك وجب التقيد بهذه الإجراءات والقواعد لتجنب الوقوع في هذه الكوارث الطبيعية.

• المطلب الثاني: الحماية القضائية للملكية المشتركة :

لحفاظ على الملكية العقارية المشتركة وضمان حسن سيرها أدمج المشرع القواعد والقوانين من أجل ذلك، فمثلاً أنشئ حماية قانونية للملكية فإنه أنشئ وأوضح طرق الحماية القضائية لهذه الملكية، من خلال تسمية الحماية القضائية نجد أن المشرع خول للسلطة القضائية بجميع درجاتها محكمة - مجلس - محكمة عليا حل والفصل في جميع المنازعات المثارة بشأن الملكية المشتركة وحدد الإجراءات اللازمة، ومن خلال هذا المطلب سنتطرق إلى القضاء المختص في الفصل في منازعات الملكية العقارية المشتركة (الفرع الأول) وممارسات الدعوة القضائية وإجراءاتها (الفرع الثاني).

¹ المادة 19 قانون 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 84 مؤرخة في: 2004/12/29.

• الفرع الأول: إلى القضاء المختص في الفصل في منازعات الملكية العقارية المشتركة

المنازعات الناشئة في نظام الملكية المشتركة كغيرها من النزاعات تختص بالفصل فيها هيئة مختصة وهي المحكمة، فعند حدوث أي نزاع يخص الملكية وكما هو معروف فإن اختصاص الفصل في النزاعات يعود إلى نوع الدعاوي التي تطرح أمام المحاكم، وهذا ما ينتج عنه بما يسمى نظرية الإختصاص فهنا قد يكون الاختصاص للقضاء العادي حسب نوع الدعوى المطروحة أمامه أو إلى القضاء الجزائي في حالة ما ارتكب جرائم تمس نظام الملكية المشتركة.

- أولاً: إختصاص القضاء العادي

الإختصاص القضائي هو ولاية أو سلطة جهة قضائية معينة للفصل في قضية معينة أو نزاع قضائي بين الأطراف، ويكون الفصل في هذا النزاع القضائي من إختصاص هذه الناس الجهة القضائية المختصة إقليمياً ونوعياً وهو ما نص عليه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية وحسب نص المادة 32 منه " المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام، وتتشكل من أقسام...¹."

1. الإختصاص الإقليمي:

الإختصاص الإقليمي أو المحلي هو ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها، فتكون بذلك قواعد الإختصاص الإقليمية هي تلك المنظمة لتوزيع المحاكم على أساس جغرافي أو إقليمي، تُحلّ النزاعات في الملكية المشتركة عن طريق المحكمة المختصة فمن خلال نص المادة 8 قانون إجراءات مدنية وإدارية التي تنص على " يكون الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه...² وعليه إذا نشأت

¹ المواد من 32 إلى 40 من القانون رقم 09/08 يتضمن قانون الإجراءات المرئية والإدارية جريدة رسمية عدد 21 الصادرة في 23 أفريل 2008.

² المادة 08 قانون 09/08 المتعلق بالقانون الإجراءات المدنية والإدارية مرجع سابق.

نزاعات في الملكية المشتركة ومارس المعني دعوى شخصية فإن الاختصاص الإقليمي ينعقد في محكمة موطن المدعى عليه .

واستثناء على الدعوة الشخصية فيمكن رفع الدعوى في غير محكمة موطن المدعى عليه إذا وجدت حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 40 من ق.ا.م.ا¹ وهي:

✓ في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية فالمحكمة المختصة في هذا الأمر هي المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

وأیضا تنص المادة 518 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن الإختصاص الإقليمي في المادة العقارية يؤول إلى المحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار بقولها: " يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"².

أي أنه في حالة وقوع نزاع في الملكية المشتركة وتم اللجوء إلى القضاء لحله فإن الدعوى ترفع عن طريق المتصرف أو أحد الملاك الشركاء أمام الجهة القضائية الواقعة في البناية وهذا حسب نص المادة 112 من المرسوم التنفيذي: 147/76 التي تنص على: يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص الجهة القضائية لمكان البناية³.

وبالعودة إلى القواعد العامة و نصوص قانون الإجراءات المدنية والإدارية نجد أنه يجب رفع الدعوى توفر شروط حددتها المادة 13 منه بقولها : "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يحدها القانون" والفقرة الثانية يشير القاضي تلقائيا لانعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه، وفي فقراتها الثالثة كما يشير تلقائيا انعدام

¹ المادة 40 من القانون 08-09، المرجع السابق.

² المادة 518، المرجع نفسه.

³ المادة 118 المرسوم التنفيذي 147/76 مرجع سابق.

الأذن إذا لم يشترط القانون¹ وأيضا نص المشرع على شرط آخر في المادة 65 وهو الأهلية بقوله يثير القاضي تلقائيا انعدام الأهلية ويجوز له أن يثير تلقائيا انعدام التفويض لممثل الشخص المعنوي².

من النصوص القانونية السابقة نستخلص شروط رفع الدعوة المتمثلة في:

- ✓ تتمتع طرفي الدعوى بالصفة والمصلحة أو أن تكون المصلحة قائمة ومحتملة.
- ✓ أن يكون قد استوفى شرط الإذن إن لزم ذلك.
- ✓ أن يكون المتقاضي أهلا للتقاضي وبلغ 19 سنة.
- ✓ ألا يكون محروما من حقوقه المدنية.

2. الاختصاص النوعي:

هو سلطة الفصل في نزاع قضائي معين من طرف جهة قضائية معينة يؤخذ بعين الاعتبار نوع القضية فيما إذا كانت دعوى مدنية أو استعجالية أو عقارية أو تجارية وهذا ما نصت عليه المادة 32 ف 3 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بنصها: "تفصل المحكمة في جميع القضايا لا سيما المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا"³.

أ. إختصاص القسم العقاري:

نظرا لإختلاف القضايا المعروضة أمام الجهات القضائية من حيث طبيعتها حيث توجد منها التي ذات طابع عادي حيث لا يستدعي السرعة في حلها فبالتالي يتم الفصل فيها أمام القضاء العادي فالنزاعات الناتجة عن الملكية المشتركة يكون اختصاص النظر فيها إلى القسم العقاري حيث تنص المادة 511 على " القسم العقاري هو القسم الذي ينظر في النزاعات

¹ المادة 13 قانون 09/08 مرجع سابق.

² المادة 65 المرجع نفسه.

³ المادة 32 فقرة 3 القانون 09/08 مرجع سابق.

المتعلقة بالأحكام العقارية وتنص المادة 512 على " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية... في الملكية المشتركة للعقارات المبنية...¹

نستنتج مما سبق أن كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المنصبة على عقار أو حق عيني عقاري فإن القسم العقاري هو المختص في الفصل فيها، سواء تعلق الأمر بحق الملكية أو الحيازة أو الإنتفاع أو حق الإستعمال أو الإستغلال أو السكن أو التنازل أو الإيجار وبصفة عامة كل التصرفات التي ترد على العقار أو على الحق العيني العقاري.

ب. اختصاص القسم المدني

يمكن أن يختص القسم المدني في الدعاوى المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية نتيجة الأخطاء التي يرتكبها المتصرف أو الملك الشريك أو الشاغل، والتي الحقت أي ضرر للآخرين تستوجب التعويض.

ت. اختصاص القسم الاجتماعي

كما يمكن أيضا أن يختص القسم الاجتماعي في منازعات الملكية العقارية المشتركة خصوصا في النزاعات العملية بين الموظفين والمتصرف في إطار علاقة عملهم في هذا النظام فالمطالبة بالرجوع إلى العمل أو المطالبة بالرواتب أو العلاوات والمستحقات تكون أمام قسم الاجتماعي.

ث. إختصاص القسم الإستعجالي:

تنص المادة 299 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية في جميع أحوال الإستعجال أو إذا اقتضى الأمر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة يتم يعرض القضية بعريضة افتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادى عليها في أقرب جلسة.

" يجب الفصل في دعاوى الاستعجالية في أقرب الآجال"².

¹ المادة 511،512 المرجع نفسه.

² المادة 299 قانون 08،09 مرجع سابق.

من خلال نص المادة نجد أن القسم الإستعجالي هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال، سواء تعلق الأمر بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي.

وقد ترد في الملكية المشتركة نزاعات يؤول الاختصاص والفصل فيها لقسم الاستعجال؛ نظرا لضرورتها الحالة، أو أي تأخير في هذه الإجراءات والفصل فيها ينتج عنه إلحاق ضرر بالعقار أو بأطراف النزاع، فتضيق الحقوق بسبب عدم الإسراع في الفصل في هذه النزاعات.

ترفع الدعوة الاستعجالية بعرضها مستوفية كل الشروط القانونية حسب نص المادة 13 ق أ م إ ، ويصدر القاضي الاستعجالي من خلالها أمرا استعجاليا دون أن يمس بأصل الحق طبقا لنص المادة 303 ق.أ.م.إ¹ التي تنص على " لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة ولا الاعتراض على النفاذ المعجل"².

كملاحظة إشرط القانون ميعاداً محدداً لرفع هذه الدعوة القضائية وفوات الأجل القانونية وعدم احترامها؛ مما يؤدي إلى سقوط الحق في رفع هذه الدعوة ونصت المادة 764 مكرراً 2 فقرة 2 من القانون المدني على حالة من حالات الأجل بقولها، " ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو القائمين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق³ أي أنه يجب أن تكون منازعة القرارات في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات وإلا سقطت الدعوى.

وكحالة ثانية على سقوط الحق نص المادة 772 على تنقادم بعشرة أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف⁴.

¹ المادة 13، من القانون 09-08، المرجع السابق

² المادة 303، المرجع نفسه.

³ المادة 764 مكرر الأمر 75-58 مرجع سابق.

⁴ المادة 772، المرجع نفسه.

• ثانيا: اختصاص القضاء الجزائي

باعتبار الملكية الخاصة مضمونة بنص المادة: 60 من دستور 1996 حسب التعديل الأخير نوفمبر 2020 بقولها " الملكية الخاصة مضمونة"¹ ونصوص القانون المدني في المواد 674 بقولها " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء"² والمادة 677 منه التي تنص على " لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلى في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون"³ ونص المادة 27 من القانون 90-25 بقولها الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها⁴.

إذن فالملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن الحدود التي تسمح بها القوانين والأنظمة المعمول بها. تماشيا مع متطلبات السوق العقارية التي عرفت إنتعاشا كبيرا في الإستثمار في مجال البناء والسكن الذي أدى إلى ظهور فوضى في المعاملات العقارية بين المتعاملين في هذا المجال خاصة أطراف هذه العلاقة المتمثلة في المقتني للسكن والمرقي العقاري الذي يستغل حاجة المقتني الملحة للسكن بغرض فرض شروط التعسفية في حقه الذي قد يصل به الأمر على مخالفات بعض قواعد قانون الترقية العقارية.

لفرض منع التجاوزات التي يرتكبها المرقي العقاري التي تنظم نشاط الترقية العقارية وذلك من أجل معالجة الثغرات الموجودة في القوانين السابقة التي عالجت هذا الموضوع؛ نظرا لأن المسؤولية الجزائية لها أهمية كبيرة في ضبط مجال الترقية العقارية مع تعسف المرقيين العقاريين على المقتني، لذا فرض المشرع مجموعة من الالتزامات والشروط على المرقي العقاري

¹ المادة 64 دستور 1996 المعدل في نوفمبر 2020.

² المادة 674، الأمر 75-58 مرجع سابق.

³ المادة 677، المرجع نفسه.

⁴ المادة 27، القانون 90-25، مرجع سابق.

قبل وأثناء ممارسة المهنة وحتى بعد تنفيذ عقود الترقية العقارية وإذا ما تمت مخالفت الشروط والالتزامات يكون المرقى العقاري مسؤولاً جزائياً، ويتعرض لعقوبة الحبس أو الغرامة¹.

تقع المسؤولية الجزائية بمجال الترقية العقارية على كل مرقى عقاري يخالف الأحكام الواردة في القانون 04-11 وبتوسيع مهام المرقى العقاري قابله زيادة في أعبائه والتزاماته المقترنة بالمسؤولية ومن بين هذه الالتزامات التي جرمها المشرع الجزائري؛ نظراً لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها.

- كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 6 من القانون 04-11 يعرض الفاعل إلى غرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2000,000 دج².

- كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفاً لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 04-11 يعرض الشاغل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 دينار إلى مليوني دينار 2000,000 دج³.

- يتعرض لغرامة من مائتي ألف 200,000 دج إلى مليوني 2000,000 دينار والحبس من شهرين إلى سنتين كل مرقى عقاري يطالب أو يقبل تسبيقاً أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سندا تجارياً قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق⁴.

- عدم تبليغ المرقى العقاري لنظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم يتعرض لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2000,000 دج⁵.

¹ العربي تخط أمينة، بناس توقي، المجلة النقدية للقانون والعلوم السياسية كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، رقم الإيداع القانوني 2805-2005 عدد1، سنة 2023.

² المادة 69 من القانون رقم 04-11 مرجع سابق.

³ المادة 70، المرجع نفسه.

⁴ المادة 71، المرجع نفسه.

⁵ المادة 72، من القانون 04/11، المرجع السابق.

- كل مخالفة لأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية يعرض المرقى العقاري إلى غرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 دينار إلى مليوني دينار 20000,00 دج¹.
- عدم اكتتاب المرقى العقاري في التأمينات والضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون 11-04 يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2000,000 دج².
- الإداء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق والعقود والصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية يعرض إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات وغرامة مالية من مائتي ألف دينار 200,000 دج إلى مليوني دينار 2000,000 دج³.
- عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات والمعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 11-04 إذا كان بصدد عقد البيع بالتصاميم أو عقد حفظ الحق يتعرض المرقى لغرامة من مائتي ألف دينار 200,000 دينار إلى مليوني دينار 2000,000 دج⁴.
- يعاقب كل شخص وفقاً للمادة 43 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 متضمناً قانون العقوبات⁵ في حالة ممارسة مهنة مرقى عقاري بدون اعتبار وتطبق عليه أحكام المادة 372 من قانون العقوبات إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى جريمة النصب⁶.

¹ المادة 73، القانون 11-04، المرجع السابق.

² المادة 74، المرجع نفسه

³ المادة 75، المرجع نفسه.

⁴ المادة 76، المرجع نفسه.

⁵ المادة 243 أمر رقم 66-156 المؤرخ في 08 يونيو 1966 متضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم تنص كل من إستعمل لقباً متصللاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو إدعى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاث أشهر إلى سنتين وبغرامة مالية من 2000 دج إلى 100000 دج أوب الأخرى هاتيتين العقوبتين.

⁶ المادة 77 من قانون رقم 11-04 مرجع سابق. المادة 372 الأمر 66-158 المتضمن قانون العقوبات مرجع سابق.

• الفرع الثاني: ممارسة الدعوة القضائية

لممارسة الدعوة القضائية ولحل النزاعات الناجمة على الملكية العقارية المشتركة وبعد تطرقنا للقضاء المختص للفصل في هذه النزاعات وجب علينا معرفة طرق ممارسة الدعوة القضائية في هذا النظام، وسنتطرق إلى دراسة أطراف الدعوى وإجراءات رفع الدعوى القضائية وأنواع الدعوى الناشئة عن منازعات الملكية المشتركة.

– أولاً: أطراف الدعوى

طبقاً للقواعد العامة المنصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ونص المادة 13 التي تقول " إنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة ومصلة قائمة أو محتملة يقرها القانون بتسيير التقاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه¹.

فالمشرع إشتراط توفر عنصري الصفة والمصلحة لقبول الدعوى لكن في ذات الوقت قيد مجال القاضي التلقائياً وحصره في انعدام الصفة إذ ليس للقاضي أن يثير انعدام المصلحة إنما يكتفي بمراقبة مدى جدية الدفع فيها لو أشاد المدعى عليه².

وعلى هذا الأساس فإننا سنعالج حق أجهزة الملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوة القضائية ثم الأشخاص المعنية بالملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوى.

1. حق أجهزة الملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوة:

تتمثل هذه الأجهزة في:

¹ المادة 13، القانون 09/08 مصدر سابق.

² عبد الرحمن بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 08-09) طبعة ثانية، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص34.

أ. حق الجمعية العامة في ممارسة الدعوة القضائية:

تتمتع الجمعية العامة بالصفة المعنوية طبقاً للمرسوم التنفيذي: 99/14 والمادة: 756 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري¹ لكونها أنها مستقلة وتتقاضى باسمها جاء في هذا الصدد بإقرار أهلية التقاضي للجمعية العامة لهذا تعتبر الدعوى التي تمارسها الجمعية دعوى جماعية مشتركة.

ب. حق المتصرف في ممارسة الدعوى القضائية:

يعتبر المتصرف الأداة التنفيذية في الملكية العقارية المشتركة كونه ممثل الجمعية العامة أمام القضاء بصفته وكيلًا عنها وممثلها القانوني، وكل تصرف صادر منه يكون باسمها، وهذا ما نصت عليه المادة 764 ف2، قانون مدني جزائري².

2. حق الأشخاص المعنية في ممارسة الدعوة القضائية:

يتمثل هؤلاء الأشخاص في حق الملاك الشركاء لممارسة الدعوة القضائية وأيضا حق الغير في ممارستها.

أ. حق الملكية المشتركة في ممارسة الدعوى القضائية:

منح المشرع الجزائري للمالك الشريك الحق في اللجوء إلى القضاء وممارسة الدعوى القضائية وذلك للحفاظ على حقوقه وحفظ نظام الملكية المشتركة.

ب. حق الغير في ممارسة الدعوى القضائية:

نقصد بالغير هم الشاغلين أو المستخدمين وليسوا من الملاك الشركاء، الذي بالرغم من أنهم لا تربطهم علاقة بملكية العقار المشترك، إلا أنه لهم حقوق وواجبات بحكم تواجدهم فيها

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

² المادة 756 مكرر2، من الأمر 58/75، مرجع سابق.

وهي في حالة الشغل للشاغلين وحالة العمل بالنسبة للمستخدمين، أعطى القانون الحق لهم في سير مسر الدعوى القضائية في حالة المساس بحقوقهم والإضرار بهم.

ومثال ذلك المؤجر والمستأجر الذي تربطهم علاقة عقدية فالدعوى بينهم تخضع للاحكام العامة لعقد الإيجار¹.

أما المستخدمين يتم تعيينهم من طرف المتصرف عن طريق عقد عمل ويتم تحديد شروط عملهم، فالعلاقة بينهم هي علاقة عقدية أيضا في حالة ما إذا تسبب له المتصرف في مضايقات او تضرر من طرف عضو من أعضاء الملكية المشتركة فإنه بالرجوع للقواعد العامة ترفع الدعوى ضد الشخص الذي سبب الضرر.

• ثانيا: إجراءات الدعوى

تنشأ نزاعات في نظام الملكية المشتركة بين الأطراف في هذه الملكية تفصل فيها المحاكم بناء على دعوى مقدمة من أحد هؤلاء الأطراف، لكن المشرع اشترط إجراءات يجب القيام بها قبل الخوض في سير الدعوى، فلرفعها يجب أن تكون مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المتبعة من قبل المتخاصمين هذه الإجراءات بصورتها الشكلية والموضوعية.

1. الإجراءات الشكلية:

على الخصم الذي يريد رفع الدعوى القضائية ضد طرف آخر أن يحترم مجموعة من الإجراءات حتى تسيير الدعوى في المسار السليم حيث نص المشرع على هذه الإجراءات في المادة 14 بقوله " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخه تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف².

¹ المادة 467، الأمر 75-58 مرجع سابق.

² المادة 14 القانون 08-09 مرجع سابق.

وكما نصت أيضا المادة: 15 من نفس القانون على الإجراءات الشكلية ومحتوى العريضة الذي يؤدي تخلف أحد الشروط إلى عدم قبولها بقوله: يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوة تحت طائلة عدم قبولها شكلا البيانات التالية:

- ✓ الجهة القضائية التي ترفع أمامها الدعوى.
- ✓ إسم ولقب المدعي وموطنه..
- ✓ اسم لقب وموطن المدعي فإنه لم يكن له موطن معلوم فأخر موطن له
- ✓ الإشارة إلى تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقره الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الإتفاقي.
- ✓ عرضا موجزا للوقائع والطلبات والوسائل التي تؤسس عليها الدعوى.
- ✓ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى¹.

ونصت أيضا المادة 17 من القانون سابق الذكر على إجراءات خاصة عند قيد العريضة

✓ لا تقيد للعريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.

✓ يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل لأي طعن.

✓ يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبق للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها لإشهار².

✓ من خلال النصوص القانونية السابقة نجد أن المشرع قد وضع جميع الشروط الشكلية الواجبة توفرها في الدعوة القضائية حتى يمكن لهذه الدعوة السير في مسارها القانوني وأي تخلف لشرط من الشروط ينتج عنه بطلان الإجراءات وعدم قبول الدعوى شكلا.

¹ المادة 15، القانون 11-04، المرجع السابق.

² المادة 17، القانونين 08-09 مرجع نفسه.

✓ بالنسبة للمصاريف القضائية فالطرف الرافع للدعوى هو المسؤول عن هذه الأعباء وكاستثناء بالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة لاسيما أنها تدخل في إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة.

2. الإجراءات الموضوعية :

هي محل الطلب الذي تأسس عليه الدعوى أمام المحكمة والذي يقصد به موضوع الدعوى إذ يجب أن تأسس تأسيساً قانونياً وموضوعياً محكماً لإثبات ما رُفِعَ الدعوى لأجله سواء كان رفعا للضرر أو إقراراً أو لحق أو المطالبة به، كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعى عليهم؛ مما يجعل المدعى عليه مسؤولاً اتجاه المدعي؛ بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة، فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة جاره الآخر فيلتزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره اللاحق به¹.

✓ يستوجب النظر في الدعاية التي محلها عقار مبني للاشتراك على أساس أحكام نظام الملكية المشتركة.

بخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى، طبقاً لما هو منصوص عليه في المادة 323 وما يليها من القانون المدني².

تجدر الإشارة إلى بعض المسائل الخاصة بالملكية المشتركة تفرضها طبيعته الخاصة بها:

✓ إذ وجد خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعى عليه بما يلحق ضرر بحصة المدعي تجعل المدعى عليه مسؤولاً عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني، والذي هو المدعي واتجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره ما لم يثبت العكس.

¹ خالد حراق، مرجع سابق، ص 97.

² المادة 323، الأمر 75-58 مرجع سابق.

✓ على القاضي في نظره إلى للدعوى أن يأخذ بعين الاعتبار أن الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك في النظام الملكية المشتركة تعتبر مشتركة ومعدة لإستعمال جميع الملاك الشاغرین، وغير قابلة للتقسيم.

✓ التصرف في إحدى حصص العقار كالبيع قائم على أساس جميع الأجزاء الخاصة وهذا لا يعني أن الأجزاء المشتركة غير واردة في العملية فهذه الأخيرة مشمولة بعقد البيع حتى وإن لم يكن نص صريح يقضي بذلك كما أنه لا يمكن للبائع أن يطلب ثمن مستقلا الأجزاء المشتركة بخلاف ما دفعوا لشراء الحصة الخاصة.

✓ أما فيما يخص الفصل في الدعوى في جانبها الموضوعي فإن القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة المتضمنة في القانون المدني والمرسوم 83-666 إضافة إلى كل نص قانوني يلزم القاضي بتطبيقه.

• ثالثاً: أنواع الدعاوى الناشئة على منازعات الملكية المشتركة

تخضع ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة للقواعد العامة ضمن أحكام القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية وإلى جانبها تمت قواعد خاصة يعود أساسها إلى أن هذه الدعوى تزاوّل في إطار جماعي حيث تنقسم هذه الدعاوى إلى دعاوى جماعية تملك الجمعية العامة الحق في ممارستها ودعاوى شخصية فردية.

1. الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة

تتمتع الجمعية العامة بممارسة حق التقاضي عن طريق وكيلها وهو المتصرف بصفته مدعي أو مدعى عليه ويعد ذلك نتيجة مترتبة على الاعتراف لها بالشخصية المعنوية وتعد الدعاوى التي يحق للجمعية العامة مباشرتها بشكل دعاوي خاصة بالجمعية العامة بالنظر إلى طبيعتها، وتطبق الأحكام القضائية الصادرة لصالح الجمعية العامة الممثلة قانونياً من طرف المتصرف على جميع الملاك الشركاء¹ وأنواع هذه الدعاوى القضائية التي يمكن للجمعية العامة ممارستها متمثلة في:

¹ مريم تومي، مرجع سابق، ص 208.

ت. الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على البناية وإدارة أجزائها المشتركة

الجمعية العامة لا تملك الأجزاء المشتركة إلى أنها تهدف للمحافظة على العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة وبذلك فلها صلاحية ممارسة الدعوى القضائية لتوفرها على الصفة والمصلحة ومن بين الدعاوى التي يمكنها ممارستها:

- ✓ دعوة تحصيل الأعباء المشتركة والنفقات المرتبطة بتحسين العقار.
- ✓ الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستخدمين والغير المكلف بصيانة العقار.
- ✓ الدعاوى التي ترفع ضد المستخدمين بصفته الممثل القانوني لجمعية للملاك الشركاء حيث يمكن مسألته بسبب الأخطاء في التسيير، وتباشر الجمعية العامة الدعوى ضد المتصرف الذي ألحقه بالجماعة المالكة للعقار¹.

ث. دعاوى قضائية ترمي لضمان احترام نظام الملكية المشتركة

يمكن للجمعية العامة أن تقيم دعاوى قضائية عن طريق المتصرف من أجل ضمان التقيد بالبنود ومقتضيات نظام الملكية المشتركة كما هو الحال في الدعاوى المتعلقة بطرق استعمال أجزاء المشتركة وتكون صفة الجمعية في هذه الدعوى أما مدعي أو مدعى عليه، ويمكن أن تكون ضد أحد المالكين.

ج. الدعاوى القضائية الخاصة بالمحافظة على حقوق المتعلقة بالعقار الخاضع للقواعد الملكية العقارية المشتركة.

تتدرج هذه الدعاوى ضمن دعاوى الجمعية العامة المتزاحمة مع الدعوى الفردية أو بالأحرى هي دعاوى مختلطة فردية وجماعية أي يمكن أن تقام من قبل الجمعية العامة أو من أحد المالكين الشركاء وقسم المشرع هذه الدعاوى إلى:

¹ شمام فتيحة، مرجع سابق، ص421.422.

ج.1. الدعاوى القضائية النظامية الرامية إلى الحماية المادية للبناء موضوع قواعد الملكية المشتركة.

هذه الدعاوى ترمي للحماية المادية للمبني وهي:

- ✓ الدعوة القضائية التي ترمي إلى وقف الاعتداء على الأجزاء المشتركة من طرف أحد الملاك الشركاء أو الغير، الاستيلاء على محل أو إعادة الأماكن إلى حالتها الأصلية.
- ✓ الدعاوى القضائية المتعلقة بالضمان السنوي الخاص بالعيوب المكتشفة والموجودة في الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة والمشاركة في آن واحد.
- ✓ الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف جمعية الملاك الشركاء ضد المقاول الرئيسي بناء على المسؤولية التعاقدية طبقاً لقواعد القانون المدني.
- ✓ دعاوى العيوب الخفية ضد بائع البناء المشيدة أو التي سيتم بناؤها¹.

ج.2. الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية القانونية للبناء موضوع قواعد الملكية العقارية المشتركة:

حيث تعتبر دعاوى ترمي إلى الحماية القانونية للبناء

- ✓ دعوة الملكية المشتركة بالأجزاء المشتركة.
- ✓ دعوة الحيابة المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

2. الدعاوى الممارسة من طرف الملك الشريك بصفة فردية

يتمتع كل مالك شريك بحق حماية حقوقه الفردية داخل جماعة الملاك الشركاء الممثلة في الجمعية العامة لذلك يمكن لكل مالك شريك أن ينفرد بحق إقامة دعوى قضائية لحماية هذه الحقوق، تعد الدعوة المقامة في هذه الإطار مستقلة وغير تابعة لدعوة جمعية الملاك الشركاء ان وجدت وهو ما وضحه المشرع الجزائري في مصطلح " الدعاوى الشخصية" ضمن

¹ شمام فتيحة، مرجع سابق، ص426، 427.

نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية¹ وتنقسمها هذه الدعوى إلى:

أ. الدعوة القضائية الرامية إلى حماية حقوق المالك الشريك الفردية اتجاه الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة:

تتصف القرارات الصادرة عن جمعية الملاك الشركاء الشرعية القانونية عندما تكون ضمن القواعد والأسس الشرعية التي حددتها القواعد القانونية الخاصة بالملكية المشتركة في العقارات المبنية أو نظام الملكية المشتركة وتصدر هذه القرارات وفق إجراءات شكلية وضوابط يجب أن يحترم تطبيقها حتى لا تخالف النظام وجزء مخالفتها يعرض الجمعية لنوع من الدعاوى المتمثلة في:

✓ دعاوى ضد القرارات التعسفية الصادرة عن الجمعية العامة وتأثيرها على الملكية المشتركة.

✓ دعوى الطعن بإلغاء في قرارات الجمعية العامة.

ب. الدعوى القضائية المتعلقة بالأجزاء الخاصة في حصص الملكية المشتركة:

وتنقسم هذه الدعاوى إلى:

✓ الدعاوى القضائية المتعلقة باستحقاق الأجزاء الخاصة وهي الدعاوى التي تهدف إلى

المطالبة بملكية الشيء عقارا كان أو منقولاً أي دعاوى حماية الملكية.

✓ الدعوة المتعلقة بالانتفاع بالأجزاء الخاصة.

✓ الدعاوى المتعلقة بحماية الأجزاء الخاصة والمتمثلة في جميع الدعاوى المتعلقة

بالحياسة.

▪ وفي دعوى استعداد الحياسة.

▪ دعوى منع التعرض.

¹ شمام فتيحة، المرجع سابق، ص430.

▪ دعوى وقف الأعمال الجديدة.

ج. الدعاوى المتعلقة بالأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة:¹

يمكن للمالك الشريك إقامة دعوى قضائية فردية في حالة الاعتداء على الأجزاء المشتركة التي يملك فيها حصة في الشيع وأحدث له ضررا شخصيا وتتمثل هذه الدعاوى في:

✓ الدعوى الرامية إلى رفع التعسف في إستعمال موقف السيارات من طرف أحد الملاك الشركاء.

✓ الدعوى الرامية إلى فرض احترام نظام الملكية المشتركة.

✓ الدعوى الرامية إلى وقف أشغال بناء التي يقوم بها بعض الملاك الشركاء بالساحة المشتركة.²

✓ الدعوى المرفوعة ضد أحد الملاك الشركاء، والذي يستحوذ على المرور المشترك المؤدي إلى شقته، ويقوم بإدخاله ضمن جزءه.

• المطلب الثالث: المسؤولية في الملكية المشتركة

يقع على عاتق الملاك الشركاء أو الشاغلين وكذلك الأجهزة الإدارية المتمثلة في الجمعية العامة المتصرف في الإلتزامات إتجاه الملكية المشتركة حيث إنهم يخضعون للقواعد والأنظمة القانونية التي تسيير هذه الملكية، ففي حالة خرق هذه الإلتزامات والقواعد يجب تحمل تبعات تصرفاتهم، والتي تخضع لقواعد المسؤولية المدنية وعليه سنتطرق إلى المسؤولية التي تقع على عاتق كل كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

¹ شمام فتيحة، مرجع سابق، ص450.

² مريم تومي، مرجع سابق، ص212.

• الفرع الأول: مسؤولية الملك الشريك

ينص المرسوم التنفيذي 99/14 على مسؤولية الشريك في الملكية المشتركة بقوله يكون كل شريك في الملك مسؤولاً حيال الشركاء الآخرين عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة هو ذاته أو اتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات¹.

نستنتج مما جاء في المرسوم أن المسؤولية تقوم على الممتلك الشريك، عن أي عمل يؤدي إلى تعكير الانتفاع إلى الآخرين ومسؤول كذلك عن الإهمال والأخطاء التي يرتكبها أو يكون سببا فيها فيترتب ضررا للآخرين؛ مما يلزمه التعويض وجبر الضرر.

و المالك الشريك مسؤول أيضا عن إتياعه وزواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات سواء مباشرة او غير مباشرة.

كما ينص نفس المرسوم السالف الذكر على " كل شريك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله والتي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو المسؤول عنه².

وتنص أيضا " كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجهه طعن ضد هؤلاء الشاغلين. وكذلك يلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة³.

من خلال ما سبق نستنتج أن المالك الشريك يكون مسؤولا عن كل ما يقوم به هو وشاغليه عن كل الأعمال الضارة التي قد تمس مصلحه الآخرين أو الملكية المشتركة وعليه تدرس

¹ المرسوم التنفيذي 14-99 مرجع سابق، ص 21.

² المرجع نفسه، ص 21.

³ المرسوم التنفيذي 14/99، ص 22.

أسباب هذه النتائج في عنصرين هما: المسؤولية عن خرق الالتزامات الخاصة بالجوار المسؤولية عن خلق نظام الملكية المشتركة.

• أولاً: المسؤولية عن خرق الالتزامات الخاصة بالجوار

منح المرسوم التنفيذي 99/14 كل شريك حق الانتفاع بحصته، سواء كانت خاصة أو مشتركة بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء في الملك، وهذا ما نص عليه بقوله " يحق لكل شريك في الملك أن يستعمل كما يبدو له الأجزاء الخاصة المملوكة له، وينتفع منها بشرط أن لا يمس حقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية وألا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر، وذلك مع التحفظات..¹

وفي حالة ما إذا حصل أو تسبب المالك الشريك في تعكير هدوء الآخرين وأحدث لهم ضرراً فإنه يتحمل مضار الجوار بسبب المضايقات الغير العادية وتقوم مسؤوليته هنا خاصة في حالة الضجيج الغير العادي أو أي عمل بالآلات أو دونها أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.²

• ثانياً: المسؤولية عن خلق النظام قانون ملكية المشتركة

نصت المادة 748 قانون مدني على " يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها، وكذا المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها³. من خلال نص المادة نجد أن نظام الملكية المشتركة يضع قواعد عامة متعلقة بالجوار يجب على الملاك الشركاء احترام ومراعاة هذه القواعد، ويشتمل على أحكام خاصة تتعلق بشروط الانتفاع من خلالها تحدد الحقوق والواجبات في مثل هذه النوع من الملكية.

¹ المرسوم التنفيذي 14-99 ، ص21، المرجع السابق

² المرجع نفسه، ص21.

³ المادة 748 الأمر 75-58، مرجع سابق.

فنظام الملكية يقوم على إبرام اتفاق بين الشركاء في الملك فإن كل مالك أو شاغل تحدد حصته في الجزء الخاص و المشترك، ويوافق على القواعد والشروط المتعلقة بالاستعمال المشترك، وتلك الخاصة بكيفية الإدارة وتسيير؛ مما ينتج عن ذلك تحويل نظام الملكية المشتركة إلى عقد يلتزم الشركاء جميعهم باحترام مقتضياته¹.

وعليه نستنتج أن الأحكام الواردة في النظام الملكية المشتركة لها قوة ملزمة اتجاه كل الشركاء المعنية بهذه الملكية وكل خرق لها يعتبر مسؤولية عقدية على أساس عدم تنفيذ اتفاق أو مخالفة بنود في العقد، وفي النظام الملكية المشتركة.

• الفرع الثاني: مسؤولية الغير

المقصود بالغير هنا هو الشاغل الذي يحل محل المالك الشريك أي المؤجر والعلاقة بينهما متمثلة في إحترام الشاغل الملكية وتسديد التكاليف الخاصة بالتسيير وحالة إخلاله بالالتزامات المتفق عليها فإنه يكون مسؤولاً اتجاه المؤجر فأقرت محكمة الإستئناف الفرنسية في قرارين في: 1991/12/18 و 1993/06/16 إن المستأجر مسؤول عن الإخلال بالتزاماته أمام المؤجر، وهذا الأخير يكون مسؤولاً في مواجهة المالك المشتركين².

كما يمكن أن يكون الشاغل بحكم انتفاعه بالعقار في الملكية المشتركة بجانب المالكين المشتركين قد يحدث أن يقوم بأفعال تعكر صفو الغير من المالكين المشتركين، فيكون بذلك مسؤولاً تجاههم.

• الفرع الثالث: مسؤولية الجمعية العامة

أوكل المشرع للجمعية العامة مهام إدارة وتسليم الملكية المشتركة وهي ملزمة بتنفيذ كل الإلتزامات للمحافظة والاهتمام بكل شؤون العقار خاصة في الجانب الإداري.

¹ عفاف بوطرفة، مرجع سابق، ص 86.

² عفاف بوطرفة، مرجع نفسه، ص 87.

فالجمعية العامة تتحمل كل العيوب التي تظهر على الأقسام المشتركة بالبناء وعليها القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية¹.

ونص المرسوم التنفيذي 99/14 على أن الجمعية العامة هي المسؤولة عن الأضرار التي تلحق الشركاء أو الغير؛ بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها². نستنتج من النص السابق أن الجمعية العامة مسؤولة وبصفة عامة إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد ومثال على ذلك سقوط جزء من الحائط المحيط بالعمارة على شخص، ويؤدي هذا الحدث إلى ضرر لهذا الشخص هنا تقوم مسؤولية الجمعية على أساس المسؤولية التقصيرية أي مسؤولية حارس الشيء تطبيقاً للأحكام المادة 138³ من القانون المدني باعتبار أن الجمعية تعتبر حارسة للعقار وتمارس عليه سلطة الاستعمال والتسيير والرقابة.

سواء كانت صادرة من طرف الشركاء أو المالكين أو الغير وهذه المسؤولية تقوم حتى ولو لم يصدر خطأ من الجمعية.

من خلال الأحكام السابقة تكون قد حددنا المسؤولية الشخصية للجمعية العامة لكن نظراً لتوسع مجال هذه المسؤولية نجد أنه قد تكون هناك مسؤوليات أخرى للجمعية العامة عن تصرفاتها خلال تاديتها لمهامها، وتتمثل هذه المسؤولية في المسؤولية عن فعل الغير.

تتخصر مسؤول الجمعية العامة عن فعل الغير أساساً في مسؤوليتها بالنسبة لمتصرف، وتكون بالنسبة لمتولي الرقابة محدودة حيث إنها ليست شخصاً طبيعياً.

الجمعية العامة تتحمل مسؤوليتها عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامها، والتي توكلها قانوناً لمتصرف والمتمثلة أساساً في الحفاظ على الأملاك وإضافة الأجزاء المشتركة وهذا

¹ نعيم مغنغب، مرجع سابق، ص 436.

² المرسوم التنفيذي 14-99 المرجع السابق، ص 22.

³ المادة 138 الأمر 75-58 مرجع سابق.

حسب نص المادة 136 من القانون المدني¹ بحيث تكون الجمعية مسؤولة عن الأضرار التي يحدثها المتصرف بفعله أثناء تأديته لوظائفه ومهامه حيث تقوم المسؤولية بعلاقة تبعية وتتحقق علاقة التبعية حتى ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه وتكون هذه الحالة في الملكية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي بتغيير المتصرف في حالة تقاعس الجمعية عن ذلك و يشترط في وجود علاقة التبعية أن يكون التابع يعمل لحساب المتبوع ونجد أن هذا الشرط يتحقق في العلاقة الموجودة بين الجمعية والمتصرف بحيث يعتبر هذا الأخير عاملاً لدى الجمعية العامة للملاك الشركاء ويتلقى أجراً على مايقوم به، وهذا مانصت عليه المادة 35 من المرسوم من المرسوم 666/83.²

قيام المسؤولية التقصيرية على الجمعية العامة سواء كانت تخصها أو مسؤولية عن فعل الغير تمثل الوجه الأبرز للمسؤولية في النظام الملكي المشتركة لكن توجد حالات أخرى للقيام المسؤولية المدنية عامة حيث يمكن أن تنشأ مسؤولية عقدية³ للجمعية العامة إتجاه المتصرف فيما يخص المبالغ التي تعود لهذا الأخير سواء تلك المتعلقة براتبه أو تعويضات على ما أنفق في سبيل تنفيذ وكالته، وتقوم مسؤولية أيضا في حالة العزل التعسفي للمتصرف، وتلتزم تعويضه لأنها تعسفية في استعمال الحق حسب نص المادة 587 قانون مدني⁴.

• الفرع الرابع: مسؤولية المتصرف

المتصرف هو المكلف بتنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة وهو يعتبر العضو التنفيذي للجمعية العامة وقد يكون المتصرف ومسؤولاً أمام الغير إذا أدى سوء تسييره أو سبب بأخطائه أضرارا للغير خاصة إذا تعلق الأمر بخطأ شخصي وفقا لنص المادة 137 من القانون المدني

¹ المادة 136 الأمر 58/75 مرجع سابق.

² المادة 35 المرسوم 666-83، مرجع سابق.

³ المادة 122، الأمر 58-75، مرجع سابق.

⁴ المادة 587 المرسوم 666-83، مرجع سابق.

فإن الجمعية أيضا مسؤولة في هذه الحالة وما عليها إلا الرجوع إلى المتصرف، فنص إعادة صريح ويعطي المتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ يسبب ضرراً¹.

ويتحمل المتصرف مسؤولية تابعيه بالنسبة للأضرار التي يحدثونها أثناء قيامهم بمهامهم لأن له سلطة التعيين ومراقبة الموظفين الذين قام بتوظيفهم؛ وبذلك فالمتصرف هو المسؤول عن أفعالهم وفي الوقت نفسه مسؤول عنهم في حالة ما إذا وقع لهم ضرر.

يكون المتصرف مسؤولاً إتجاه الجمعية العامة باعتباره وكيلًا، ويسأل عن كافة الأخطاء التي يرتكبها عند أداء مهامه كما يسأل عن الأفعال الضارة الناجمة عن سوء تسييره وأيضا مسؤول عن تطبيق نظام الملكية المشتركة ومداولة الجمعية العامة².

ونصت المادة 40 من المرسوم 83-666 على أن المتصرف يعد مسؤولاً في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية وجنائية في العمارة لأنه مكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وصيانتها³ وكذلك نصت المادة 45 من نفس المرسوم على أن المتصرف هو المسؤول وحده عن التسيير ولا يمكن أن ينوب أحد عنه، وبذلك فهو مسؤول عن كل ما يكلف بتنفيذه وعن أثار أعماله وتصل هذه المسؤولية إلى حد المحاسبة أمام الجمعية⁴.

مسؤولية المتصرف تقوم على الخطأ أو التقصير، والتي يمكن أن تكون شخصية وأثناء تنفيذ المهام الموكلة إليه من قبل الجمعية فتكون المسؤولية هنا عن الغير أي على الجمعية باعتبارها هو من يقوم بتسيير الملكية المشتركة و صندوق الجمعية أي أنه في حالة المتابعة القضائية وثبوت المسؤولية عليه وجب جبر الضرر الحاصل من صندوق الجمعية العامة باعتباره ممثلاً لها وبتطبيق الأحكام المادة 137 التابعة والمتبوع بشرط أن لا يكون الخطأ

¹ المادة 137، الأمر 75-58 مرجع سابق.

² المادة 38 المرسوم 83-666، مرجع سابق.

³ المادة 40، المرجع نفسه.

⁴ المادة 45 المرسوم 83/666 المرجع السابق.

المرتكب شخصيا من طرف المتصرف فهنا المسؤوليات تكون شخصية وجبة ضرر يكون على عاتق المتصرف .

إن مسؤولية التصرف اتجاه الجمعية تكون بطريقة مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لحق الجمعية ، وإما أن تكون عن طريق دعوى الرجوع إذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو من طرف أحد المالكين الشركاء، وكان الضرر الواجب جبره يعود إلى خطأ شخصي من قبل المتصرف.¹

¹ العمري حميد، بوعزيز رحيمة، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مرجع سابق، ص 59.

• ملخص الفصل الثاني:

كخلاصة لهذا الفصل نجد أنه يجب توفر آلية تسيير محكمة في نظام الملكية العقارية المشتركة سواء من ناحية الإدارة أو من ناحية الحماية لهذا النظام، حيث أن الآلية الإدارية لنظام الملكية العقارية المشتركة المتمثل في إتفاق المالكين الشركاء والشاغلين على تعيين من يقوم بتنظيم وتسيير ملكيتهم وفق نظام قواعد قانونية ممثلة في الجمعية العامة للملاك الشركاء التي تتمتع بالشخصية المعنوية، تتولى إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة بدورها تقوم بتعيين متصرف عن أعمالها يحرص على تنفيذ جميع قرارات الجمعية العامة وكنتيجة للعمل الإداري وضبط القواعد التنظيمية لهذا النظام تنتج آثار ثانوية على الملاك الشركاء والشاغلين ممثلة في حقوقهم وواجباتهم.

أما من ناحية الشق الثاني المتمثل في آلية الحماية لنظام الملكية العقارية فيتعلق الأمر بقواعد الرقابة القانونية والقضائية في هذا النظام، وذلك للحفاظ على نظام الملكية في حالة الدخول في نزاعات بين أطراف هذه الملكية العقارية المشتركة الممثلة في الملاك الشركاء، الجمعية العامة، المتصرف حيث يمكن أن تنتج عن هذه النزاعات مسؤوليات مدنية سواء تقصيرية أو تعاقدية توجب على الأطراف التعويض عن الأضرار الناجمة.

خاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية وكيفية تنظيم المشرع الجزائري لأحكامها وقواعدها، تبين لنا أن الغرض الأساسي من هذا النظام هو السعي إلى الوصول لتعايش وتوافق الملاك المشتركين فيما بينهم وذلك من خلال طبيعة الجوار التي يفرضها هذا النظام حيث أنه يحدد الأجزاء الخاصة لكل مالك على حدى والأجزاء المشتركة بين جميع الملاك، كما أنه يحدد لكل مالك الأعباء الملقاة عليه منفردا و الحقوق و الواجبات الجماعية بين كافة الملاك وكيفيات تسيير و إدارة هذه الملكية وطرق حل منازعتها وعليه وكمجمل قول لما سبق فإن أهم النتائج التي توصلنا إليها في بحثنا هذا الموضحة في النقاط التالية:

1. الملكية المشتركة شكل من أشكال التنظيم الجديد للعقار وهي ملكية من نوع خاص.
2. أهم عنصر لتصنيف الأجزاء في الملكية للعقارية المشتركة هما الجدول الوصفي لتقسيم وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة.
3. الملكية المشتركة حالة خاصة يكون فيها حق الملكية على الأجزاء محدودا لأن المالك يتمتع بحقوق على أجزاء خاصة مفرزة وله كافة صلاحيات فيها (إستغلال، إستعمال، تصرف) أما حقوقه في الأجزاء المشتركة فهي مقيدة باعتبارها ملك شائع بين الشركاء فلا يمكن التصرف فيها منفصلة إلا إذا كان التصرف ناشئا وتابعا عن التصرف في الجزء الخاص.
4. تنظيم إدارة الملكية العقارية المشتركة يكون عن طريق جهازين حددهما المشرع ويتمثلان في كل من: الجمعية العامة والمتصرف.
5. يشترك نظام الملكية المشتركة والملكية الشائعة في أثر الشيوخ ويختلفان في عدة أوجه.
6. يحدد نظام الملكية المشتركة حقوق وواجبات كل مالك شريك ويلزمهم بالتقيد بها وعدم مخالفتها.
7. أدرج المشرع الحماية القانونية لهذه الملكية وذلك عن طريق قيود قانونية لعملية البناء متمثلة في اختيار الموقع المناسب وإعداد التصاميم لهذه البنايات واتخاذ أيضا إجراءات قانونية أثناء عملية البناء وذلك للحفاظ على الملكية المشتركة من الأخطار.
8. من الناحية القضائية فإن الجهة المختصة للفصل في النزاعات الناشئة في نظام الملكية العقارية المشتركة تتمثل في الإختصاص الإقليمي الذي يؤول إلى محكمة موقع العقار، والإختصاص النوعي حسب نوع النزاع الناشئ بين الأطراف.
9. حدد المشرع مسؤوليات جميع الأطراف في هذا النظام سواء المسؤولية المدنية أو المسؤولية الجزائية كما حدد الدعاوى التي يمكن أن تنتج عن هذه المنازعات.

و حال بحثنا في موضوع النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية فقد تبين لنا وجود بعض مواطن النقص التي تستوجب تصويبها لتحسين هذا النظم ومنها نذكر ما يأتي:

1. ضرورة التوسع في الدراسات والبحث في موضوع الملكية العقارية المشتركة لتدارك النقائص وتحسين هذا النظام من عدة جوانب وتفادي التناقضات والهفوات التي جاءت في بعض المواد القانونية في المرسوم 99/14.
2. إقتراح للمشرع الجزائري بتخصيص قانون خاص ينظم هذا النوع من الملكية وذلك بجمع القوانين و المراسيم المتعلقة بانظام الملكية العقارية المشتركة وتعديلها وتحسينها ووضعها في قانون واحد.
3. من أهم التعديلات التي يجب الوقوف عليها هي تجديد الشروط الخاصة التي يجب أن يتمتع بها المتصرف مثل خبير عقاري، وذلك للقيام بمهامه على أكمل وجه، أيضا يجب تحديد الفترة الزمنية لتنفيذ قرارات الجمعية العامة فالمشرع أغفل تحديد الزمن اللازم.
4. إنشاء أجهزة رقابية من طرف الدولة تحت رعاية وزارة السكن تسهر على مراقبة حسن سير نظام الملكية العقارية المشتركة وأيضا تدخل المشرع وسن عقوبات جزائية لكل مخالف للنظام، أي بمعنى إنتهاج سياسات ردعية للحفاظ على النظام العام في الملكية المشتركة.
5. تنظيم دورات وملتقيات تحسيسية للملاك الشركاء في هذا النظام وذلك لتوعيتهم وإلزامهم بإحترام نظام الملكية العقارية المشتركة.

الملاحق



الملحق 01:

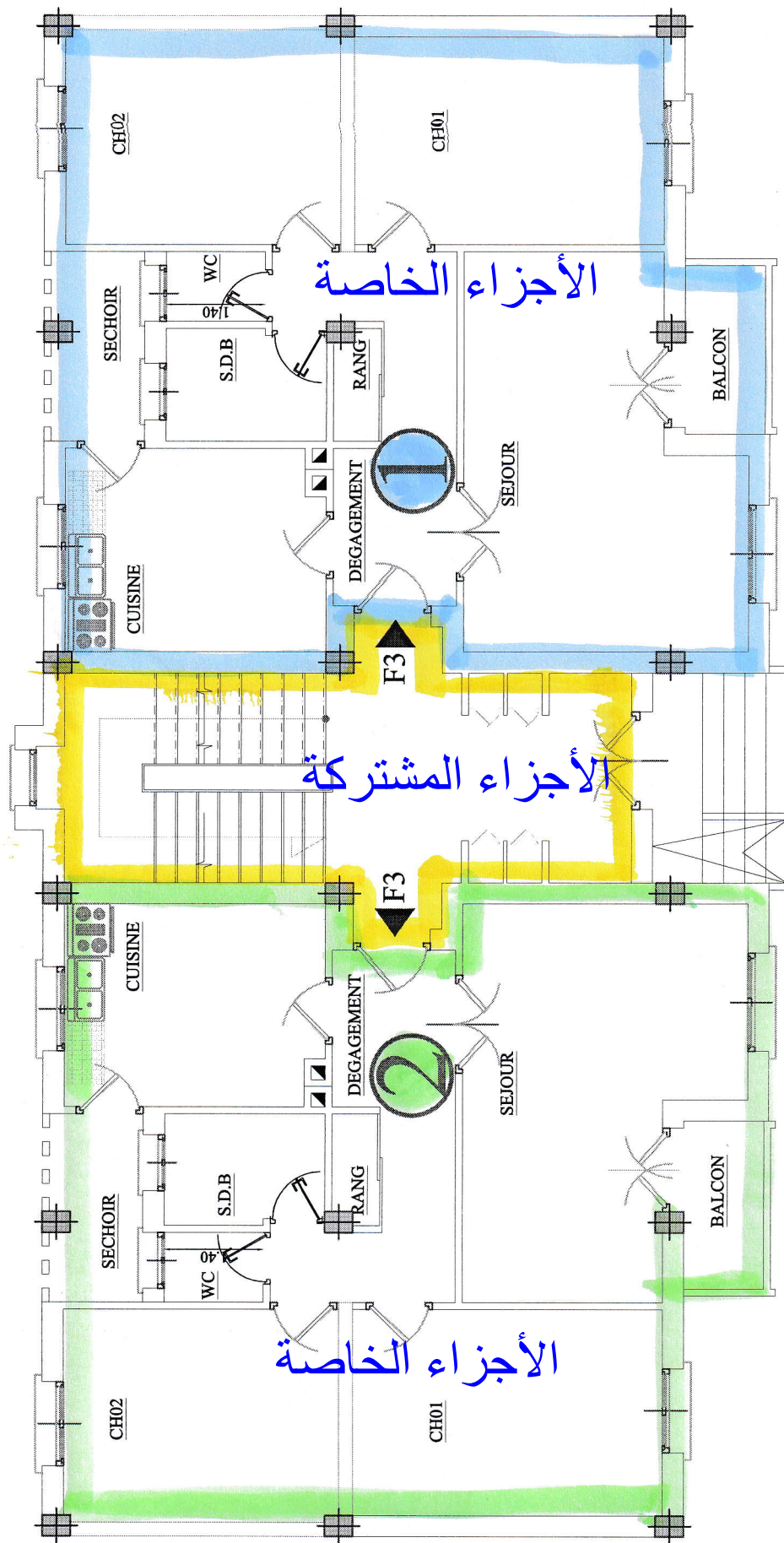
تقسم الأجزاء الخاصة والمشاركة



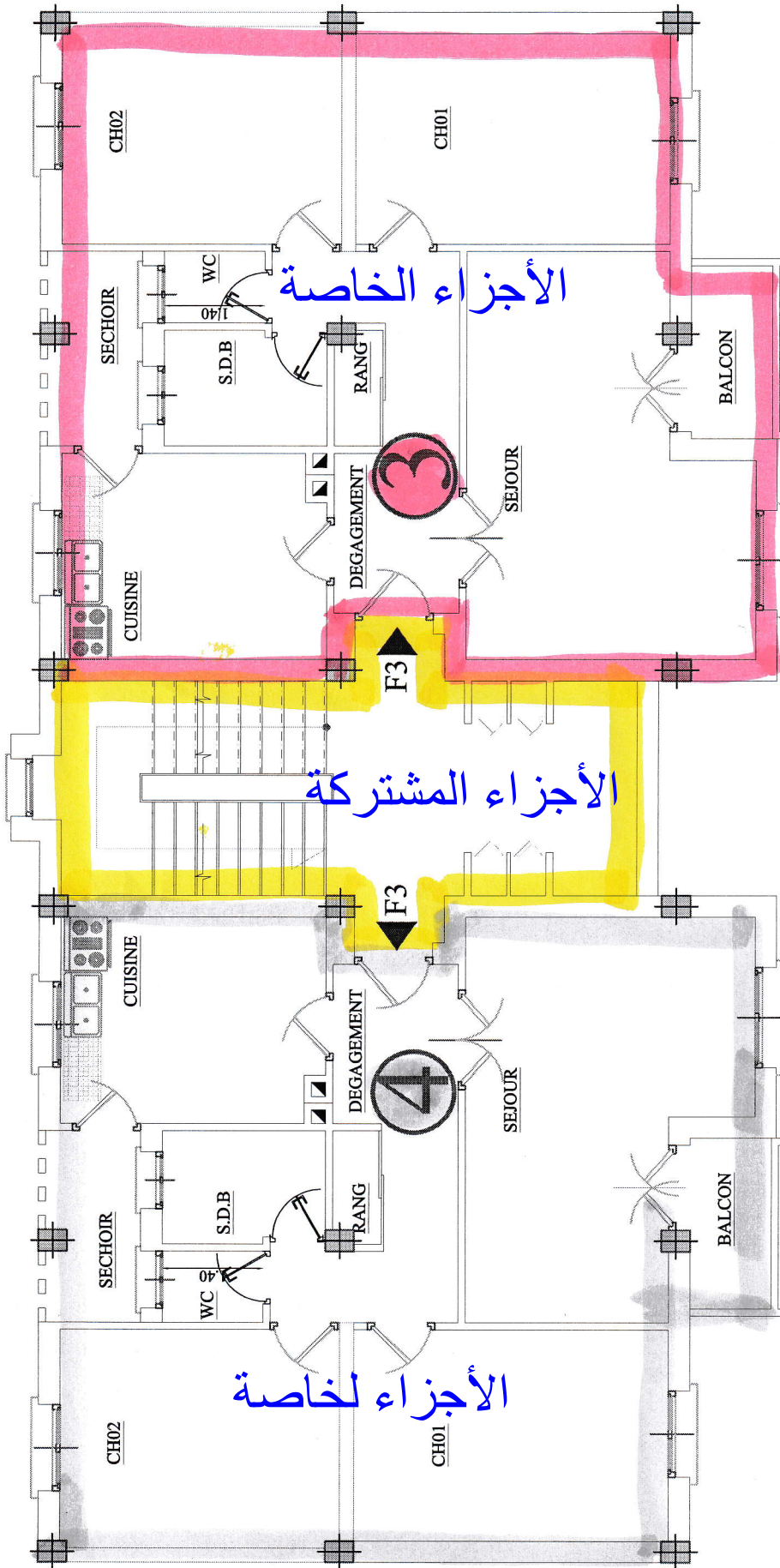


le projet

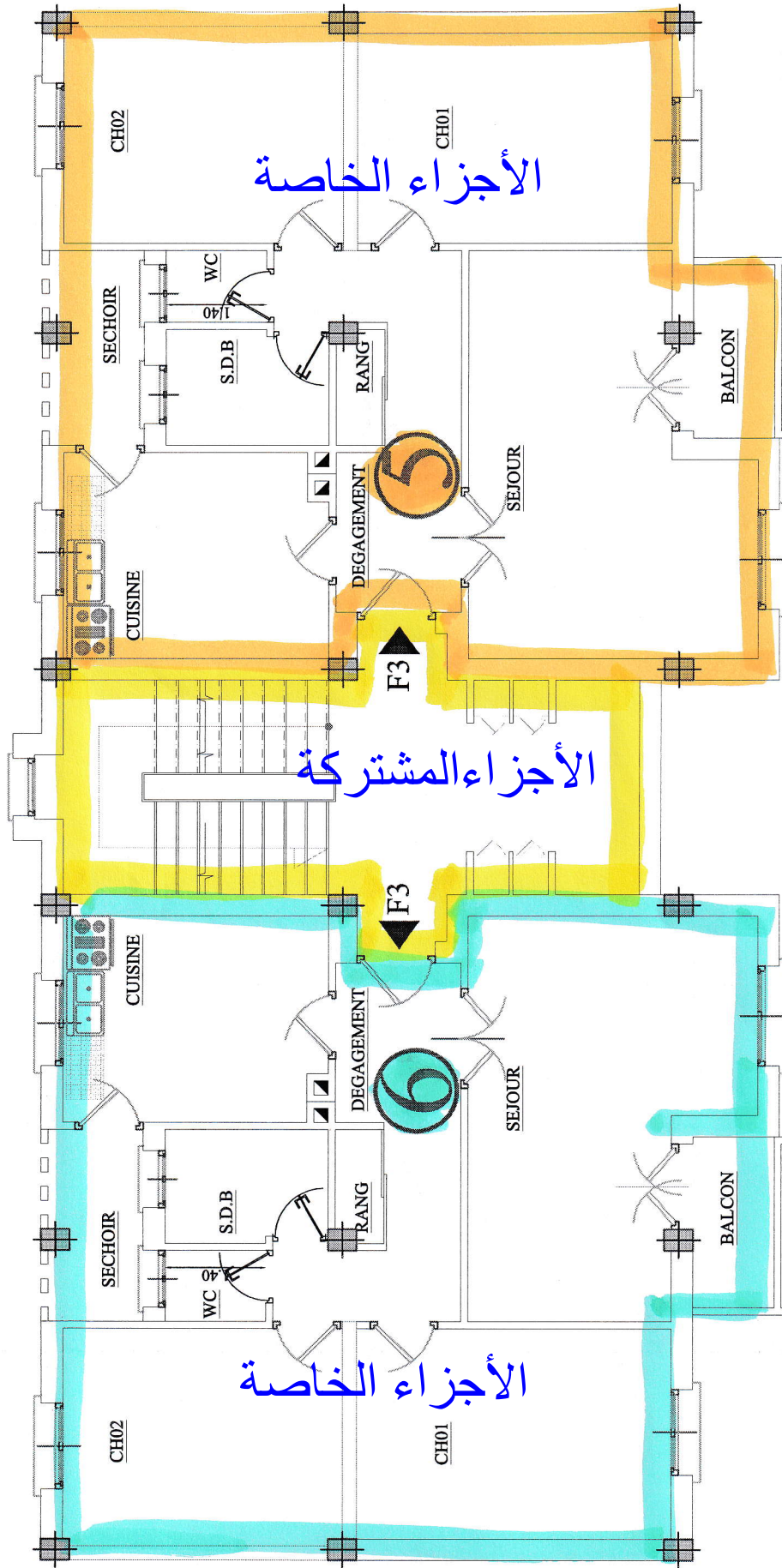
PLAN DE SITUATION



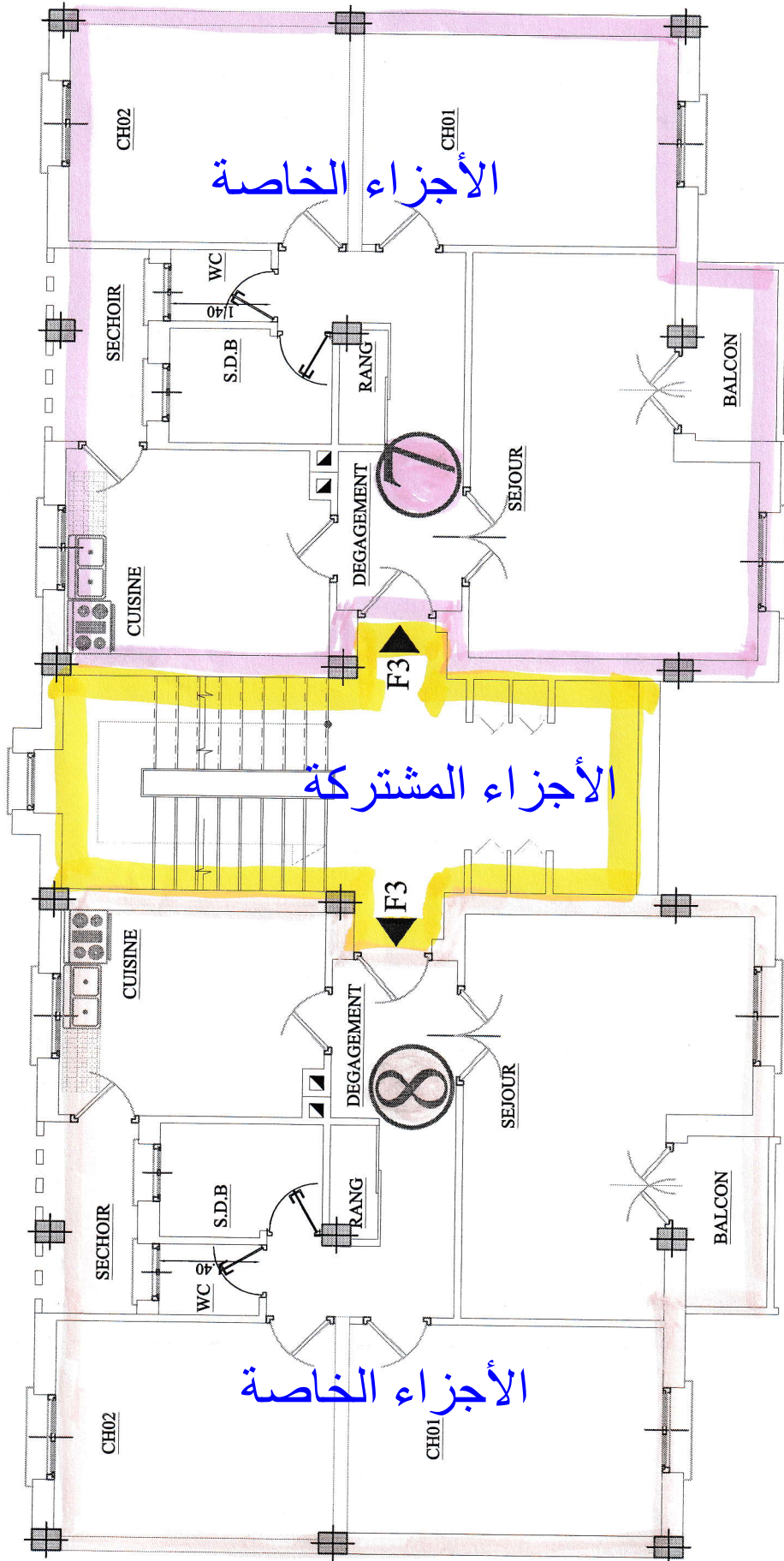
PLAN REZ DE CHAUSSEE



PLAN 1ère ETAGE

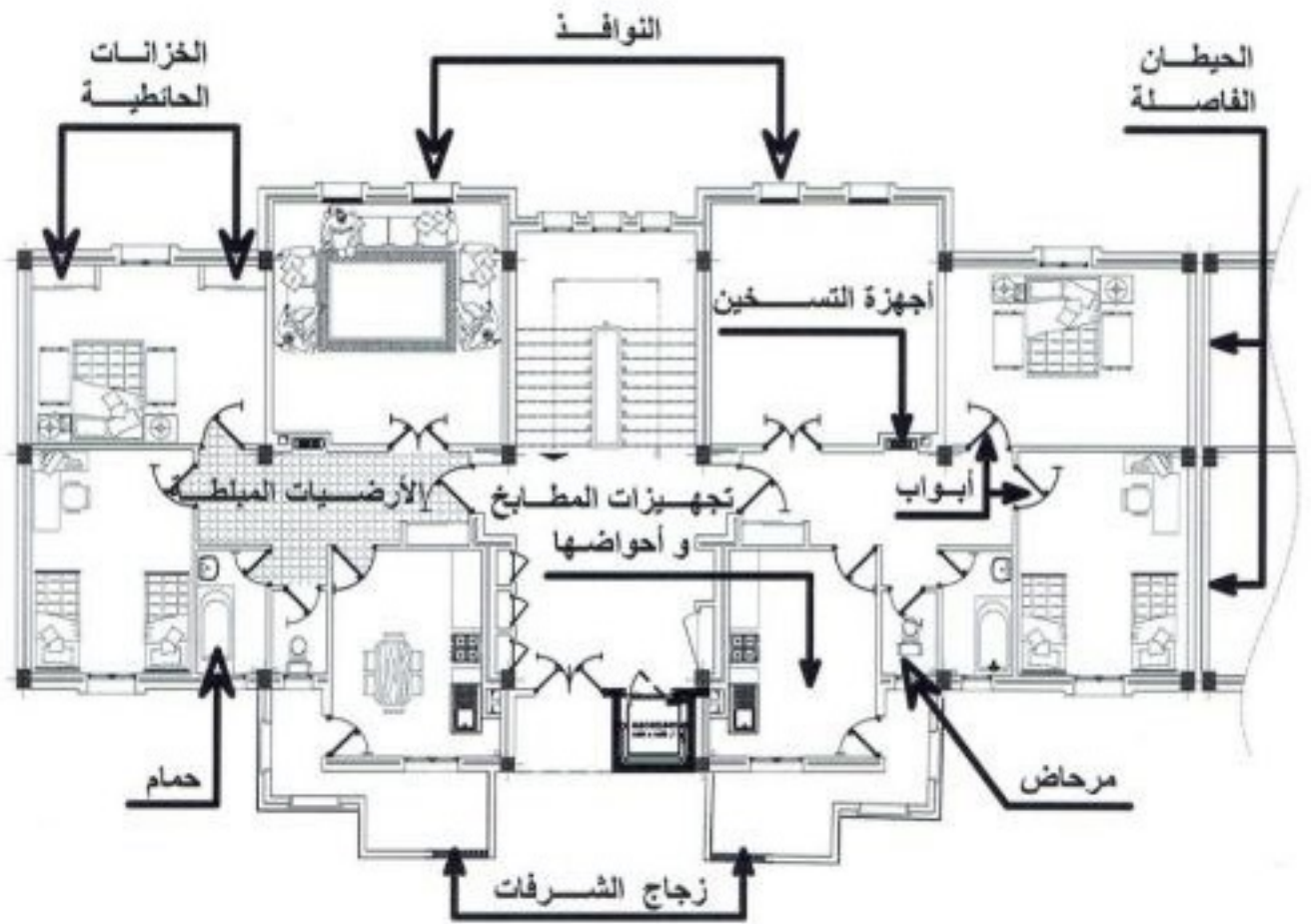


PLAN 2ème ETAGE

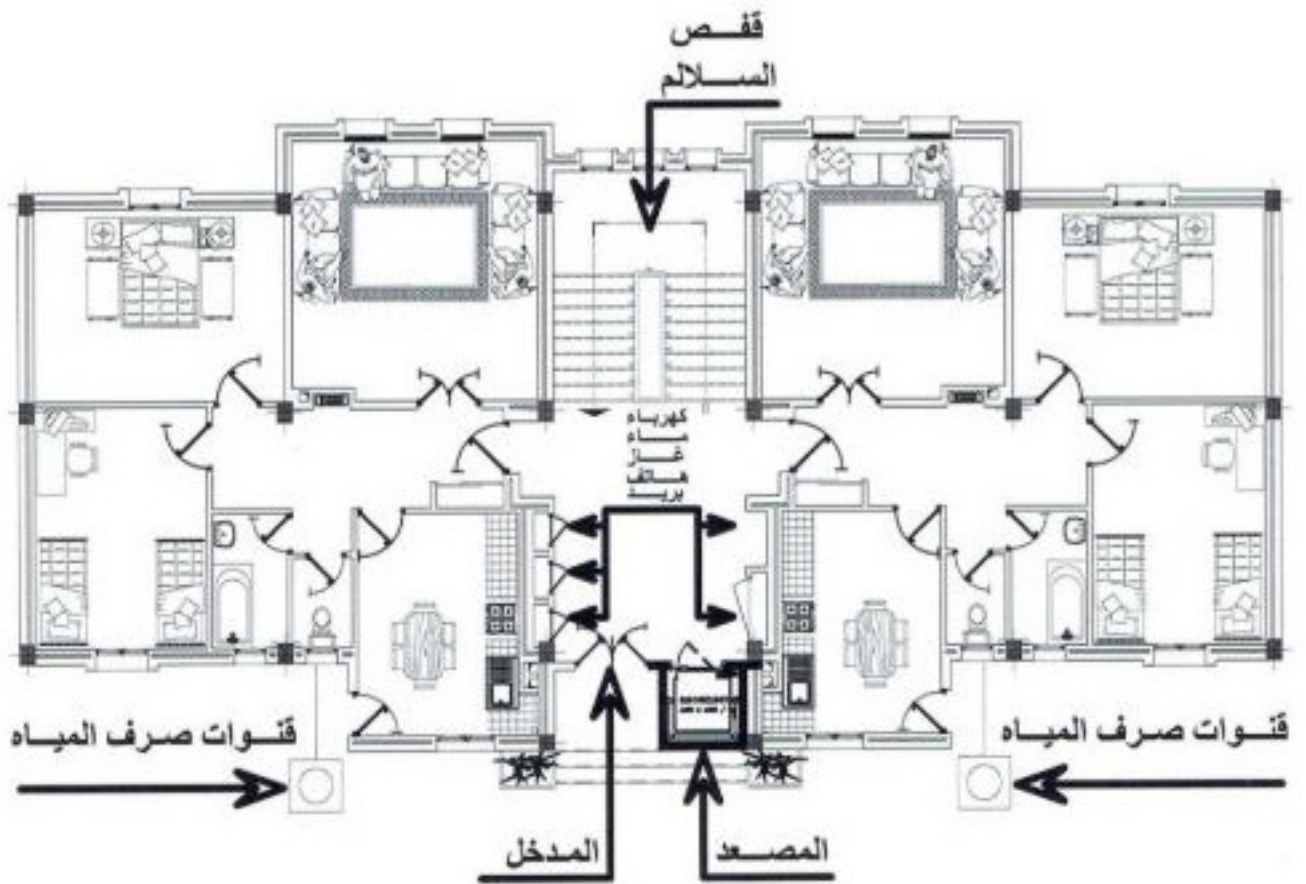


PLAN 3ème ETAGE

الأجزاء الخاصة

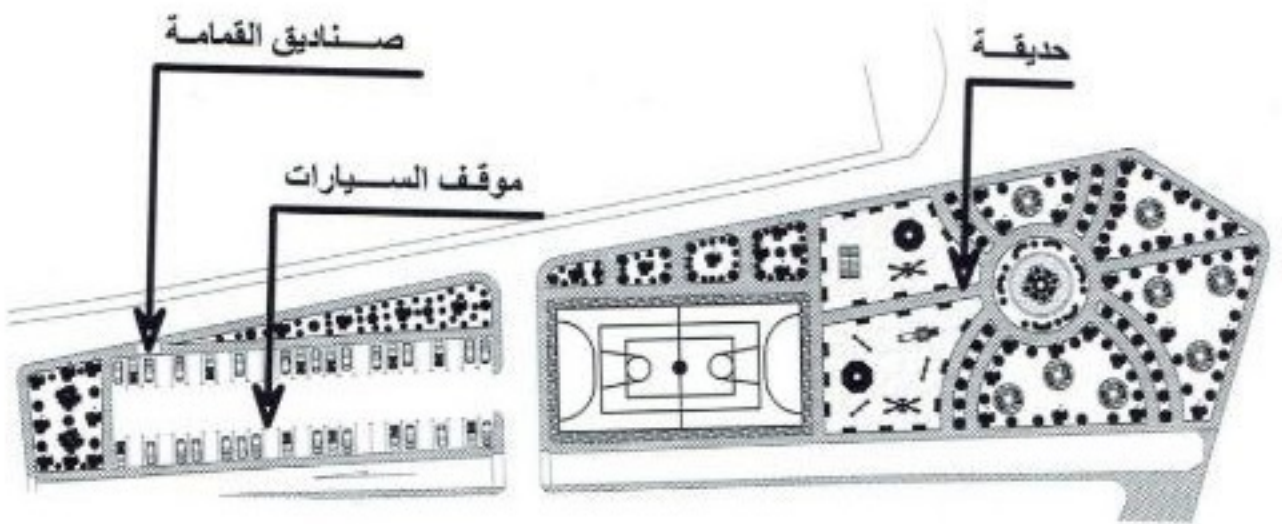


الأجزاء المشتركة

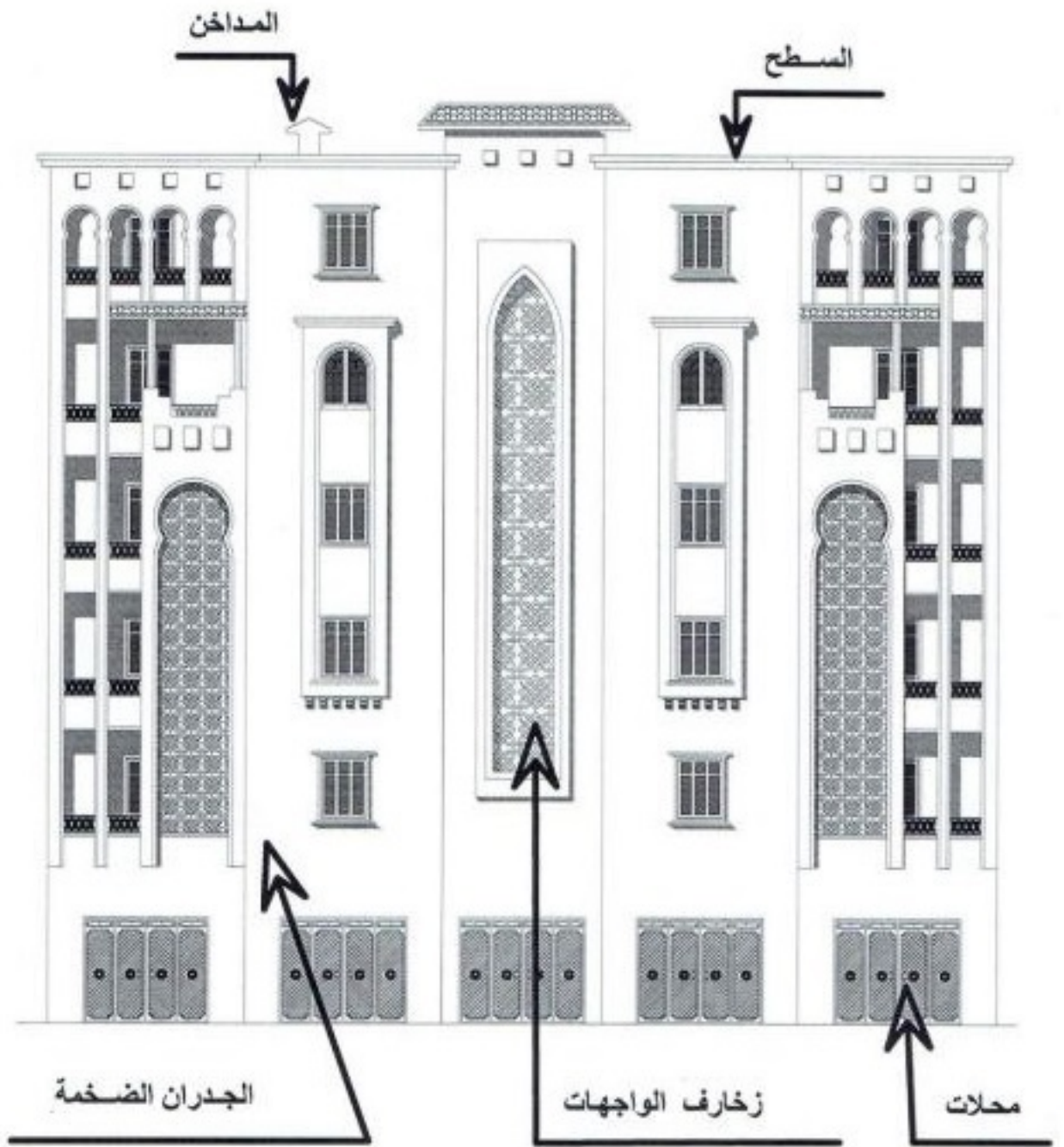


الأجزاء المشتركة

مساحات مخصصة للمرافق العامة



الأجزاء المشتركة





الملحق 02:

نظام الملكية المشتركة

كتاب دليل الموثق

" نماذج العقود المدنية الأساتذ الطاهر ملافسو " (رئيس الفرقة الوطنية للموثقين سابقا)

الجزء الثالث الباب السابع عقود القسمة، الفصل الأول، الصفحات : 305 إلى 310 طبعة

السداسي الأول: 2022



110. نظام الملكية المشتركة

التاريخ/
رقم الفهرس/

نظام الملكية المشتركة

لدى الأستاذ موثق بـ الموقع أدناه.

حضر

السيد(ة) ابن(ة) المولود(ة) بـ بتاريخ
الحامل(ة) لشهادة الميلاد رقم، الساكن(ة) بـ، الحامل(ة) لبطاقة
التعريف الوطنية رقم الصادرة عن بتاريخ،
المهنة، من جنسية جزائرية.

الذي طلب بموجب هذا العقد إعداد نظام الملكية المشتركة وقسمة العقار المملوك
والذي يشتمل على الفصول التالية:

- تعيين العقار.
- أصل ملكية العقار المذكور.
- وصف وتشكيل الحصص.
- الجدول الوصفي للتقسيم.
- تقويم العقار.

التعيين

قطعة أرض معدة للبناء كائنة بـ بلدية ولاية،
مساحتها تقدر متر مربع (..... م²)، مأخوذة من عقار أكبر مساحته الإجمالية
تقدر بـ، تحمل رقم حسب مخطط القسمة، وهي محدودة كالتالي:
من جهة أولى:
من جهة ثانية:
من جهة ثالثة:
من جهة رابعة:

والمشيد فوقها بناية تتكون من ثمانية طوابق مساحتها الكلية المبنية تقدر متر
مربع (..... م²) حسب رخصة البناء المؤرخة في تحت رقم
..... والمسلمة من قبل بلدية وحسب شهادة المطابقة المسلمة من
قبل بلدية بتاريخ تحت رقم

أصل الملكية

إن الأموال العقارية المعينة أعلاه ملك للسيد تحصل عليها عن طريق
الشراء من السيد بموجب عقد توثيقي حررته الأستاذة
موثق بـ بتاريخ والمسجل بمفتشية م بتاريخ :
بحقوق مقبوضة دج مجلد فوليو وصل رقم
والمشهر بالمحافظة العقارية لدائرة بتاريخ مجلد
رقم إيداع رقم

وصف وتشكيل الحصص

كما هو مبين في التقرير والمخطط البياني الذي أعدهما الخبير العقاري السيد الكائن مقره
بـ، بتاريخ تم وصف وتشكيل الحصص كالتالي:

تتكون البناية من الطابق السفلي الثالث، الطابق السفلي الثاني، الطابق السفلي الأول، الطابق المسروق، الطابق الأرضي، الطابق الأول، الطابق الثاني، الطابق الثالث، وتشتمل على محلين تجاريين، و12 شقة سكنية مبينة كالتالي:

الحصة رقم 01: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الثالث، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 02: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الثاني، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 03: محل تجاري يقع بالطابق السفلي الأول، يشتمل على، ذو مساحة قدرها، متر مربع (..... م²)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 04: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 05: محل تجاري يقع بالطابق المسروق، يشتمل على، ذو مساحة قدرها، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 06: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 07: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 08: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 09: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 10: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 11: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 12: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 13: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الحصة رقم 14: شقة سكنية تقع بالطابق السفلي الأول، تشتمل على، ذات مساحة قدرها، متر مربع و (.....)، و/1000 من الأجزاء المشتركة.

الجدول الوصفي للتقسيم

رقم قطعة	الطابق	طبيعتها	محتوياتها	مساحة م ²	الأجزاء المشتركة
01	1000/.....
02	1000/.....
03	1000/.....
04	1000/.....
05	1000/.....
06	1000/.....
07	1000/.....
08	1000/.....
09	1000/.....
10	1000/.....
11	1000/.....
12	1000/.....
13	1000/.....
14	1000/.....
	المجموع.....	1000/1000

التقويم

قوم العقار المعين أعلاه بتقويم إجمالي قدره ب

نظام الملكية المشتركة

لفرض تفادي الصعوبات والمنازعات بين الشركاء في الملك المستقبلي للعقار المعين وفي علاقات جوار الملكية المشتركة، أعدت كما يلي شروط نظام الملكية المشتركة المحددة لحقوق والتزامات الشركاء في الملك وذوي حقوقهم التي يلتزم كل الشركاء في الملك وأصحاب حق الانتفاع والمستأجرين والمستعملين الامتثال إليه.

قسمة العقار

يقسم العقار المعني إلى أجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك وإلى أجزاء مشتركة التي عليها كل مالك من بعد وكذا حق الاستعمال والانتفاع مع الالتزام في المقابل بأداء الأعباء المفروضة.

الأجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك

يكون لكل مالك الملكية المقسمة (غير المشاعة) والماعة للعقارات التالية:
هذه الملكية المائعة تشمل خاصة الحيطان الداخلية مع أبوابها ونوافذها والشبابيك الخارجية والشرفات وكل القنوات الداخلية والمراحيض والمتبوعات وخزائن الجدران وباختصار كل ما هو بداخل الشقق والمحلات باستثناء الأشياء المشروطة مشتركة في الفقرة التالية:
الحيطان الفاصلة بين شقتين أو محلين تكون بين مالكي الشقتين أو محلين.

الأجزاء المشتركة

تشتمل الأجزاء المشتركة:

- مجموع الأرض التي شيد عليها العقار المعين وتوابعه، والجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة باب المدخل على الطريق، المدارج الواصلة إلى السطح.
- الجدران الكبيرة للواجهات والجدران الفاصلة بين العمارات المجاورة وبصورة عامة جميع الأجزاء التي لم تكن تابعة للاستغلال الخاص لأحد المالكين الشركاء أو التي تكون مشتركة طبقاً للقانون أو الاستعمال.
- إن الأشياء المشتركة لا يمكن تعديلها دون اتفاق من أغلبية المالكين كما سيأتي ذكرها بعد:
- إن الأعباء المشتركة تشتمل على المصاريف والنفقات التالية الضرائب والرسوم مهما كان نوعها التي تخضع لها كل الأشياء والأجزاء المشتركة العقارات المذكورة.
- إن مصاريف الترميمات من كل نوع سواء كانت كبيرة أو صغيرة التي تجعل للجدران الأساسية (ما عدى الترميمات الخفيفة الداخلية للشقق أو المحلات) رؤوس المداخل والتزيينات الخارجية للواجهة والشرفات والنوافذ وأبوابها وملحقاتها وإلى قنوات الماء والغاز الكهرباء غير أنه باستثناء الأجزاء لمختلف هذه القنوات الموجودة داخل كل شقة أو محل معد للاستعمال الخاص للشقة أو المحل وبالتدقيق ابتداء من كل إعداد خاص ومجاري تصريف المياه الأمطار والمياه المستعملة باستثناء الأجزاء الداخلية للاستعمال الخاص لكل شقة أو محل ومدخل لكل فيه.
- مصاريف الاشتراك في المياه والغاز والكهرباء للاستعمال المشترك: تأمين الفيئات ضد الحريق والحوادث، تأمين ضد مسؤولية المالكين، التأمين ضد الأخطار التي تحدثها المياه.

- تكوين الرصيد لأداء نفقات الأعباء المشتركة:

- إن النفقات المشتركة يتحملها مختلف المالكين بنسبة حصصهم في الأجزاء المشتركة كما هو مبين أعلاه، غير أن الزيادات غير العادية للأعباء المشتركة الناتجة عن فعل أو إهمال مالك معين أو من شخص مسؤول عنه تبقى حمل على عاتقه ويؤديها هو وحده.
- إن النفقات المشتركة يسدها النقيب كلما حل أجلها من رصيد تداول الذي مبلغه واستعماله المؤقت، تحددهما الجمعية العامة التي تذكر فيما بعد.
- هذا الرصيد للنقيب من كل مالك بنسبة حصته في ملكية الأجزاء المشتركة وفي ظرف خمسة عشرة يوماً (15)، والتي تلي استعمال مقرر الجمعية العامة إذا لم يدفع المالك مبلغ المطلوب يوجه إليه النقيب رسالة مضمنة للائتمان في آخر أجل محدد بثمانية أيام (8) وعند انتهاء هذا الأجل وتمادي المالك المشترك في عدم الدفع فإن جميع الخدمات المشتركة يحرم منها.

- إن المتابعات القضائية المتعلقة بدفع المبلغ الأصلي المطلوب وفوائد التأخير المحسوبة يوميا بنسبة عشرة دينار جزائري (10 دج)، في المئة للسنة وكذا مصاريف الخصام، وزيادة يجعل احتفاظ بالامتياز الناتج عن القانون لصالح النقيب ضد المالك المشترك الممتنع.

- نقيب المالكين الشركاء:

- إن نقابة المالكين الشركاء تمثل من طرف نقيب يتولى الإدارة العامة للفيلة ومراقبتها، تنفيذ كل الأشغال الضرورية للأجزاء المشتركة، اختيار البوابة الأخطار المدنية للتأمين.

- في حالة متابعة لتعويض الضرر فإن مسؤولية العقارات تجاه المالكين المشتركين أو الغير أو الجيران يتحملها في نظر الأخطار المدنية جميع المالكين المشتركين بنسبة حصصهم في الملكية التي يملكونها.

- غير أن مسؤولية هذه الأخطار تبقى على عاتق المالك المشترك أو الشاغل الذي اقترب شخصا الحادثة في نظر العقار فإن الأجزاء المشتركة والفيلات والمحلات يجب على النقيب تأمينها لدى شركة التأمين.

- ويغطي هذا التأمين:

1. أخطار الحريق واستعمال الغاز والدخان ولو لم تتبوع بحريق من الصاعقة ولو لم تتبوع بحريق الكهرباء والديناميت وكل المنفجرات والحرمان من الاستغلال.

المسؤولية المدنية لمالكي العقارات عن جميع الحوادث من كل نوع التي يمكن أن تحدث سواء كان الشيء المتسبب في ضرر الأجزاء المشتركة أو خاصة بإحدى المالكين الشركاء.

المنازعات الاختصاص الجهة القضائية

- إن جميع الصعوبات التي قد تنشأ بين مختلف المالكين في شأن تنفيذ هذا العقد أو تطبيق نظام الملكية المشتركة المذكورة أعلاه، تطرح لتحكيم شخصين يعينان من المالكين بعد اجتماعهم كما هو مذكور في المادة السابقة، تختار الإقليمية للحاكمين أو يعينوا حكما ثالثا للفصل بينهما في عدم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث يعين هذا الأخير من رئيس المحكمة بمجرد أمر.

- وأن تعذر لسبب من الأسباب تعيين الحكمين فجميع الصعوبات والمنازعات يفصل فيها طبقا للقانون العام وتطرح على محكمة البلدية التي يعطى لها من الآن الاختصاص اللازم كيف ما كان موطن المالكين وجوب التنفيذ.

إن هذا النظام يعرض على جميع المالكين المستقبليين للعقار المذكورة، ويشهر في علم الغير بتسجيله في المحافظة العقارية لـ وزيادة فإن هذا النظام يفرض على جميع ورثة وممثلي أو ذوي حقوق المالكين في جميع عقود النقل الملكية يشار إلى أن النظام الملكية المشتركة والمالكين الجدد يتحملون الملكية المشتركة يتحملون بتنفيذها، ويعينون موطنهم من اختصاص محكمة وإن لم يعين طرفا العقد ومحل سكنهما. فإن موطنهم يعين بقوة القانون بمكتب التوثيق الذي أبرم هذا العقد أين توجه جميع الاستدعاءات والتعليمات والمراسلات والعقود القضائية وغير القضائية.

التسجيل

يسجل هذا العقد بمفتشية التسجيل والطابع.

الإشهار

تشر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ

الحالة المدنية

صرح السيد تحت العقوبات القانونية وتحت اليمين أنه ليس في حالة إفلاس ولا في حالة توقف عن الأداء وليس له مجلس قضائي وأنه ليس حاليا ولا

من الممكن أن يكون مستقبلاً محل متابعة بمقتضى النصوص السارية المفعول من أجل المساس بالترايب الوطني وأن الأموال العقارية محل نظام ملكية مشتركة هي صافية وحررة من جميع أعباء الديون كيف ما كانت.

تصريح

صرح المالك أن هذه الشروط تمت دون مساعدة ومشاركة الموثق الموقع أدناه الذي ما هو إلا مجرد محرر لهذا العقد.

المصاريف

جميع المصاريف والحقوق والرسوم لهذا العقد وتوابعه يتحملها ويؤديها المالك.

المواطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار السيد محل سكناه المذكور أعلاه موطناً له.

تلوة القوانين الضريبة

قبل الختام تلا الموثق الموقع أسفله على المائل أحكام المواد 112، 113، 119، 133 و 134 من قانون التسجيل المعدل والمادة 38 مكرر 3 و 3 من قانون الإجراءات الجبائية. والقانون رقم 06-01 المؤرخ في 20/02/2006 يتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته ومعدل ومتمم بالقانون رقم 15-11 مؤرخ في 02/08/2011.

وصرح تحت طائلة العقوبات القانونية المنصوص عليها بالمواد 119-134 من قانون التسجيل أن القسمة الحالية تتضمن كامل القيمة الحقيقية للأموال العقارية المعينة أعلاه موضوع العقد الحالي، وأكد الموثق الموقع أسفله بدوره أنه حسب علمه فإن هذا العقد غير مغاير أو مناقض بأي سند يتضمن زيادة في القيمة المصرح بها أعلاه.

إثباتاً لما ذكر

حرر وانعقد بـ بمكتب الموثق الموقع أدناه.
سنة و في يوم من شهر
وبعد التلاوة وقع الحاضر مع الموثق.

النصوص القانونية:

- القانون المدني.
- قانون التسجيل.

الوثائق المطلوبة:

- نسخة من بطاقة الهوية.
- شهادة الميلاد.
- عقد الملكية.
- جدول وصفي للتقسيم معد من قبل مهندس معماري.
- نسخة عقد التأمين ضد الكوارث.
- الدفتر العقاري إذا كان العقار ممسوح.

الإجراءات:

- تسجيل العقد بمفتشية التسجيل والطابع.
- تشهر نسخة منه بالمحافظة العقارية المختصة.



الملحق 03:

عقد بيع بالإيجار لشقة من الوكالة الولائية
لتحسين السكن وتطويره عدل - ADDL



نسخة

يوم 26 نوفمبر 2023
رقم : 300

بيع بالإيجار لشقة

من الوكالة الولائية لتحسين السكن و تطويره ****عدل****
**** AADL ****

لفائدة السيد

مشروع 500 مسكن أمجاز الدشيش دائرة الحروش ولاية سكيكدة

Etude de Maître Mahmoud BOUNEMER

Notaire à Skikda

2 Rue Youcef Kaddid

مكتب الأستاذ

موثق بسكيكدة

2 نهج قديد يوسف

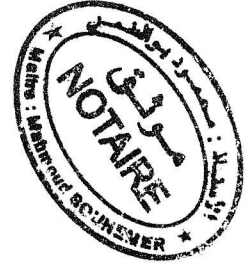
Tél: 038 76 25 08

Portable : 0778612448

Fax : 038 76 12 25

عقد بيع بالإيجار لشقة
من الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL)
لفائدة

يوم: 26 نوفمبر 2023 - رقم: 300



أمام الأستاذ محمود بوالنمر، موثق بسكيكدة 2، نهج يوسف قديد، الممضى أسفله

حضر

أولا : الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره "عدل" (AADL)، المؤسسة العمومية ذات الطابع التجاري والصناعي، المنشأة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 91-148 المؤرخ في 12/05/1991، المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-298 المؤرخ في 21/10/2014 والكائن مقرها بسعيد حمدين، بئر مراد رايس (الجزائر)، المقيدة لدى المركز الوطني للسجل التجاري تحت رقم 16/00-0014056B00 بتاريخ 27/04/2010 المعدل بتاريخ 18/01/2017 تحمل الرقم الجبائي: 000016001405697، المسجلة في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم M16-3394-3373، الممثلة في مجلس هذا العقد من طرف مديرها السيد زيتوني فيصل بن الطيب المولود بقسنطينة بتاريخ الحامل لرخصة السياقة رقم الصادر عن دائرة قسنطينة بتاريخ 13/08/2013 بصفته مديرا عاما مساعدا لإدارة المشروع بتسيير مصالح الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره AADL المعين بهذا المنصب بموجب قرار رقم 10: المؤرخ في 24/02/2021 المتصرف باسم و لحساب الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره والقائم في حقه :

ضريبة
الطابع المحصل
لفائدة الخزينة

حسب نسخة من شهادة الميلاد رقم ، الحامل لرقم التعريف الوطني ، المثبت لهويته حسب بطاقة تعريف وطنية مسجلة تحت رقم الصادر عن بلدية وولاية عنابة بتاريخ ، من جنسية جزائرية. الذي إختار موطنا له بمقر الوكالة الجهوية لتحسين السكن وتطويره لعنابة، المائل أمامنا بصفته مدير جهوي لعنابة لدى الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (AADL) المعين في هذا المنصب بموجب قرار صادر بتاريخ 11/06/2020، تحت رقم 98 عن المدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره، الممثل للمدير العام للوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره وبمقتضى الصلاحيات المخولة له بموجب عقد وكالة خاصة تلقاه الأستاذ جديدي معراج الموثق بالجزائر العاصمة، الكائن



(Handwritten signature)

مقر مكتبه، بدالي إبراهيم - بئر مراد رايس- بتاريخ 2021/03/02، تحت رقم فهرس 2021/228 المتمتع بكامل أهليته المدنية والقانونية للتعاقد.

المتعهد بالترقية من جهة أولى،

ثانيا : السيد/ ، المولود ببلدية الحروش ولاية
سكيكدة بتاريخ الواحد و الثلاثون جانفي سنة الف وتسعمائة وتسعة و ثمانون ()
حسب شهادة ميلاده المسجلة تحت رقم ، مهنته موظف والساكن بأماجاز الدشيش ولاية
سكيكدة ، جنسيته جزائرية، الحامل لرقم التعريف الوطني:
- يحمل رمز التسجيل (CODE) : وفقا لمقرر منح السكن في اطار البيع
بالايجار تحت رقم : الصادر بتاريخ: عن الوكالة الوطنية لتحسين
لتحسين السكن وتطويره (الجزائر) ، وحسب مقرر التخصيص رقم: الصادر
بتاريخ:

المستأجر المستفيد من جهة ثانية،

الذان طلبا من الموثق الموقع أدناه أن يحرر لهما في الشكل الرسمي عقد البيع
بالايجار لمسكن ممول بأموال عمومية ومصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى الآتي
تعيينه فيما يلي:



التعيين

شقة ذات طابع سكني من صنف "F3" ضمن عقار ذي ملكية مشتركة عمارة (01)
كائنة" بحي 500 مسكن عدل (AADL) أمجاز الدشيش دائرة الحروش ولاية سكيكدة
مساحتها تقدر بـ سبعة و سبعون متر مربع و ثمانية و ستون دسمتر مربع (2م²77.68)،
تحتوي على ثلاث (03) غرف، مطبخ، حمام، مرحاض وتوابع أخرى شقة رقم: 22، تقع
بالتابق الخامس (05).

أصل الملكية

بالنسبة للقطعة الأرضية التي تشكل وعاء المشروع: بموجب عقد إداري المشهر
بالمحافظة العقارية بسكيكدة في 2022/09/28 بمساحة مبنية تقدر بـ 7.857.05 م² على
مساحة إجمالية تقدر بستة وأربعون ألف وثمانمائة وإثنان وثلاثون متر مربع
(46.832.00 م²) الكائنة ببلدية أمجاز الدشيش دائرة الحروش ولاية سكيكدة تتشكل من
مجموعتين ملكيتين متلاصقتين ميبنتين كما يلي :

مجموعة ملكية رقم 11 قسم 26 بمساحة تقدر بـ 01 هكتار 31 آر 96 سنتييار - مجموعة
الملكية رقم 113 قسم 26 بمساحة تقدر بـ 03 هكتار 36 آر 36 سنتييار لفائدة الوكالة
الوطنية لتحسين السكن وتطويره (عدل).

بالتسوية للبنائيات : بموجب قرار يتضمن رخصة بناء 500 مسكن موجه للبيع بالإيجار
الواقعة ببلدية أمجاز الدشيش الصادر عن والي ولاية سكيكدة تحت رقم (2945) المؤرخ

03 نوفمبر 2022.



القوانين والوثائق المرجعية

القوانين :

يخضع هذا العقد لمواد القانون المدني الخاصة ببيع العقارات والى القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 وجميع النصوص التطبيقية المتممة له، التي تحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والى المرسوم التنفيذي رقم: 01/105 المؤرخ في: 23/04/2001 المتضمن شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار، المعدل بالمرسوم التنفيذي 03/35 المؤرخ في 13/01/2003 وبموجب المرسوم التنفيذي 04/340 المؤرخ في: 02/11/2004 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار وبموجب المرسوم التنفيذي 14/288 المؤرخ في 15/10/2014 المتضمن شروط وكيفيات البيع النهائي للسكنات الخاضعة للبيع بالإيجار والذي يسمح بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من ثمن السكن والمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04/01/2014 المتعلق بنظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية.

وللمرسوم التنفيذي رقم 16-279 مؤرخ في 02/11/2016، يعدل ويتمم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في: 23/04/2001 هذا المرسوم يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار. وكذا القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 19/06/2017، المحدد لعناصر حساب تكلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار.

الوثائق :

يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، الى الوثائق التقنية لمشروع "500 مسكن" بصيغة البيع بالإيجار المتواجد بالموقع 500 مسكن القطب الحضري أمجاز الدشيش بلدية أمجاز الدشيش دائرة الحروش ولاية سكيكدة، إضافة الى الوثائق المذكورة ادناه، التي سبق ايداعها لدى الموثق من أجل تحرير هذا العقد.

- نسخة من الملف القاعدي لكل من ممثل الهيئة البائعة "المتعهد بالترقية" و" المستفيد من عقد البيع بالإيجار" وهي: 28205 صادر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (الجزائر) بتاريخ: 14.05.2023
02- مقرر منح السكن بصيغة البيع بالإيجار رقم: 6414 صادر عن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره (مديرية الوكالة الجهوية بعنابة) مؤرخ في: 27 جوان 2023
03-الوصولات التي تبين دفع المستفيد للأقساط الاولى أي ما يعادل 25% من ثمن المسكن، دون احتساب إعانة الدولة.

04- نسخة تثبت هوية المستفيد من البيع عن طريق الإيجار وممثل مال الهيئة البائعة.



وفي هذا الإطار صرح المستفيد من البيع بالإيجار الحاضر بمجلس العقد أنه استلم من الموثق الموقع أدناه النسخة الأصلية لقرار الإستفادة مرفوقا برزنامة تسديد الاقساط المشار إليها أعلاه وقد أبرأ الموثق من ذلك.
تبقى نسخ من الوثائق المذكورة أعلاه مرفقة باصل هذا العقد كسند بعد التأشير عليها

تصريح الأطراف

يصرح ممثل الهيئة البائعة بأن الوكالة قد وضعت تحت تصرف المستفيد المعين في هذا العقد للبيع عن طريق الإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 والمعدل بالمرسوم التنفيذي 03/35 المؤرخ في 2003/01/13 وبموجب المرسوم التنفيذي 340/04 المؤرخ في: 2004/11/02 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار وبموجب المرسوم التنفيذي 14/288 المؤرخ في 2014/10/15 المتضمن شروط وكيفيات البيع النهائي للسكنات الخاضعة للبيع بالإيجار والذي يسمح بالتسديد المسبق للجزء المتبقي من ثمن السكن.

- كما يصرح المستفيد من البيع عن طريق الإيجار بأنه اطلع على جميع الوثائق الخاصة بهذا البيع ويقبل صراحة الشروط المحددة في هذا العقد.

ويعلم عن إنضمامه وإحترامه دون أي تحفظ لجميع النصوص التشريعية والتنظيمية سارية المفعول وعلى بنود الملكية المشتركة المنصوص عليها ضمن نظام الملكية المشتركة الصادر بمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في: 2014/03/04.

شروط البيع بالإيجار

المادة 01 : حدد ثمن بيع الشقة موضوع هذا العقد دون احتساب إعانة الدولة المتمثلة في الصندوق الوطني للسكن بمبلغ مالي قدره: مليونين ومائة ألف دينار جزائري أي أو (2.100.000.00 دج) وهو قابل للمراجعة، وفقا لأحكام نص المادة 07 من القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 2017/06/19 المشار إليه أعلاه، وكما هو موضح بالملاحظة الواردة ضمن جدول تسديد الاقساط الإيجارية وأعباء تسيير الملكية المشتركة المصادق عليه بالموافقة من طرف المستفيد من البيع بالإيجار.

المادة 02: صرح المستأجر المستفيد بأنه سدد مبلغ قدره خمسمائة وخمسة وعشرون ألف دينار جزائري (525.000.00 دج) يمثل نسبة 25% من ثمن بيع المسكن المذكور أعلاه. وفقا للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 افريل سنة 2001 المعدل والمتمم، و المذكور أعلاه، حسب کیفيات الأتية **القسط الأول:** 10% من ثمن المسكن عند الإقرار الثابت بالشراء المقدرب 210.000.00 دج، من ثمن البيع، كما هو ثابت من خلال وصل الدفع الصادر عن القرض الشعبي

الجزائري وكالة سكيكدة ، بتاريخ: 2015.01.28 رقم 222194.

هويبة
الطابع المصطل
بقيادة الخزينة



-القسط الثاني: 05% من ثمن المسكن المقدر بـ: 105.000.00 دج، من ثمن البيع، كما هو ثابت من خلال وصل الدفع الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سكيكدة، بتاريخ: 2021.04.08 رقم: 372427.

-القسط الثالث: 05% من ثمن المسكن المقدر بـ: 105.000.00 دج، من ثمن البيع، كما هو ثابت من خلال وصل الدفع الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سكيكدة، بتاريخ: 2023.06.21 تحت رقم: 443671.

-القسط الرابع: 05% من ثمن المسكن المقدر بـ: 105.000.00 دج، من ثمن البيع، كما هو ثابت من خلال وصل الدفع الصادر عن القرض الشعبي الجزائري وكالة سكيكدة، بتاريخ: 2023.06.01 تحت رقم 441217.

المادة 3: تثبت هذه التسديدات و المبالغ المبينة أعلاه ، قانونا بوجود وصولات بنكية أصلية يسلمها المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبته .
المادة 04: قدر المبلغ المتبقي من ثمن البيع بالإيجار مليون و خمسمائة و خمسة و سبعون ألف دينار جزائري أي (1.575.000.00 دج) .

المادة 05: يحدد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه ، بعد خصم مبلغ الدفع الأولى بخمسة و عشرون (25) سنة.

- تحدد رزنامة الدفع المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها .

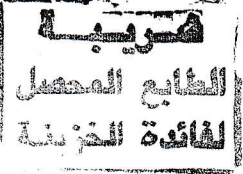
المادة 06: طبقا لأحكام المادة: 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 2001/04/23 و المعدل و المتمم والمذكور أعلاه، يمكن المستأجر المستفيد، ان يرغب في ذلك، أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول موعد استحقاقها .
يتعين على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة رزنامة استحقاق الاقساط حسب الدفع المسددة.

المادة 07: يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الايام الخمسة عشر الاولى من الشهر حسب الرزنامة المتفق عليها و كل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستفيد الى دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر.

المادة 08: يجب تسديد القسط الشهري الأول بعد شهر من تاريخ توقيع على محضر تسليم المفاتيح في الأجال المحددة في الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض .

المادة 09: يترتب على عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية بعد تبليغ المعني باعذارين (02) مدة كل منهما 15 يوما برسالة مضمنة مع اشعار بالاستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.

المختصة طبقا لأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،



(Handwritten signature)

يمكن المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة والتكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن وتكاليف القضاء.

المادة 10 : يتعين على المستأجر المستفيد في إطار ملكية مشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة الى حساب القائم بإدارة الأملاك المعين من المتعهد بالترقية .

المادة 11 : يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه بألفين و أربعمائة وستة عشر دينار جزائري وأربعون سنتيم (2.416.40 دج) في الشهر ويتم تسديدها وفقا للكيفيات المحددة في المادتين 7-8 أعلاه.

يمكن أن يراجع المتعهد بالترقية هذا المبلغ سنويا

المادة 12 : يتولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع العقد الحالي جزء منها، المتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك وهو الشركة ذات أسهم عدل للتسيير العقاري (EPS/SPA AADL GEST IMMO) والمعين بموجب الإتفاقية بين الطرفين بتاريخ 2021/02/21 .

المادة 13 : في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن، يبقى المستفيد ملزما بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك الذي يتم تعيينه لهذا الشأن، وهذا طبقا للتنظيم المعمول به.

وفي المقابل يلتزم المتعهد بالترقية بضمان صيانة الأجزاء المشتركة للمستفيد .

وفي حالة رفض الدفع يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده.

المادة 14 : يتعهد المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي أجل البيع بالإيجار بالقيام على نفقته، بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه دون أن يعرض متانة البناية للخطر.

المادة 15 : يمنع منعا باتا كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافد أو تغيير الإستعمال الأصلي للشرفات .

المادة 16 : يمنع منعا باتا على المستأجر المستفيد، أثناء فترة البيع بالإيجار، أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري .

المادة 17 : يكتسي هذا العقد طابعا موقفا ولا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار، للمستأجر المستفيد .

يلتزم المتعهد بالترقية بالقيام بنقل ملكية المسكن للمستفيد (المستأجر المستفيد) بعد إشهار الوثائق التقنية و القانونية طبقا لأحكام المادة 88 من المرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 و المتعلق بتأسيس السجل التجاري المعدل و المتمم .

شويبة
الطابع المحصل
الهيئة الخيرية



(Handwritten signature)

المادة 18 : يتعهد المستأجر المستفيد و المتعهد بالترقية ، كل فيما يخصه ، بتنفيذ جميع الإلتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة و طبقا لبنود العقد و الأحكام التشريعية و التنظيمية المتصلة بذلك.

المادة 19 : يصرح الطرفان أنهما يفوضان الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات و التعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو و هي مطابقة مع سند و وثائق العقد ، طبقا لأحكام المادة 84 من القانون المدني .

الموطن

لأجل تنفيذ هذا العقد و توابعه القانونية و العادية إختار الطرفان المتعاقدان موطنهما القانوني المذكور أعلاه يمكن مخاطبتهما فيه عند الإقتضاء.

التسجيل

يسجل هذا العقد مجانا طبقا للمادة 258 فقرة 07 من قانون التسجيل المعدل و المتمم .

إثباتا لذكر

حرر هذا العقد ليكون عقدا رسميا،

بمكتب الموثق الممضي أسفله،

سنة ألفين وثلاثة وعشرون

يوم: السادس و العشرون نوفمبر

وبعد التلاوة و الشرح وقع الحاضران أصل هذا العقد مع الموثق .

تابع الإمضاء و هذه الملاحظة،

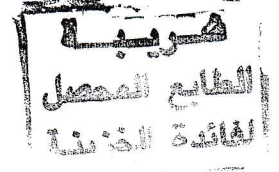
مفتشية التسجيل و الطابع بسكيكدة

سجل يوم 28 نوفمبر 2023

المقبوض: 280.00 دج بإيصال رقم 43038

إمضاء رئيس المفتشية السيد الرزقي مبيروك

نسخة تحتوى على سبع صفحات بدون إحالة و لاتشطيب



من أجل النسخة

الأستاذ : محمود بو النمر
موثق

مجلس إدارة

الجمعية العامة
٢٠٠٢

قائمة المصادر

والمراجع

- قائمة المصادر والمراجع
- أولاً: القرآن الكريم
- المراجع باللغة العربية
- ثانياً: قائمة المصادر

1- القوانين

1. القانون 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان مخالفاً للسيادة الوطنية.
2. القانون 07/86 المؤرخ في: 05 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها، المؤرخ في 07 مارس 1986، الجريدة الرسمية، العدد 10.
3. القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في: 14 أوت 2004، الجريدة الرسمية، العدد 52، صادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
4. القانون 20/04 المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى فتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية، العدد 84، صادر بتاريخ: 29 ديسمبر 2004.
5. القانون 12/07 المؤرخ في: 31 ديسمبر 2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، الجريدة الرسمية، العدد 82.
6. القانون 09/08 المؤرخ في: 23 أبريل 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.
7. القانون 04/11 المؤرخ: في 06 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14.

8. القانون 18/18 المؤرخ في: 30 ديسمبر 2018، المتضمن قانون المالية لسنة 2009، الجريدة الرسمية، العدد 79.

2-الأوامر

1. الأمر 156 /66 المؤرخ في 05 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم.
2. الأمر 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون المدني، صادر في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ 13 سبتمبر 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

3- المراسيم

1. المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في: 23 أبريل 1968، المتضمن القانون الأساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66، المؤرخ في: 09 جويلية 1973.
2. المرسوم رقم 82/73، يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية.
3. المرسوم التنفيذي رقم 35/76، المؤرخ في 20 فيفري 1976، المتعلق بتنظيم الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، الجريدة الرسمية، العدد 21، مؤرخة في 12 مارس 1976.
4. المرسوم التنفيذي رقم 666/83، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، صادرة في 15 نوفمبر 1983، الجريدة الرسمية، العدد 47.
5. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في: 01 مارس 1993، المتعلق بالنشاط العقاري.

6. المرسوم التنفيذي رقم 09/93، المتعلق بالنشاط العقاري، المؤرخ في 01 مارس 1993،
7. المرسوم التنفيذي رقم 184/93، المؤرخ في 27 جويلية 1993، المنظم لأثارة الضجيج، الجريدة الرسمية، العدد 50، مؤرخة في 28 جويلية 1993. الجريدة الرسمية، العدد 14، الصادرة في 03 مارس 1993.
8. المرسوم رقم 58/94، المؤرخ في: 13 مارس 1944، المتعلق بنموذج عقد البيع صادر على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 09.
9. المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في: 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الإيجار، الجريدة الرسمية، العدد 17، الصادرة في: 30 مارس 1994.
10. المرسوم التنفيذي 35/97 المؤرخ في: 14 يناير 1997 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل لتسديد من حسابات الخزينة العامة أو بتمويل مضمون منها والملمة بعد 1992، صادر 15 يناير 1997، الجريدة الرسمية، العدد 04.
11. المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في: 23 أبريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، صادر في: 29 أبريل 2001، الجريدة الرسمية، العدد 25.
12. المرسوم التنفيذي رقم 35/03، المؤرخ في: 15 جانفي 2003 المعدل والمتمم للمرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يتعلق بتحديد شروط وكيفيات شراء المساكن المجهزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، صادر في: 22 جانفي 2003، الجريدة الرسمية، العدد 04.

13. المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، المؤرخة في 09 فيفري 1977، الجريدة الرسمية، العدد 09.
14. المرسوم التنفيذي رقم 142/08، المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري، صادر بتاريخ 11 ماي 2008، الجريدة الرسمية، العدد 24.
15. المرسوم التنفيذي رقم: 235/10، المؤرخ في: 05 أكتوبر 2010، الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة لإنشاء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، صادر بتاريخ: 07 أكتوبر 2010، الجريدة الرسمية، العدد 58.
16. المرسوم رقم 99/14 المؤرخ في: 14 مارس 2014، الذي يحدد نموذج أنظمة الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، صادر في: 16 مارس 2014، الجريدة الرسمية، العدد 14.
17. المرسوم التنفيذي رقم 203/14، المؤرخ في 15 جويلية 2014، الذي يحدد شروط وكيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، صادر بتاريخ: 27 جويلية 2014، الجريدة الرسمية، العدد 44.

ثالثا: قائمة المراجع

1- الكتب

1. أحمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانوني، دراسة مقارنة، دار الطبع دار الجامعة الجديدة الإسكندرية، مصر، 2012.
2. توفيق حسن فرج، الطرق العينية الأصلية، الدار الجامعية، لبنان، الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة لبنان.
3. حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات، دار هومة، الجزائر، 2002.

4. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.
5. رمضان أبوسعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وأحكامها ومصادرها، المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2001.
6. يكن زهدي الملكية و الحقوق العينية الأصلية علما وعملا، الطبعة الثانية، منشورات الملكية العصرية، بيروت ، لبنان، 2000.
7. عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري، دار الطبع، الجزائر، 2004.
8. عبد الرحمان بربيرة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 08_09) طبعة الثانية، دار البغدادى لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
9. عبد الرزاق أحمد الصنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حقوق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، المجلد الثامن، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، بدون طبعة، 2000.
10. عبد الفتاح تقية، المختصر في الفقه المدني من خلال نظام الفقه الإسلامي، دار الطبع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
11. العربي بلحاج، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، دار الطبع، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
12. عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والشاليهات والأبنية المفترزة، الطبعة الأولى، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
13. جيلالي بن عمران، أزمة السكن أفاق التنمية الإشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغاني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
14. مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الطبع دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.

15. مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.
16. نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، منشورات في الحلبي الحقوقي، بيروت لبنان، 2008.
17. يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها، إثباتها، حمايتها، إدارتها، قسمتها) على ضوء القانون الجزائري، وما إستقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2015.

2- الرسائل الجامعية

• رسائل الدكتوراة

1. شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه " علوم " في الحقوق، جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2022.

• رسائل الماجستير:

1. بن قاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق جامعة البليدة، 2001.
2. خديجة بن شارف، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة، 1988.
3. عمار دروافي، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2001.
4. سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008.

• رسائل الماجستير:

1. أحمد نعاس، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2015.
2. بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص قانون عام معمق، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2018.
3. بومحمدون مروة، زفتان نجوى، نزام الملكية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945. 2021/2020
4. جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/2017.
5. راضية فتي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر.
6. رميساء شباني، الملكية العقارية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2014.
7. زكية تركية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر تعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانون، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة البلدية البلدية 02، 2015.
8. زهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة شهيد محمد لخضر، الوادي، 2014.

9. عفاف بوطرفة، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018/2017.
10. العمري حميد، بوعزيز رحيمة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2019/2018
11. لخضر سميرة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، 2016.

3- المقالات

1. موسىي شيخ الدين، عكاكة فاطمة الزهراء، تقييم صنع السكن في الجزائر، مجلة الفكر القانوني و السياسي، المجلد السابع، العدد الأول، 2023.
2. العربي شحط أمينة، شوقي بن نافي، المجلة النقدية القانونية والعلوم السياسية، جامعة مولود معموري، تيزي وزو، رقم الإيداع القانوني 28/05، 2005، العدد الأول، 2023.
3. فريدة محمودي، إعادة تنظيم وتسير الملكية المشتركة، مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والإقتصادية، جزء 37، رقم 02.
4. ميلود لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة في نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، جامعة قسنطينة 1، العدد 04، الجزائر، 2014.

4- المحاضرات

1. بن شرطيو سناء، بن حبيلس أمينة، محاضرات الملكية الجماعية المشتركة، قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منثوري قسنطينة 01، 2023.

5- قرارات المحكمة العليا:

1. قرار رقم 76988 الصادر في : 10/07/1990، المنشور في المجلة القضائية، المحكمة العليا، العدد 03 لسنة 1991.
2. قرار المحكمة العليا رقم: 90943 المؤرخ في : 16/06/1992، الغرفة المدنية، المجلة القضائية العدد 01 لسنة 1995.
3. قرار 423458 الصادر في : 14/11/2007، المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2008.

6- المراجع باللغة الفرنسية

1. Article 01 de la loi N^o 65/557 fixant le statut de la copropriété des immeuble lattis du 10 juillet 1965 cartier
2. Patrice Jourdain, Les biers daloz delta, paris 1995,.
3. hid Hamidou le longementun défi : OPU alger 1989,
4. Barber ousse, evelyne- guibert topez (dianaà le guide pratique de droit nouvelle edition colar, paris,

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	الإهداء
	شكر و تقدير
أ-د	مقدمة
الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة في البنايات السكنية	
6	تمهيد
7	المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية
7	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية وبيان خصائصها.
7	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية
7	أولاً: التعريف اللغوي
9	ثانياً: تعريف الملكية العقارية المشتركة
11	الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة في البنات السكنية
16	المطلب الثاني: النشأة والتطور التاريخي والقانوني للملكية المشتركة في البنايات السكنية
17	الفرع الأول: التطور التاريخي لنظام الملكية العقارية المشتركة
17	أولاً: مرحلة ما قبل الاستعمار الفرنسي
18	ثانياً: مرحلة الاستعمار الفرنسي
19	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
19	أولاً: تطور الملكية العقارية المشتركة في القانون المدني
22	ثانياً: تطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية
25	المطلب الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية
25	الفرع الأول: تصنيف الملكية العقارية المشتركة
26	أولاً: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك
27	ثانياً: الملكية من حيث تحديدها
29	الفرع الثاني: موقف الفقه من نظام الملكية المشتركة
30	أولاً: نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تعاقدية

فهرس المحتويات

30	ثانيا: نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أو تأسيسية
31	ثالثا: نظام الملكية المشتركة طبيعة مزدوجة
32	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في القانون الجزائري
34	المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية
34	المطلب الأول: الملكية المشتركة والصيغة المشابهة لها
34	الفرع الأول: الملكية المشتركة والملكية الشائعة:
35	الفرع الثاني: الملكية المشتركة وحق الارتفاق
35	أولا: من حيث الملكية
36	ثانيا: من حيث تغيير المحل
36	ثالثا: من حيث التقادم
36	الفرع الثالث: مزايا وعيوب نظام الملكية المشتركة
36	أولا: مزايا نظام الملكية المشتركة
37	ثانيا: عيوب نظام الملكية المشتركة
39	المطلب الثاني: تعيين أجزاء الملكية المشتركة في البنايات السكنية
39	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
41	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
44	المطلب الثالث: وثائق الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية
45	الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم
45	أولا: تعريفه
47	ثانيا: الصيغة السكنية
51	الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة
51	أولا: أهمية تحديد نصيب الشريك
52	ثانيا: حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
53	ملخص الفصل الأول
الفصل الثاني: آليات تسيير الملكية العقارية المشتركة في البنايات السكنية	
55	تمهيد

فهرس المحتويات

56	المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية
56	المطلب الأول: الجمعية العامة
57	الفرع الأول: تشكل الجمعية العامة
58	الفرع الثاني: مهام جمعية العامة
60	الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة
60	أولا: الاستدعاء (دعوى الانعقاد)
61	ثانيا: جدول الأعمال
62	ثالثا: تنظيم الجلسة
63	رابعا: التصويت
64	خامسا: الأغلبية المطلوبة في التصويت
67	المطلب الثاني: المتصرف
67	الفرع الأول: تعيين المتصرف
68	الفرع الثاني: مهام المتصرف
68	أولا: أدوار المتصرف
70	ثانيا: سلطات المتصرف
72	الفرع الثالث: إنهاء مهام المتصرف
72	أولا: انتهاء المدة
72	ثانيا: العزل
73	ثالثا: الاستقالة
73	المطلب الثالث: الآثار القانونية المترتبة على الشركاء في نظام الملكية العقارية المشتركة
73	الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة.
74	أولا : الحقوق على الأجزاء الخاصة
82	ثانيا: الحقوق على الأجزاء المشتركة
85	الفرع الثاني: واجبات المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة
85	أولا: واجبات المالك الشريك اتجاه بقية الشركاء
87	ثانيا: واجبات الملك الشريك اتجاه الجمعية العامة

فهرس المحتويات

93	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية
93	المطلب الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة
94	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
94	أولاً: تحديد مكان البناء
95	ثانياً: إعداد تصاميم المتعلقة بالبناء :
96	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء
96	أولاً: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق
97	ثانياً: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل
98	المطلب الثاني: الحماية القضائية للملكية المشتركة
98	الفرع الأول: إلى القضاء المختص في الفصل في منازعات الملكية العقارية المشتركة
99	أولاً: اختصاص القضاء العادي
103	ثانياً: اختصاص القضاء الجزائي
106	الفرع الثاني: ممارسة الدعوة القضائية
106	أولاً: أطراف الدعوى
108	ثانياً: إجراءات الدعوى
111	ثالثاً: أنواع الدعاوى الناشئة على منازعات الملكية المشتركة
116	المطلب الثالث: المسؤولية في الملكية المشتركة
116	الفرع الأول: مسؤولية الملك الشريك
117	أولاً: المسؤولية عن خرق الالتزامات الخاصة بالجوار
118	ثانياً: المسؤولية عن خلق النظام قانون ملكية المشتركة
118	الفرع الثاني: مسؤولية الغير
119	الفرع الثالث: مسؤولية الجمعية العامة
121	الفرع الرابع: مسؤولية المتصرف
123	ملخص الفصل الثاني
124	خاتمة
	الملاحق

فهرس المحتويات

157	قائمة المصادر والمراجع
167	فهرس المحتويات
	الملخص

الملخص:

الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون مملكتها مقسمة حصصا بين الملاك الشركاء، تتمثل هذه الحصص في الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، ولقد وضع المشرع الجزائري أحكام قانونية لإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة تتمثل في الجمعية العامة للملاك الشركاء والتي تتمتع بالشخصية المعنوية وممثلها القانوني هو المتصرف الذي ينوب عنها في القيام بالأعمال الملكلفة بها، وأيضا أدرج المشرع طرق حماية الملكية في حالة المنازعات وحدد مجال الإختصاص والدعاوي التي ترفع في هذه الحالة ، وفي الأخير نجد أن للملكية المشتركة دور هام في تطور الأمم والدول نظرا لما تحققه هذه الأخيرة من منافع على المجتمع وتقوم بالدور الأساسي لها المتمثل في الحد من أزمة السكن.

Abstract:

Joint real estate ownership in the structures of tranquility is the legal state in which the built property or group of built real estate and whose ownership is divided into shares between the co-owners These shares are represented in the private parts and the common parts The Algerian legislator has developed legal provisions for the management and management of joint real estate property represented in the General Assembly of co-owners, which has a legal personality and its legal representative is the disposer who acts on its behalf in carrying out the work entrusted to it, and also the legislator wanted ways to protect property in The status of disputes and determine the area of jurisdiction and lawsuits that are filed in this case, and in the end we find that joint ownership plays an important role in the development of nations and states due to the benefits achieved by the latter on society and plays the primary role of reducing the housing crisis.