

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي و البحث العلمي

جامعة 8 ماي 1945 قالمة

كلية الحقوق و العلوم السياسية

قسم الحقوق



مذكرة تخرج لاستكمال متطلبات نيل شهادة الماستر في إطار مؤسسة ناشئة

تخصص: قانون أعمال

تحت عنوان :

النظام القانوني للملكية المشتركة

من إعداد الطالبتين

< قواسمية خولة

< عبيدي مروى

تحت إشراف:

✓ الاستاذة : بوشارب إيمان

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	رابح بوسنة	8 ماي 1945 قالمة	أ. محاضر -أ-	رئيسا
02	إيمان بوشارب	8 ماي 1945 قالمة	أ. محاضر -أ-	مشرفا
03	فاروق فرنان	8 ماي 1945 قالمة	أ. مساعد -أ-	عضوا مناقشا
04	لراري ليلي	08 ماي 1945 قالمة	أ. مساعد -أ-	حاضنة الأعمال
05	موشارة حنان	08 ماي 1945 قالمة	أ. محاضر -أ-	الشريك الإقتصادي

السنة الجامعية: 2023-2024

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

۱۴۳۸

{يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ {

شكر وتقدير

نتقدم أولاً بالحمد والشكر لله الذي وفقنا وأنار دربنا لإنجاز هذا العمل المتواضع.

كما نتقدم بخالص الشكر وفائق التقدير إلى أستاذتنا الفاضلة "بوشارب إيمان" التي

أشرفت على مذكرتنا وعلى ما بذلته معنا من جهد وما قدمته لنا من توجيه ونصائح

لإنجاز هذا العمل.

أطال الله عمرها وحفظها

كما نتقدم بالامتنان والعرفان للأساتذة الكرام أعضاء لجنة المناقشة الموقرة على تفضلهم

لمناقشة هذا البحث.

كما نتقدم بالشكر والعرفان لكل أساتذة كلية الحقوق والعلوم السياسية

ونتقدم بشكرنا إلى زملائنا وأصدقائنا وإلى كافة من ساهم من قريب أو بعيد في إنجاز هذا

البحث.



الإهداء

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا على الختام

"وأخر دعواهم ان الحمد لله رب العالمين "

إذا كان اول الطريق الم فإن آخره تحقيق حلم، وإذا كانت أول انطلاقة دمعة فإن نهايتها بسمه، بعد مسيرة دراسية حملت في طياتها التعب والفرح، ها أنا اليوم أقف على عتبت تخري ف الحمد الله على فرصة البدايات وبلوغ النهايات.

الى الذي زين اسمي بأجمل الألقاب، من دعمني بلا حدود وأعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن الدنيا كفاح وسلاحها العلم والمعرفة، داعي الأول في مسيرتي وسندي وقوتي وملادي بعد الله فخري واعتزازي " ابي الغالي " .

أهدي فرحة تخري إلى تلك الانسانه العظيمة التي طالما تمننت أن تقر عينها برؤيتي في يوم كهذا، إلى من جعل الله الجنة تحت قدميها، واحتضني قلبها قبل يديها وسهلت لي الشدائد بدعائها من تنحني أمام عظمتها الهامات وفي وصفها تخجل وترتجف الكلمات " أمي الغالية " إلى إخوتي نور المحبة في حياتي الى اختي آية وإلى روح اختي الطاهرة فقيدتي شاهيناز، أخواتي بسمه سارة خليل.

إلى كل الاهل والعائلة الكريمة كل بإسمه ومقامه.

إلى من تذكروني بقوتي وتقف خلفي كظلي داعمي: خالتي نورة .

الى من تحلت ب الاخاء وتميزت ب الوفاء، رفيقتي في المشوار: صديقتي " قواسمية خولة " .

الصديقات والزميلات: " شروق، سوسن، لينة" .

الى صديقتي الصغيرة " أميرة " .

الى كل هؤلاء اهدي ثمرة تعبي وفرحتي .

فالحمد لله على حسن التمام والختام .

مروى





الإهداء

الحمد لله الذي أعاننا علي البدايات ويسر لنا الخطوات وبلغنا الغايات .

الحمد لله حمدا لا بلوغ لمنتهاه فلولا توفيق الله لما كان هذا العمل المتواضع بين أيدينا.

لم تكن الرحلة قصيرة ولم ينبغي لها أن تكون ، لم يكن الطرق محفوفا بالتسهيلات لكفي فعلتها فمن قال لها نالها و إن أبت أتيت بها رغما عنها بعد عناء طويل وتعب وجهد ، ها أنا أخرج فكم من مصاعب واجهتني لأكمل دراستي .

أما بعد : أهدي ثمرة نجاحي لنفسي أولا ثم الي كل من سعي معي لإتمام هذا العمل ، دمتم لي خير سند..
أهدي تخرجي الي معلمي الأول في الحياة ، الي العزيز الذي حملت اسمه فخرا الي النور الذي أنار دربي (أبي الغالي)
الي من جعل الجنة تحت أقدامها ، الي القلب الحنون ، الي من كانت تحيطني بدعواتها (أمي العزيزة)
الي ضلعي الثابت و أمان أيامي ، الي خيرة أيامي و صفوتها الي من شددت عضدي بهم فكانوا لي خير سند (إخواني "
محمد ، ناصر الدين ، رؤوف ، رشيد ، عبد الرحيم ") أدامكم الله لي .

الي من كانت سندا لي في هذا الطريق ، الي من دعمتني بكل ما تملك (زوجة أخي " سلمي ")
الي أصدقاء الدرب ورفقاء السنين ، الي أصحاب الشدائد والأزمات ، الي من كانوا في السنوات العجاف سحبا ممطرا
الي من كانوا سببا في ابتسامتي (صديقاتي " رانيا ، رندة ، جوتة ").
الي من تقاسمت معها تعب الطريق و مشقة الوصول رفيقتي طيلة المشوار (عبيدي مروى).

الي من أفاضني بمشاعره ، الي الأقرب لي قلبا وليس دما .
الي كل من مروا وتركوا أثر ، الي كل عائلتي الي أولاد و بنات إخواني ، الي زملائي وزميلاتي في المسار الجامعي .
شكرا علي الدعم ، شكرا علي الحب ، شكرا علي الوفاء .

وانتهي الدرب بما حمل من ثقال ، (وَأَخِرُّ دَعْوَاهُمْ أَنْ الْحَمْدُ لِلَّهِ رَبِّ الْعَالَمِينَ).

خولة



قائمة المختصرات

د.م دراسة مقارنة

غ.م غير منشور

د.م.ج ديوان المطبوعات الجامعية

ق.م.ج القانون المدني الجزائري

ق.ف القانون الفرنسي

ص صفحة

ط طبعة

مقدمة



يحتاج الإنسان بالفطرة إلى السكن، إذ يعتبر ملاذ نسكن إليه جميعنا، فالسكن هو الذي يحافظ على خصوصية كل فرد في المجتمع ويحقق له جانب كبير من الطمأنينة.

إن السكن ليس وليد العصر الحديث، فمنذ قديم العصور وعبر مختلف الأزمنة وتعاقب الحضارات والآثار تشهد على أشكال المباني والعمارات مما يثبت في كل مرة أهميته بلا منازع ويكشف متطلبات كل زمن بحسب الأوضاع القائمة.

يعد نظام الملكية المشتركة أحد أشكال الملكية العقارية و هو من المواضيع المعاصرة التي تعكس الواقع الإجتماعي واحتياجات العصر بل هو ظاهرة إجتماعية تعرفها كل المدن الجزائرية ،حيث فرض هذا النظام نفسه بقوة ذلك لإجتماع العديد من العوامل والأسباب منها ظاهرة الإكتظاظ السكاني نتيجة زحف سكان الأرياف نحو المدن و الرغبة في الإستقرار فيها، و كذا تغيير النمط و التفكير المعيشي لدي الناس حيث غلبت فكرة الإستقلالية ورغبة العائلات في العيش لوحدها بمنأى عن الجميع مما أدى الي عدم كفاية الملكيات والمباني الإفرادية والمفرزة تماما.

نظام الملكية المشتركة هو أحدث أنواع البناءات إلى يومنا هذا حتى في إطار مشاريع المدن الذكية التي تعتبر موضوع الساعة وغاية الجميع شعبا وحكومة فهي عبارة عن عمارات غالبا، يقوم هذا النظام على فكرة البناء العمودي المشترك من خلال وجود عدد من الطوابق بعدد من الشقق المملوكة لأشخاص مختلفين عادة، يتقاسمون بالمقابل وبشكل مشترك أجزاء لا تقل أهمية عن الشقة في حد ذاتها كالمدخل والمصاعد والأدراج اذ تعد أجزاء جد مهمة بدونها لا يمكن الإفادة من السكن نفسه تكون لهم فيها نفس الأعباء والحقوق.

يكتسي موضوع الملكية المشتركة أهمية بالغة في جميع المجالات ذلك أنه يدور في فلك العقار من جهة والملكية العقارية من جهة أخرى ، ولا يخف على أحد أهمية هذين المفهومين من الناحية القانونية والفعلية وما يؤكد ذلك الكم الهائل من النصوص القانونية في مجال العقار بأنواعه، والعقار المعد للسكن تحديدا سعيا إلى تنظيم المجتمع و تحقيق فكرة الأمن الاجتماعي بل والسياسي، ، حيث يعتبر كفالة سكن لائق للأفراد و العائلات وحماية الملكية الخاصة مبدأ دستوري و موضوع أكثر منه إجتماعي فهو أمر سياسي اقتصادي تراهن عليه الدولة و تخطط له في برامج قصيرة أو طويلة المدى ، و أصبح اليوم من الصعب بل و من المستحيل التخطيط لبرامج سكنية في غير صيغة الملكيات العقارية المشتركة بمختلف صيغها .

تكن أهمية دراسة هذا الموضوع من الناحية العلمية أيضا، في التطرق لمختلف القوانين والمراسيم المنظمة لموضوع الملكية المشتركة وكذا معرفة المنهج الذي إتبعه المشرع الجزائري ومدى تطبيقه للقوانين المتعلقة به.

أما من الناحية العملية تتجلى أهميته في زيادة الوعي الثقافي و القانوني لدى مالكي الشقق مما يجعلهم يلجؤون لتفعيل وسائل إدارة الملكية المشتركة و الحفاظ على الملكية الجماعية و صيانتها، إضافة لذلك تمكين كل شخص من معرفة القواعد و النصوص المطبقة في هذا المجال لممارسة حقوقه في حدود ما يسمح به القانون و كذا الإلتزام بواجباته و تحمل المسؤوليات التي تقع على عاتقه.

أما عن دوافع اختيارنا لهذا الموضوع منها ما هي ذاتية المتمثلة في:

- الرغبة والفضول في دراسة هذا الموضوع كونه لم يتطرق له سابقا إلا من طرف الأقلية مما حفزنا للبحث فيه.

- إحتلال العقار مكانة بالغة في واقعنا الحالي مما يدفعنا إلى معرفة النصوص الخاصة المنظمة للملكية المشتركة وآليات حمايتها.

أما الدوافع الموضوعية تعود إلى رغم التطورات التي يشهدها العقار في الآونة الأخيرة إلا أنه لم يلقي إهتمام مما يستوجب تنظيم قانوني خاص..

الهدف من دراسة هذا الموضوع إثراء المكتبة بمرجع يستفيد منه الباحثين و كذلك الإجابة على الإشكالات التي يثيرها من خلال تبيان القواعد المنظمة له و تسليط الضوء على المرسوم التنفيذي رقم 99/14 .

أما بالنسبة للدراسات السابقة فقد تم الإعتماد على بعض الأطروحات حيث تم التطرق لهذا الموضوع من طرف باحثين نذكر منها:

✓ مذكرة تخرج عمار دروازي تحت عنوان آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/ 2011.

✓ مذكرة تخرج سميرة لحضير تحت عنوان الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة) مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص القانون الخاص الشامل كلية الحقوق جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015/2016.

إلا أنهما لم يتطرقا في هاتين المذكرتين و المرسوم التنفيذي 99/14 على عكس ما تم تناوله في مذكرة تخرج الطالبين جاب الخير سعدي و ناصر سعدي تحت عنوان النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية ؛ و كذا مذكرة الطالبة فتيحة شمام بعنوان أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة وهو المرسوم الذي سنقوم بتسليط الضوء عليه بصفة خاصة .

من الصعوبات التي إعترضتنا خلال دراستنا لهذا الموضوع أنه لم يتم التطرق الى آخر تعديلات له فيما يخص المرسوم التنفيذي 99/14 والإعتماد على المرسوم الملغى 666/83 مما يسفر عنه قلة المراجع المتخصصة في الملكية المشتركة خاصة و التركيز على الملكية العقارية بصفة عامة.
إشكالية الدراسة:

من الناحية القانونية، مر نظام الملكية المشتركة بعدة مراحل تاريخية، بداية من الحقبة التي سبقت الإحتلال الفرنسي حيث كانت تحكمها الشريعة الإسلامية، لتأتي مرحلة الإحتلال الفرنسي حيث كان القانون الفرنسي من بين أول التشريعات التي عنيت بهذا الواقع الجديد ، فصدر القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 المعروف بمشروع وارني " warnier " ويسمى أيضا بقانون المعمرين لأنه جاء خدمة لمصالحهم، كان الهدف منه إلغاء جميع القوانين القائمة على الشريعة الإسلامية أو العرف المحلي نهائيا وفرنسة شاملة للأراضي والعقارات المبنية.

بعد الإستقلال شهدت الدولة الجزائرية فراغ قانوني وإستمرت بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية المشتركة تطبيقا للقانون رقم 62-157 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 الذي نص على مواصلة العمل بالتشريع الفرنسي.

أول مرسوم تكلم عن الملكية المشتركة هو المرسوم 73-82 الصادر في 5 جويلية 1973 المتعلق بشروط بيع المساكن الجديدة من طرف الهيئات العمومية¹ ، وأول تشريع نظم القواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة الأمر 75-58 الصادر بتاريخ 26/09/1975 المتضمن القانون المدني² ونص على الملكية المشتركة بدءا من المادة 743 إلى غاية المادة 772 الأمر الذي جعل المشرع مجبر

1- المرسوم رقم 82/73 ، المؤرخ في 05/06/1973، المتعلق ببيع المساكن الجديدة من طرف الهيئات العمومية ج.ر عدد 47 .

2- الأمر رقم 58/75 ، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني ، جريدة رسمية عدد 78.

على سن المرسوم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن للنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء¹ ليغى هذا الأخير بظهور المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية² ليتم إلغاء هذا المرسوم أيضا بموجب المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 لسنة 2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية³ وهو التشريع الساري المفعول لغاية اليوم بكل أحكامه.

أمام أهمية السكن لأي إنسان وضرورة التأطير القانوني الجيد لهذا النوع منه تحديدا نظرا لما يثيره من إشكالات نشهدها كل يوم في واقعا المعاش، وأمام مجهودات الدولة في توفير مسكن لائق للمواطن الذي لا يخرج غالبا عن شكل المباني والعمارات المشتركة وأمام ما هو موجود من نصوص قانونية تنظم هذه الملكية ذات الطبيعة الخاصة، نطرح السؤال التالي:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تأطير نظام الملكية المشتركة، بشكل يوازن فيه بين مصالح الملاك وضرورة حماية هذا النظام؟

تتفرع عن هذه الإشكالية الرئيسية جملة التساؤلات الآتية:

- ما المقصود بنظام الملكية المشتركة؟
- كيف تتم إدارة هذا النوع من الملكية؟
- فيما تتمثل الآليات التي وضعها المشرع لحماية الملكية المشتركة؟

بالنسبة للمنهج المتبع، وللإجابة على هذه الإشكالية تم الإعتماد على المنهج التحليلي الملائم لتحليل النصوص القانونية وإبراز ذاتية نظام الملكية المشتركة وكذا المنهج الوصفي المناسب في توضيح بعض المفاهيم والمصطلحات.

1- المرسوم رقم 146/76، المؤرخ في 23 /10/ 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء جريدة رسمية عدد 12.

2- المرسوم رقم 666/83 ، المؤرخ في 12/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية جريدة رسمية عدد 47.

3- المرسوم التنفيذي رقم 96/13 ، المؤرخ في 15 /02/2013، المتضمن كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، جريدة رسمية عدد 13.

بالنسبة للخطة، وحتى يتسنى لنا الإجابة على هذه الإشكالية تم تقسيم الدراسة الى فصلين: جاء الفصل الأول موسوم بـ **مضمون الملكية المشتركة**: الذي بدوره قسم الي مبحثين تم التطرق في المبحث الأول الي الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة من خلال تبيان مفهومها و كذا الطبيعة القانونية لها وتمييزها عن المفاهيم المشابهة مع دراسة مشتملات الملكية المشتركة؛ أما بالنسبة للمبحث الثاني المسمى بآثار الملكية المشتركة فقد تضمن دراسة لكيفيات ادارة و تسيير الملكية المشتركة و كذا حقوق و واجبات المالك الشريك. أما الفصل الثاني فقد خصص لجانب حماية نظام الملكية المشتركة، حيث تم دراسة القيود المتعلقة بالبناء والعقد في المبحث الأول وكذلك حجية هذا النظام ومدى إلزاميته اتجاه مؤسسيه واتجاه الغير وفي المبحث الثاني قمنا بتحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة سواء فيما يخص التسيير الانتقالي أو التسيير الدائم. في خطة رسمت كالآتي:

الفصل الأول: مضمون الملكية المشتركة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة.

المبحث الثاني: آثار الملكية المشتركة.

الفصل الثاني: حماية نظام الملكية المشتركة .

المبحث الأول: طرق حماية نظام الملكية المشتركة.

المبحث الثاني: تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة .

كما تضمنت الدراسة في الأخير خاتمة حاولنا من خلالها الإجابة على الإشكالية المطروحة وتم عرض جملة من النتائج والتوصيات.

الفصل الأول:

مضمون الملكية المشتركة



إن قسمة البناء الواحد بين عدد الملاك ليست من اختراع العصر الحديث إذ أنها معروفة من قديم الزمان، بعد أن تطور بناء الدور وصارت الدار الواحدة تشمل أكثر من طبقة واحدة، وكان هذا النظام معروفا منذ القرون الوسطى، ولكنه لم ينتشر إلى بعد الحرب العالمية الأولى عند ازدياد هجرة أهل الريف إلى المدن واتساع كثير من المؤسسات المالية والتجارية والصناعية، إذ ظهرت عندها الحاجة إلى إنشاء عدة مساكن دون إشغال مساحة كبيرة من الأرض، فأنشأوا الأبنية وفرزوها شققا وطوابق، وظهر ما يعرف بنظام الملكية المشتركة.

يعتبر نظام الملكية المشتركة من أهم التطورات الحاصلة في العقارات المبنية، مما جعلها تصبح من أهم صور الملكية العقارية، وقد نص المشرع الجزائري على هذه الملكية وتناول أحكامها سواء ضمن القانون المدني أو في قوانين ومراسيم خاصة، لذا انطلقا من هذا الفصل سنتطرق الي مفهوم الملكية المشتركة من الناحية اللغوية، الإصطلاحية والقانونية مع ذكر الخصائص الجوهرية و تبيان طبيعتها القانونية و معرفة أهم ما يميز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها ، كما سنتم دراسة مشتملات الملكية المشتركة و وسائل تصنيفها اضافة لذلك معرفة الآثار الناجمة عن هذه الملكية .

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة.

المبحث الثاني: آثار الملكية المشتركة.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يعد نظام الملكية المشتركة من المواضيع المعاصرة والهامة في وقتنا الحالي، وقبل الولوج إلى أعماق هذا النظام وجب علينا أولاً معرفة مفهوم هذا الصنف من الملكية، وذلك من خلال التعاريف التي جاء بها الفقه والتشريع ومعرفة أهم خصائصه.

بذلك تعرضنا في موضوعنا الحالي للحديث عن مفهوم الملكية المشتركة ضمن (المطلب الأول) أما (المطلب الثاني) تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة، بخصوص المطلب الثالث سيتم التطرق لمشتملات الملكية المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة

من خلال دراستنا لهذا المطلب سيتم التطرق إلى كل ما يزيل اللبس و الغموض عن هذه الملكية، وذلك سعياً لإيجاد تعاريف جامعة لها، وتحديد خصائصها يعدان المفتاحان الرئيسيان كمنطلق؛ إضافة لذلك إلقاء نظرة على الطبيعة القانونية لهذا النظام لإمكانية الاستفادة منه على أحسن.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة

بغية تحديد تعريف الملكية المشتركة ارتأينا تقديم تعريف لغوي " أولاً " ؛ و اصطلاحياً " ثانياً " و تعريف قانوني " ثالثاً "

أولاً: التعريف اللغوي للملكية المشتركة

لمعرفة تعريف الملكية المشتركة لغوياً يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من "الملكية" ثم بعد ذلك لفظ "المشتركة".

جاء في لسان العرب لابن منظور: أعطاني من ملكه، أي مما يقدر عليه، و يقال: هذا ملك يدي وما لأحد في هذا ملك غيري، و الملك، و المُلْك و المَلِك و المَلِك احتواء الشيء و القدرة على الاستبداد به، وماله مَلِك و مَلِك و مَلِك و ملكية أي شيء يملكه¹، وقوله تعالى: ﴿فَسُبْحٰنَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ﴾² ومعناه تنزيهه الله إِنَّ الله هو المالك الأعلى و المطلق لكل شيء وله القدرة على كل

¹ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، طبعة 2015، ص28.

² سورة يس، الآية 83.

شيء وجميع الأمور تعود إليه و إليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم¹، قد ورد في معجم محيط المحيط: الملكية من ملك يملك، ملكا، ملك على القوم بمعنى استولى عليهم، وملكه الشيء بمعنى جعله ملكا له، وملك المرأة أمرها على المجهول أي جعل أمر طلاقها بيدها.

أما لفظ المشتركة أو الاشتراك فإن مصدرها فعل شرك يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا و الشريك كالمشارك.

وفي الحديث من اعتق شركا له في عبد أي حصة و نصيب و روى عن النبي صلى الله عليه و سلم "الناس شركاء في ثلاث، الكلاً و الماء و النار" وفريضة مشتركة يستوي فيها المقتسمون، وطريق مشترك أي يستوي فيه الناس.²

ثانيا: التعريف الاصطلاحي للملكية المشتركة

تعرف الملكية المشتركة من الناحية الاصطلاحية بأنها حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين إثنين أو أكثر، أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون هذه الملكية شائعة أو غير شائعة و يكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع أو أن يتصرف في حصته كما يشاء على أن يحترم حقوق الآخرين.³

وعلى المستوى العملي تقوم الملكية المشتركة في العمارات السكنية التي تبنى و تقسم إلى شقق يملكها أفراد معينون، وفي هذا السياق توضع قواعد مكتوبة للملكية المشتركة تحدد قائمة كل من الأجزاء المشتركة و الأجزاء غير المشتركة و شروط الانتفاع بها وحصه كل مالك شريك في التكاليف و قواعد إدارة الأجزاء المشتركة.⁴

1- مريم تومي، المرجع السابق، ص 28.

2- المرجع نفسه، ص 29.

3- فتحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وز، 2022/2021، ص 18.

4- فتحة شمام، المرجع السابق، ص 18.

ثالثا: التعريف القانوني للملكية المشتركة

لقد تناول المشرع الجزائري الملكية المشتركة بالتعريف وذلك من خلال المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على أنه: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة".¹

من خلال تعريف المشرع الجزائري للملكية المشتركة يتضح لنا بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة كالأسطح و الأقبية و ممرات الدخول و المصاعد²، ويكون المشرع هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي.³

وعليه فإنه لا يمكن أن تكون الملكية العقارية المشتركة من خلال التعاريف المتطرق إليها سابقا في الأرض الفضاء بل لابد من وجود بناء، وأن يشغله مجموعة من الملاك فإذا كان هناك بناء مملوك لشخص واحد و يجاوره بناء مملوك لشخص آخر و يفصل بينهما مساحة شاغرة مستعملة بصفة مشتركة من قبل الجارين، فإن هذه الحالة لا تمثل ملكية عقارية مشتركة لعدم تعدد الملاك لبناء واحد.⁴

يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المباني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الإضرار بالغير، أما

1- المادة 743 من القانون المدني الجزائري ، المصدر السابق .

2- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014، ص136.

3- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010، ص06.

4- سميرة لحضير، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015، 2016، ص8.

الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة.¹

الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة

من خلال التعريفات السابقة، نجد أن الملكية المشتركة تتميز بعدة خصائص، حيث توضح هذه الخصائص الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، و توضح كيفية تقسيم حقوق و التزامات المالكين المشتركين، و نذكر منها:

1- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة:

فهو استجابة لتطورات العصر واحتياجات المجتمعات، مما جعله حديث النشأة بالنسبة لبعض الأنظمة القانونية، و يعود إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 ثم تمكن نظام الملكية المشتركة من التواجد في التشريع الجزائري في أغلب القوانين لاسيما القانون المدني، و مرور العديد من المراسيم التي وضعت الإطار القانوني اللازم لتنظيم الملكية المشتركة وحماية حقوقه للمالكين.

2- الملكية المشتركة تقتصر الا على العقارات المبنية:

وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني، بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن ملكية مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة²، إذن فإن الملكية المشتركة تنطبق بشكل رئيسي على العقارات المبنية و ليست على الأرض الفضاء بدون وجود مباني عليها، أي دون عقارات غير مبنية من باب أولى المنقولات.

3- الملكية المشتركة من أشكال الأنظمة العقارية الجماعية

بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد،³ إذن فإن خاصية أن الملكية المشتركة من الأنظمة الجماعية أي أن هناك مجموعة من

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص986.

2- عمار دروازي، المرجع السابق، ص7.

3- المرجع نفسه.

الأفراد أو الكيانات التي تشترك معا في ملكية عقار معين، ولا تنطبق على مبنى فردي يمتلكه شخص بصورة حصرية.

4- وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة:

حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة، الأجزاء الخاصة مثل الشقق و ما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة يكون له الحق في استخدامها و التصرف فيها، بينما الأجزاء المشتركة تمثل الأجزاء التي يشترك في ملكيتها جميع المالكين المشتركين مثل الممرات، المصاعد، سطح العمارة¹ توفر هذه الخاصية توازن بين حقوق المالكين الفردية و المصالح المشتركة، حيث يحصل كل مالك على استقلالية في استخدام و صيانة الأجزاء الخاصة و في الوقت نفسه يتقاسمون المسؤوليات بالأجزاء المشتركة.

5- الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة:

تعتبر من نوع خاص، مما يعني أنه لا يمكن تقسيمها أو تجزئتها هذا ما أكده المشرع الجزائري على الصلة الوثيقة التي تربط بين الجزء الخاص والنصيب في الأجزاء المشتركة في إطار قواعد القانون المدني، وذلك بمقتضى نص المادة 747 منه: بحيث أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.²

6- المالك في الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة:

أي ينتفع بالمال المشترك على حسب تخصصه المعد له و الذي يظهر من طبيعة الشيء أو الذي أعد له بالفعل، وله أن يحدث فيه تعديلات طالما كان ذلك متفقا مع الغرض المخصص له دون أن يعيقه باقي الشركاء أو الشاغلين وإذا كان من حق المالك المشترك أن يمارس على هذه الحصة الصلاحيات المترتبة عن حق الملكية فإنه لا يمكنه أن يتصرف فيها بصفة مستقلة بكل حرية مادامت أنها في حالة شيوع إجباري أو بمعنى آخر مادامت الملكية المشتركة قائمة فإن صلاحيات المالك المشترك على الأجزاء المشتركة تتحدد في حق استعمالها و الانتفاع بها وعدم إلحاق الضرر حتى تبقى صالحة للجميع.³

1- بركة الزهرة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمد لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الوادي، ج، 2015، 2016.

2- فتحة شمام، المرجع السابق، ص25.

3- رميساء تباري، الأجزاء المشتركة في البناء على مستوى التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 25 عدد 53، 2021، ص04.

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

منذ وضع القانون المدني سنة 1976 تم اعتراف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة حيث؛ كانت معظم الأراضي و المباني خلال فترة الاستعمار مملوكة للمستوطنين الفرنسيين فحاول المستعمرون الفرنسيون بشكل مستمر امتلاك العقارات خاصة الأراضي الزراعية الخصبة ؛ و كانوا يتبعون سياسات قانونية تجعل من الجزائريين امتلاك العقارات مما دفعهم الى بيع ممتلكاتهم او التخلي عنها بشكل مباشر. بالرجوع الى أحكام القانون المدني نجد أن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 و ما يليها ؛ و التي نصت على أن الملكية يمكن أن تكون إما تامة أو ناقصة ؛ مشتركة أو شائعة .

أولاً: من حيث السلطات الممنوحة للمالك

1. الملكية التامة:

وهو النوع الأكثر شيوعاً في العديد من الأنظمة القانونية بحيث يكون المالك متمتعاً بالسلطات الثلاثة المتمثلة في الحقوق المنقرعة عن حق الملكية من حق استعمال الذي يسمح للمالك باستخدام الممتلكات بالطريقة التي يراها مناسبة بما يتماشى مع القانون ، و حق الاستغلال فيمكن للمالك استغلال الممتلكات بطرق مختلفة كتأجيرها ... ما الى ذلك ، و حق التصرف المتمثل في القدرة على التصرف في الملكية بما في ذلك بيعها أو التنازل عنها بطريقة يختارها المالك دون الحاجة لموافقة الجهات الأخرى .

فالمالك التام اذن هو ملك ذات الشيء و المنفعة معا و من الخصائص الأساسية للملكية التامة أيضا القدرة على التصرف في الممتلكات دون قيود¹.

بما أن المالك في هذا النوع من الملكية يمتلك كلا من ذات العين و المنفعة معا فإن له الحق في الاستفادة منها بأي وجه يرغب فيه طالما أن الاستفادة تكون مشروعة ؛ حيث أن أهم ميزة في هذا النوع هو أنه ملك مطلق و بالتالي لا يتقيد بأي زمان محدود بل يظل سارياً مادام الشيء الذي يتعلق به قائماً².

1- العربي بلحاج ، نظريات العامة في الفقه الاسلامي ، دم ديوان م . ج ، الجزائر 2001، ص 123 ، 124.

2- عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 13 .

2. الملكية الناقصة:

الملك الناقص هو ملك العين وحدها أو المنفعة وحدها على عكس الملك التام الذي يرد على ملكية العين والمنفعة معا¹.

يمكن للمالك نقل حق المنفعة لفرد آخر مما يؤدي الي فصل الحق في ملكية العين عن حق المنفعة والشخص الذي يتمتع بهذا الحق الأخير يسمى ب "المنتفع".

يمكن تقسيم حق الانتفاع الي قسمين : حق الانتفاع حق الشخصي الذي يتعلق بشخص المنتفع و ليس بالعين المملوكة و حق الانتفاع العيني المسمى أيضا بحق الارتفاق الذي تم تعريفه في المادة 867 من ق.م علي أنه: " حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر"² ، ومن خلال هذا التعريف نستنتج بأن حق الارتفاق يتعلق بعين العقار التي يفرض عليها هذا الحق و يكسب بعقد شرعي أو بالميراث³.

بينما عندما يتعلق بالانتفاع الشخصي فقد يكسب عن طريق اتفاق فقط ، و من الملحوظ أن ملكية العين تظل دائمة بينما تكون ملكية المنافع ذات طابع خاص و مؤقت لا يمكن وراثتها⁴.

ثانيا :طبيعة الملكية المشتركة من حيث تعيينها

1. الملكية الشائعة :

نصت المادة 713 من ق.م علي تعريف الملكية الشائعة بأنه : " اذا ملك اثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء علي الشيوع و تعتبر الحصص متساوية اذا لم يتم دليل غير ذلك"⁵، ومن خلال نص المادة نجد أن حق الملكية الشائعة يعود لأكثر من شخص واحد بحيث يمتلك كل منهم جزء غير مفرز أي أن حق الملكية ينقسم حصصا و لكن العقار المملوك يبقى شائعا دون تقسيم ، يتبين لنا أن الملكية الشائعة وسط بين الملكية المفترزة و المشتركة و كل شريك في

1- العربي بلحاج ، المرجع سابق ، ص 124.

2- المادة 867 من القانون المدني .

3- عمار دروازي، المرجع السابق، ص13.

4- مروى بوحمدون، نظام الملكية المشتركة في العقارات ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، كلية الحقوق، جامعة قالة 2021 2022، ص 9

5- المادة 713 من القانون المدني .

الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته الخاصة و يتمتع بحقوق الملكية التامة علي هذه الحصة بما في ذلك القدرة علي التصرف فيها و استغلالها و استعمالها لكن بشرط في اطار ممارسته لحقوقه أن لا يلحق ضرر بالشركاء الآخرين¹.

يتم إدارة المال الشائع من خلال الشركاء مجتمعين و الشركاء هناك يكونون شخصية معنوية حسب ما نصت عليه المادة 715 من ق . م . ج .

من الأسباب الرئيسية لإنقضاء الشيوخ ألا وهي القسمة فعند مطالبة الشريك بقسمة المال الشائع يكون اما عن طريق التراضي بين جميع الشركاء ، وفي حالة اختلاف الشركاء في اقتسام المال الشائع يتم اللجوء الي القضاء و رفع دعوي أمام المحكمة لقسمة المال الشائع².

2. الملكية المفترزة :

الملكية المفترزة أو كما تسمى بالملكية المتميزة و هي ما كانت لشخص واحد في مكان معين تشمل جميع أجزائه علي سبيل المثال يمكن أن تكون الملكية المفترزة عبارة عن ملكية لمنزل كامل أو قطعة أرض محددة³؛ حيث تعد معاكسة للملكية الشائعة فتكون فيها حصة الشريك في الملك ظاهرة ومفترزة كما أنها تحدد بدقة و بشكل واضح دون الاختلاط بملكية الآخرين فتعرف حدودها و نطاقها⁴. من خلال هذا التعريف نستنتج أن الملكية المفترزة تكون محددة غير مختلطة بملك الغير و ثابتة لشخص واحد الذي يعرف تماما حقيقة ملكه و نطاقه و حدوده .

من خلال تطرقنا لأنواع الملكية و معرفتنا لمفهومها نجد أن المشرع لم يلجأ الي تحديد طبيعتها القانونية في مجال الترقية العقارية فتعددت الآراء لنجد جانب من الفقه اعتبرها ملكية ذات طابع مزوج حيث تكون ملكية مفترزة بالنسبة للأجزاء الخاصة و شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة ؛ و جانب آخر

1- ليلي طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2010 ص 31 .

2 - المرجع نفسه، ص 32 .

3- أحمد فلاح عبد البخيت ، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي و القانون ، دراسة مقارنة ، جامعة أم درمان الإسلامية 2012 ص 129 .

4- سهيلة سعدون ، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، العريبي تبسي ، 2018/2019 ص 129 .

اعتبرها ملكية جماعية فنسق الحياة داخل العقار تفرض علي المالك الشريك أن يدخل في علاقات جماعية و لكن كل من الرأيين انتقدوا .

تعتبر الملكية المشتركة ملكية من نوع خاص تخضع لنظام قانوني و هو نظام الملكية المشتركة¹؛ تكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية و غير مجبرين علي ادارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي².

بالرجوع لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 نجد أن المشرع أعطي لهذا النظام الطابع التنظيمي.

المطلب الثاني : تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها

يوجد العديد من الانظمة القانونية التي تتشابه مع نظام الملكية المشتركة مما يجعل صعوبة في التمييز بينها ، وهذا ما يدفعنا الى البحث عن أوجه التشابه والاختلاف بينهم.

الفرع الأول: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

يتوفر الشيوع عندما يكون الشيء الواحد مملوكا في مجموعة لعدة أشخاص من غير أن يخصص لكل منهم جزء مادي معين³.

وهذا ما نصت عليه المادة 713 من ق م على انه : "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على ذلك "⁴.
من خلال نص المادة نجد في الملكية الشائعة تكون مملوكة لعدة أشخاص دون أن يحدد لكل منهم نصيب هذا ما يؤدي إلى حدوث خلط بينهما وبين الملكية المشتركة ونميز بينهم من خلال :

1- المادة 756 مكرر2 من القانون المدني.

2- عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص16 .

3 - انور طلحة ، الملكية الشائعة ، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية 2003، ص 6 .

4 - المادة 713 من القانون المدني .

1. من حيث قابلية الملك الشائع للقسمة:

في الملكية الشائعة يمكن للشريك في الشيوع أن ينفرد بحصته ، فبإمكانه أن يطالب بقسمة المال الشائع إذا لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق.¹

أما الملكية المشتركة التي تعد عكس الملكية الشائعة حيث لا يمكن للشريك الخروج منها بقسمة الأجزاء المشتركة أو بيعها وحدها دون الأجزاء الخاصة²، وهذا ما أكدته المادة 747 من ق.م.ج: " لا يجوز أن تكون الاجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوة التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة."³

ونجد القرار رقم 76988 الصادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 10 جويلية 1991 والمتعلق بالطعن بالنقض في قرار قضائي صدر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 19 مارس 1989 الذي كان مضمونه طلب قسمة الأجزاء المشتركة ومآله كان الرفض، كما أن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا أيدت هذا القرار بقولها أن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها وذلك لعدم إلحاق ضرر بحقوق الأطراف.⁴

ومنه فإن الملكية الشائعة أمر مؤقت مآله الزوال ويمكن للشريك أن يتنازل عن حصته فيها⁵، بينما الملكية المشتركة تمثل لها شيوع إجباري فهي أمر مستقر ودائم ولا يجوز للشريك أن يتنازل عن نصيبه في الأجزاء المشتركة⁶، بحيث يفترض بهذه الأخيرة أن تبقى دائما على الشيوع كالحائط المشترك .

1- المادة 722 من القانون المدني .

2- شمام فتيحة، المرجع السابق ، ص 38.

3- المادة 747 من القانون المدني .

4- قرار رقم 76988 ، صادر عن الغرفة المدنية بالمحكمة العليا بتاريخ 10 جويلية ، 1991 المجلة القضائية ، العدد 03، الديوان الوطني للأشغال التربوية ، الجزائر 1992 ص 36/35.

5- ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص 33.

6- مروى بومحمدون، المرجع السابق ، ص 12 .

1. من حيث سلطات المالك الشريك على المال المشاع:

بما أن الشريك في الملكية الشائعة يملك حصته ملكا تاما¹ ، الذي يخول له حق الإستعمال والإستغلال والتصرف فله الحق أن يتصرف في حصته بالبيع أو الهبة أو الرهن سواء كان رهن رسمي أو حيازي² كما أن له الحق أن يحصل على ثمارها ويستغلها بدون أن يلحق ضرر بحقوق سائر الشركاء. إلا أن الإستعمال والإستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين؛ أما الشريك في الملكية المشتركة له الحق في تملك جزئه الخاص ويمارسه عليه السلطات المخولة له، بينما الأجزاء المشتركة هي أجزاء غير قابلة للتملك وتكون قابلة للاستعمال من طرف كل الشركاء³ ، يمكن لشريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة شريطة أن لا تتعارض مع الغرض المخصص له العقار او ما يضر بشركائه.⁴

2. من حيث نفقات المال الشائع وتكاليفه:

بالرجوع لنص المادة 719 من ق م ن نجد أن جميع الشركاء في الملكية الشائعة يتحملون نفقات إدارة المال الشائع كل بقدر حصته؛ إضافة للضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشروع ما لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك.⁵ بينما نجد أن نظام الملكية المشتركة يحمل الشركاء نوعين من التكاليف فهناك التي تأتي كنتيجة حتمية للخدمات العامة وأخرى تخص نفقات الحفظ وصيانة الأجزاء المشتركة والتي تكون مناسبة مع قيمة الأجزاء الخاصة.⁶ توزع التكاليف على المالك حسب قيمة الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة وليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة.⁷

1- المادة 714 ، القانون المدني .

2- حميد العمري، رحيمة بوعزيز، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري 2018/ 2019 ص14.

3- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 40 .

4- حميد العمري، المرجع السابق، ص 14.

5- المادة 719 من القانون المدني .

6- المادة 750، من القانون المدني .

7- حميد العمري، المرجع السابق، ص14.

الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق :

عرف المشروع الجزائري حق الارتفاق ضمن نص المادة 867 من ق.م. ج التي نصت على أنه: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار شخص آخر..."¹.

كما عرفه المشرع الفرنسي في مادة 637 من ق.م. ف ومن خلال نص المادة نستنتج أنه حق عيني يرد على الأعيان لا الأشخاص فيتقرر للعقار ويقوم على عناصر منها:

❖ وجود العقار الخادم الذي يقع عليه عبئ الإثبات (العقار المرتفق به).

❖ العقار المخدوم (المرتفق) الذي يتقرر حق الارتفاق لفائدته .

❖ العقار الخادم والمخدوم مملوكين لشخصين مختلفين مع وجود منفعة يقدمها العقار الخادم للعقار المخدوم.²

يشارك كل من حق الارتفاق والملكية المشتركة في نطاق الخدمة حيث أنهم ينصبان على العقار ويكمن الاختلاف بينهم فيما يلي:

1. من حيث الملكية:

في حق الارتفاق يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به مملوكان لشخصين مختلفين، فالمالك لا يكون له حق الارتفاق على شيء ملك له .

أما في الملكية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع بين جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الأكبر عدد منهم بقصد استعمالها أو الانتفاع بها.³

2. من حيث التقادم :

يسقط حق الارتفاق في حالة عدم استعماله لمدة 10 سنوات وإذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع للعائلة فإنه ينتهي في حالة عدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين سنة.⁴

1- المادة 867 ، من القانون المدني .

2 - ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص 30.

3- فتيحة شمام ، المرجع السابق ، ص 40.

4- المادة 879 ، فقرة 01 من القانون المدني .

3. من حيث النشأة:

ينشأ حق الارتفاق بالاشتراك العام أو اشتراطه في عقود المعاوضة أو بالميراث و لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة كحق المرور ، في حين أن الملكية المشتركة تنشأ في العقارات المبنية بالإرادة الجماعية للأفراد.

4. من حيث تغيير الموضع :

كقاعدة عامة لا يجوز لمالك العقار المرتفق به ان يغير الموضع القائم أو المعين لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر، استثناء له أن يطلب نقل الإرتفاق إلى موضع آخر أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي هذا الأخير بذلك وهذا في حالة ما إذا كان الموضع المعين أصلاً يزيد من عبئ الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعاً من إحداث تحسينات في العقار المرتفق له.¹ بينما في الملكية المشتركة لا يمكن نقل الأجزاء المشتركة أو تغيير موضعها الي موضع آخر.

الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفردة

تقع الملكية المفردة على مال معين بالذات يملكه شخص واحد فقط و يكون في شكل حصة واحدة تعود لشخص واحد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وتكون له وحدة السلطة على العقار الملوك.²

1. من حيث السلطات الممنوحة للمالك :

في الملكية المفردة يخول للمالك السلطات الثلاث من استعمال واستغلال والتصرف ، أما الملكية المشتركة يكون للمالك الشريك حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف في الأجزاء المشتركة .

2. من حيث النظام القانوني:

للملكية الفردية نظام فردي وهي ملكية الجزء فقط ، في حين أن الملكية المشتركة لها نظام ازدواجي فيكون ملكاً لجزء مفرد وفي نفس الأجزاء المشاعة.³

1 - المادة 875 ، القانون المدني .

2 - ليلي طلبية ، المرجع السابق ، ص 31.

3 - سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص14.

3. من حيث الملكية :

الملكية المفترزة غير مختلطة بملك الغير وتثبت لشخص واحد الذي يعرف نطاق ملكه وحدوده¹ بينما الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع لجميع الملاك وتكون معدة للإستعمال المشترك.²

المطلب الثالث: مشتملات الملكية المشتركة

تتكون الملكية المشتركة من عناصر تميزها عن غيرها وتجعل لهذه الملكية وجود فعلي ، فلكل مالك شريك جزء خاص به ويمارس عليه كل السلطات المخولة له ، كما توجد أجزاء مشتركة التي تكون ملك مشترك لكل الملاك .

ولمعرفة هذه العناصر سنقوم بدراسة وتحديد الأجزاء الخاصة (الفرع الأول) ، إضافة الى تحديد الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

سننترق من خلال هذا الفرع الى تعريف الأجزاء الخاصة (اولاً) ، ثم تكوين هذه الأجزاء (ثانياً).

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة

تعتبر أجزاء خاصة تلك أجزاء العقارات سواء كانت مبنية او غير مبنية والتي يتم تقسيمها لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستخدام الشخصي³ ، وقد تم تعريفها في المادة 744 من ق.م علي أنه : "تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو الغير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص"⁴.

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية قام المشروع بتحديد هذه الأجزاء بدقة ووسع من نطاقها بشكل شامل من الأحكام العامة حيث أعتبر الأجزاء الخاصة بأنها الأجزاء التي يتم تقسيمها لكل شريك في الملكية وتخصيصها له دون غيره، أي المحلات تشملها حصته.⁵

1 - العربي بالحاج ، المرجع السابق ، ص 161.

2 - سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص 13 .

3- جاب الخير سعدي ، ناصر سعدي ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2017 / 2018 ، ص22.

4- المادة 744 ،من القانون المدني ، المصدر السابق .

5- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

ثانياً: تكوين الأجزاء الخاصة

تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من النيابة الجماعية لكن شرط وجود الأشياء المذكورة أدناه ، لاسيما¹:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليسات بصورة عامة.
 - سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس و المقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها.
 - الحواجز الداخلية وأبوابها.
 - أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
 - الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
 - الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات .
 - الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها .
 - التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
 - تجهيزات المطابخ وأحواضها .
 - التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص .
 - الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب.
 - كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير والرفوف المداخل والمرابا والطلاء والخشبيات والصناديق .
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للإستعمال سكني لا غير .

الأجزاء المشتركة الفاصلة:

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

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المتضمن نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، المؤرخ في 04 مارس 2014، ج ر عدد 14.

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

بعد دراسة الأجزاء الخاصة تبين أن المشرع الجزائري قام بتحديد هذه الأجزاء الخاصة دون تصنيفها لأصناف معينة ، عكس الأجزاء المشتركة التي قام المشرع بتعريفها (أولا) و تصنيفها لأصناف معينة (ثانيا) ذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 14 / 99.

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة

تطرقت لذلك المادة 745 من ق.م.ج و المادة 5 من المرسوم 666/83 حيث نصت هذه الأخيرة علي أنه : " الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها علي الشياح جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة الي كل سهم و المخصصة للإستعمال أو الإنتفاع جميع الشركاء أو كثير منه "

عملا بنص المادة 745 من ق.م.ج فالأجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للإستعمال الجماعي أو لإنتفاع لجميع الملاك أو لأكبر عدد منهم و هي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة للإستعمالها¹، و هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 74350937 المؤرخ في 1999/05/09 : " من المقرر قانونا أن الأسطح و المحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية و الغير مبنية التي يملكها علي الشيوخ كافة المالكين المشتركين و من ثم القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون ."

لما كان من الثابت في قضية الحال ان النزاع يدور حول السطح و المغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف و من جديد رفضهم لدعوى يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون و متي كان ذلك لا يستوجب نقض القرار المطعون فيه .²

ثانيا: تكوين الأجزاء المشتركة

تقسم الأجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاثة أصناف حسب وصف استعمالها، وذلك كما يلي:

1- المادة 745 من القانون المدني .

2- قرار المحكمة العليا رقم 74350937 ، الغرفة المدنية ، ملف رقم 50937 الصادر بتاريخ 1999/05/09 المجلة القضائية 91 ، ص 32 .

1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

- وهي الأجزاء المخصصة للاستعمال لجميع الشركاء في الملك مثل الأرض التي يقام عليها المشروع العقاري و جميع المرافق ذات الاستعمال المشترك في جميع البيانات:
- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له، لاسيما القطع اللازمة المستعملة كحضيرة أو حديقة.
 - الباحات و طرق المرور.
 - شبكات المواسير وقنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
 - مسكن أو مساكن البوابة الموجودة في إحدى البيانات أو في الكثير منها.
 - وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع البنائات.
 - الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يأتي:
- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة بالأرضيات (السقائف و العوارض و الروافد) و الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
 - زخارف للواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.
 - المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول، و الأدراج وأورقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق و أفقاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات غير المخصصة للاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- المداخن و مجاري التهوية و رؤوس المداخن و الصناديق و السرايب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.
- القنوات و الأنابيب و فتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار و السرايب و قنوات تفرغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها.
- قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة ، ومصارف المراحيض و المجاري و مآخذ الهواء و القنوات والأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بهذه الأنابيب و الغاز و الكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم) .
- سرايب هذه القنوات المبنية.
- التفرعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية و التي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير .
- جميع الأجهزة و الماكينات و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية و كذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة.
- وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري و الخاص في جزء منه أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

- تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا ، المصاعد و الآلات الخاصة بها و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.¹
- والمصاعد هي أجزاء مشتركة تدخل في عداد العناصر التي يطلق عليها عناصر التجهيز المشترك للبناية.²

1- المرسوم التنفيذي 99/14 ، المصدر السابق .

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص 69.

ثالثا: وسائل تحديد الأجزاء المشتركة

باعتبار أن الملكية المشتركة حالة واقعية ظاهرة ، فلا بد من توفر وسائل تتيح للملكاء الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية و الجماعية، وهذه الوسائل متعلقة بالملكية المشتركة، لذا سنتحدث في هذا الصدد عن وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم.

1- الجدول الوصفي للتقسيم:

إعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية جاء بها المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 التي تعتبر وثيقة تدعى بالجدول الوصفي للتقسيم.¹

1.1. تعريف الجدول الوصفي للتقسيم :

يعد الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية، يبين بموجبها هوية العقار، يتم في هذا الجدول تحديد الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة في العقار و تحديد و ترقيم حصة كل شريك في الملك و الجدول الوصفي للتقسيم يحدد بدقة كيفية توزيع العقار بين المالكين المشتركين²، هذه الآلية اعتمدها المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة، واعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم رقم 63-76 فيتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا، لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات.

لقد توصلت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في الجزائر من خلال قرار صدر عنها تحت رقم 1171757 المؤرخ في 22 فيفري 2018، إلى إعطاء تعريف يخص الجدول الوصفي للتقسيم حيث تتعلق مجريات القضية بطعن بالنقض رفعه موثق ضد شركة الترقية العقارية أسير إيمو "ASSURE IMMO" و يتمحور النزاع حول مطالبة الموثق لشركة الترقية العقارية أسير إيمو دفع أتعابه، وقد تبين للقضاة على مستوى الغرفة العقارية بالمحكمة العليا، ومنه خلال ملف الدعوى بأن قضاة المجلس ناقشوا الخبرة المنجزة من طرف الخبير المعين ، تنفيذا للقرار الصادر 2014/11/11 بعد النقض و الإحالة، و عابنوا أنه

1- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج.ر عدد 30.

2- مريم، تومي، المرجع السابق، ص72.

توصل إلى نفس النتيجة التي توصلت إليها الخبرة المستجدة كون العملية تنصب على الوصف البياني، وليس على العقد واستخلصوا أن الخبير توصل إلى أن الموثق اعتمد في تقسيم أتعابه على المادة 47 من المرسوم رقم 81/90 التي تخص تجزئة الملك و يطبقه على عقود البيع و ليس على إيداع الوصف البياني الذي يندرج ضمن المادة 30 من نفس المرسوم.

حيث أن هذا العقد منفصل يعد السند الأساسي و القانوني، الذي على ضوءه تندرج عقود البيع الخاصة بكل شقة، و بهذه الكيفية يخضع للتسجيل و الشهر، وعليه تم نقض القرار و إحالته على نفس المجلس للفصل فيه من جديد.¹

وقد استنتج قضاة المجلس القضائي، أن بعض الموثقين يحتسبون الأتعاب عند تحرير العقود الفردية للمستفيدين و البعض يتقاضون جزافيا مبلغ 850 دج عن كل سكن و أردفوان شركة الترقية العقارية معفاة من دفع الرسوم حسب قانون المالية لسنة 2003، وحددوا الأتعاب المستحقة بضرب المبلغ الجزافي في عدد السكنات، وعليه فقد توصل قضاة المحكمة العليا إلى أن التحليل الذي اعتمده قضاة المجلس يتميز بتناقضات و بسطحية تتعلق بتجزئة الملك و أنها تطبق على عقود البيع، وليس على عقد إيداع البيان الوصفي الذي يندرج ضمن المادة 03 ، حسبهم دون إعطاء تبرير دقيق ودون تعريف ما هو البيان الوصفي للعمارة، وهل يخضع للتسجيل و الشهر في المحافظة العقارية؟ على اعتبار أن الإعفاء من دفع حقوق التسجيل لا يعني قانونا منع أو عدم جواز قيد و تسجيل العقد في السجلات المخصصة للغرض أمام مصلحة التسجيل.

والحال أن العقد متضمن البيان الوصفي للعمارة أو الحي السكني، هو سند منفصل عن عقد البيع يحرره الموثق بعد أن ينجز مكتب التعمير أو المعامرين المخططات الخاصة بتجزئة الشقق عنه مع بيان الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة لكل شقة المتعلقة بالعقار المعلومات الآتية: اسم البلدية، رقم القسم،

1- قرار رقم 1171757 المحكمة العليا، الغرفة العقارية- الصادر بتاريخ 22 فيفري 2018- قضية بين الموثق طاعن بالنقض ضد شركة الترقية العقارية أسير إيمو "ASSURE IMMO" (غير منشور) الإطلاع على مضمون القرار من خلال موقع المحكمة العليا الجزائرية <http://www.coursuprem.dz> تاريخ الإطلاع 26 مارس 2024، ساعة الإطلاع 15:49.

رقم الخطط، رقم القطعة¹، و يلخص الجدول الوصفي لزوما في جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به ويتضمن الأعمدة التالية فقط:

1- رقم قطعة الأرض، حسب الترتيب التصاعدي للعمارة.

2- العمارة.

3- الدرج.

4- الطابق.

5- نوع قطعة الأرض.

6- الحصة في ملكية الأرض. يجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إظهارها² هذا

حسب نص المادتين 66، 67 من المرسوم رقم 63/76.

2.1 تعديل الجدول الوصفي للتقسيم:

بناء على ما جاء في نص المادة 68 من المرسوم رقم 63/76 يعدل الجدول الوصفي للتقسيم في إذا ما ورد في العقار أي تغيير أو إنشاء حصصا جديدة فيه، يطلب إجراء تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم، إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين هما:

الحالة الأولى: في حالة التغيير الكلي لشكل العقار

إن التغيير الكلي لشكل العقار الخاضع للملكية المشتركة الناتج ببناء طوابق و استحداث عمارات، مما ينشئ حصصا جديدة يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا، و ذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.³

الحالة الثانية: حالة التغيير الجزئي المحدث للعقار

إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للإشراك و الناتج عن تقسيم حصة دون التأثير على بقية الحصص فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد و إنما يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح

1- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 27.

2- راجع المادتين 66، 67 من المرسوم رقم 63-76، المصدر السابق.

3- مريم تومي، المرجع السابق، ص 84.

بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة و يتم إلغاء رقم الحصة المقسمة¹ ، فإذا كانت عمارة خاضعة لنظام ملكية مشتركة عدد قطعها من واحد إلى عشرين، ووقع تقسيم القطعة رقم ثلاثة إلى قطعتين فالجدول الوصفي للتقسيم التعديلي يصبح من رقم 01 إلى رقم 2 و يختفي رقم 03 طبقا للمادة رقم 68 من المرسوم رقم 63/76.²

2- تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة:

تنص المادة 746 من القانون المدني على أنه: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسامات التي تشكل الوحدة العقارية".³

فمن خلال نص المادة نجد أن المشرع نص على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة للعقار المبني⁴، كما أنه أخذ بمعيار حصة الجزء المملوك بالمبنى أثناء تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة، و على الرغم من أن المشرع استعمل المساحة كأساس لتحديد حصص المالكين في الملكية المشتركة، إلا أنه لم يحدد بدقة منها وكيف يتم ذلك⁵، على غرار المشرع الفرنسي الذي كان دقيق في تحديد وقت و طريقة تحديد قيمة حصة الشريك فيكون حساب حصة الشريك في أجزاء مشتركة عند الانتهاء من البناء.⁶

أما بخصوص المشرع الجزائري الذي أغفل وقت تحديد نصيب الشريك في أجزاء مشتركة، فتدخل الفقه الذي بدوره انقسم إلى فريقين لنكون على اتجاهين:

1- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص28.

2- المادة 68 من المرسوم رقم 63/76 ، المصدر السابق .

3- المادة 746 من القانون المدني.

4- عادل سعدية ، الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية لمشاركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، الوادي ، 2020/2021 ، ص36.

5- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص28.

6- سهيلة سعدون، المرجع السابق، ص36.

الاتجاه الأول:

يرى أصحاب هذا الاتجاه أنها تحدد حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة وقت نشوء النزاع و ذلك من أجل الأخذ بعين الاعتبار كل إضافة أو نقصان في قيمته بعد إنشائه.¹

الاتجاه الثاني:

يتجه أصحاب هذا الرأي أنه يتم تحديد حصة أي نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة وقت انتهاء من إنشاء الحصة وذلك لتجنب التغيرات التي قد تحدث لاحقاً.²

وتتجلى أهمية تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة من خلال:

- تمنح للمالك عددا من الأصوات يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة لتمكنه من الإدلاء بصوته خلال اجتماعات الجمعية العامة وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 99/14 في الجزء الثاني من الباب الثاني : " يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.
- في حالة الإضرار بحصص الملاك الشركاء نتيجة أعمال منفردة قاموا بها يلزم الأطراف المنظرة من هذه الأعمال حماية المالكين المشتركين بدفع تعويضات كما ورد في المرسوم 99/14 في الباب الأول جزء الثالث.

¹ سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص 28.

² مروى بومحمدون ، المرجع السابق ، ص 22.

المبحث الثاني: آثار الملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة نوع من أنواع الملكية العقارية التي يتشارك فيها العديد من الأشخاص في ملكية معينة ، سواء كانت عقارات مبنية أو غير مبنية و لضمان حسن سير إدارة الملكية المشتركة قام المشرع بتحديد كفاءات ادارة الملكية المشتركة و الجهات المكلفة بذلك من جهة (المطلب الأول) ومن ناحية أخرى يبين لنا حقوق المخولة للمالك و مدي التزامه اتجاه اتجاه جماعة الشركاء والجمعية العامة (المطلب الثاني) .

المطلب الأول: آثارها من حيث التسيير

تسير الملكية المشتركة عن طريق المرقى العقاري في مرحلة التسيير الانتقالي (الفرع الأول) ، و تسيير بصفة دائمة من طرف الجمعية العامة للشركاء و المتصرف (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: التسيير الإنتقالي للمرقى العقاري.

للمرقى العقاري دور هام في تسيير الملكية فالمشرع من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14 في مادته 5 نص على أن المرقى العقاري مسؤول عن تسيير الملكية المشتركة لمدة سنتين وتحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المعنية من طرف المقتنون وتنتهي هذه الفترة بناء على طلب أغلبية الشركاء بحيث يتم تبليغ المرقى بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف من خلال دراستنا لهذا الفرع سنتم التطرف إلى تعريف للمرقى العقاري (أولا) ، وتحديد الشروط الواجب توفرها فيه (ثانيا)، إضافة لذلك التزامات المرقى العقاري (ثالثا).

أولا: تعريف المرقى العقاري.

إستعمل المشروع الجزائري العديد من المصطلحات للمرقى العقاري في العديد من القوانين ، حيث أطلقت عليه تسمية المكتب لأول مرة في قانون 107/86¹ ، تم بالمتعامل في المرسوم التشريعي 203/93²، إلى غاية الوصول إلى تسمية المرقى العقاري في القانون 04/11³ ، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية.

1- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986 المتعلق بالترقية العقارية ج ر عدد 10 .

2- المرسوم التشريعي 03/93 ، المؤرخ في 01 / 03 / 1993، المتضمن النشاط العقاري ج.ر.ع 14 .

3- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.ع 14.

تطرق القانون 04/11 إلى تعريف المرقي العقاري في المادة 03 على أنه: "يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها¹."

كما ورد مصطلح مرقي عقاري كذلك في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة².

من خلال هذا التعريف نخلص القول بأن المرقي العقاري يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي وينفرد بسلطة المبادرة بهذه العمليات، كما استثنى المشرع الأشخاص الذين يقومون بنشاط الترقية العقارية لتلبية حاجياتهم الخاصة.

كما عرفته المادة 18 من القانون 04-11 على أنه: "يعد مرقبا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقي في الأوعية العقارية المخصصة حصرا للبناء وللتجديد العمراني قصد بيعها"³

عرفه المرسوم التنفيذي رقم 84-12 على أنه: "يعتبر مرقيا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يحوز اعتمادا أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون رقم 04-11⁴."

المشرع إشتراط على المرقي العقاري حتى يمارس نشاطه في الإطار القانوني للحصول على الإعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين وسنتطرق إليهم فيما يلي⁵:

يقسم المرقي العقاري إلى نوعين؛ مرقي عقاري عام ومرقي عقاري خاص.

1- المادة 3 من القانون رقم 04/11، المصدر السابق.

2- فاطمة رابحي، ريمة رزقي طاموس، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 04/11، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، بجاية، 2016-2017، ص 11.

3- أنظر المادة 18 من القانون رقم 04-11، المصدر السابق.

4- أنظر المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 84-12 مؤرخ في فبراير 2012 المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ج.ر. عدد 11 صادر بتاريخ 26 فبراير 2012.

5- لامية خلوفي، شروط إكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، عدد 1، 2022 ص 10/11.

1. المرقى العقاري الخاص:

يمكن أن يكون شخص طبيعي أو معنوي يخضع للقانون الخاص ، إما في شكل شركة أو مؤسسة تقوم بنشاطات الترقية العقارية كشركة البناء وشركة البيع¹.

2. المرقى العقاري العام:

يمارس مهام الترقية العامة ومن المتعاملين في القطاع العام نجد الجماعات المحلية ديوان الترقية والتسيير العقارية المؤسسة الوطنية للترقية العقارية والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره².

ثانيا: الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري.

بموجب القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية؛ فرض المشرع جملة من الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري، تذكر منها:

- إكتساب صفة التاجر.
- أن يكون من المحترفين وله قدرات مالية.
- ألا يكون محل متابعة جزائية³.

لإكتساب صفة المرقى العقاري يجب:

✓ الحصول على الإعتماد وهو الإقرار الذي يتضمن القبول من السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة⁴.

✓ التسجيل في صندوق الضمان والكفالة المتبادلة للترقية العقارية والجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب مانصت عليه المادة 55 من القانون 04-11 على أنه: "يجب أن ينسب كل المرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية

1- لامية خلوفي ، المرجع السابق، ص12.

2- المرجع نفسه ،ص12.

3- عائشة شويحة ،الحدود و القيود الواردة علي الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ،قانون عقاري، كلية الحقوق، الجلفة، ص 22.

4- لامية خلوفي، المرجع السابق، ص16.

- ✓ القيد في السجل التجاري فالقانون 04-11 يرخّص للمرقين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية¹.
- ✓ بالرجوع للمرسوم التنفيذي 96-13 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد للممارس العقاري ، نجد أن المشرع قد حصر شروط الإعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري :
- ✓ أن يكون متمتع بكافة الحقوق المدنية ويتجاوز سن 25 سنة .
- ✓ أن يكون ذو جنسية جزائرية.
- ✓ تقديم ضمانات حسن الأداء والسلوك.
- ✓ إثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط وتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع العقاري².

ثالثا: واجبات المرقى العقاري.

جاء فالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 التزامات المرقى العقاري والذي يحيلنا الى القانون 04-11 فنجد المادة 61 و 62 من ذات المرسوم تنص على التزامين للمرقى العقاري في مجال الترقية العقارية .

1) الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة :

نصت المادة 61 من القانون 04-11 على انه : "يتعين على كل مرق عقاري اعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به ..."³

أي التزامه بأعداد نظام الملكية المشتركة في شكل رسمي من طرف ضابط عمومي أي الموثق وفقا لما نصت عليه المادة 65 من المرسوم 99/14 على انه : "يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى وبموافقة من الممثل المنتخب او المعين من طرف المقتنين ."⁴

نظام الملكية المشتركة عبارة عن عقد مبرم بين المرقى العقاري وجمعية الشركاء وبمجرد ابرام هذا العقد يكون المرقى ملزم ب :

1 القانون رقم 04-11 ، المصدر السابق .

2 المرسوم التنفيذي 96-13 ، مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل 26 فبراير سنة 2013 ، يحدد كفاءات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقى العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ج.ر عدد 13.

3 المادة 61 من القانون 04-11 ، المصدر السابق .

4 المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

- اعداد هذا النظام وتحديد البيانات التقنية والمالية والقانونية المتعلقة به وتحديد مختلف الاعباء المترتبة في ذمة المقتنين.
- الالتزام بتسجيل وشهر نظام الملكية المشتركة لدى المحافظة العقارية .
- التزامه بتوضيح انه خصص وانجز المحلات الضرورية لادارة الاملاك وكذا سكن البواب بعنوان الاجزاء المشتركة .

(2) الالتزام بضمان ادارة الاملاك العقارية :

تنص المادة 62 من القانون رقم 04-11 على انه : "يلتزم المرقي العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين 2 ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية ..."¹

بالرجوع للمادة 5 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 التي تنص على أنه : "يتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك إعداد وضع وسائل و أجهزة لتسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان ادارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة الى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون ."²

من خلال نص المواد المذكورة أعلاه نجد بأن المرقي العقاري ملزم بإعداد منظومة قانونية وإدارية من أجل حسن تسيير الملك ,وتكون إدارة المرقي العقاري لهذه الملكية إما إدارة شخصية أي يقوم بها المرقي نفسه او تكون بالنيابة أي يعين شخص ينوب عنه في ادارتها ."³

الفرع الثاني: التسيير الدائم للملكية المشتركة

للملكية المشتركة أجهزة تقوم بإدارتها و تسييرها بصفة دائمة تتمثل في الجمعية العامة (أولا) وشخص المتصرف (ثانيا) .

أولا: تسيير الملكية المشتركة من طرف الجمعية العامة للشركاء

تضم الجماعة فردان أو أكثر يتفاعلون بعضهم مع بعض تفاعلا بناءا بحيث يؤثر كل منهم في الآخر ليحققوا أهداف خاصة و عامة، بغض النظر عن الهدف الذي يسعى إليه أعضائها وهو تجاوز تنظيمي

1- القانون رقم 04-11 ، المصدر السابق .

2- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق.

3- عائشة شويحة ، المرجع السابق ، ص28.

بالدرجة الأولى، وهذا هو الحال مع الجمعية العامة في مجال الملكية المشتركة، التي تتكون من جميع الملاك الشركاء في البناية موضوع أحكام الملكية المشتركة، الغرض منهم هو إدارة الأجزاء الشائعة في البناية الخاضعة لأحكام الملكية المشتركة¹، قد تكفل المشرع الجزائري في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، بإعطاء التفاصيل حول تشكيل مجموعة شركاء في الملكية المشتركة للجمعية عامة، تم تعريفها في المرسوم 99/14 على أنها: "تشكل مجموعة الشركاء في الملك / أو الشاغلين لها في شكل جمعية ذات شخصية معنوية تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها"².

بالنسبة للقانون المدني وفق المادة 756 مكرر 2 على أنه: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"، و لقد جاءت في المواد من 14 إلى 19 من المرسوم رقم 666/83 أكثر تفصيلا، وعلى هذا الأساس مادام أن للجمعية العامة شخصية معنوية مستقلة عن شخصية الملاك الشركاء فإنه تبعا لذلك تكون لها ذمة مالية مستقلة و التي تتكون من الاشتراكات التي يلتزم الشركاء بدفعها³، فالمشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية علي ظل الجمعية التي يكونونها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية، و المشرع لم يذكر الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي، أما المشرع اللبناني فقد أوجب أن يكون ذلك عندما يتعدى عدد الحصص المبنى الواحد ثلاثة⁴.

كما يلاحظ في المادة 276 ف2 مكرر على أنها جعلت من تكوين الجمعية العامة أمرا وجوبيا كما أنها لم تقتصر العضوية على الشركاء في الملكية إنما منحت الحق للشاغلين أن يكونوا أعضاء في الجمعية العامة⁵.

كما أنها تدافع أيضا عن حقوقها بنفسها لها أهلية التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد عدد من أعضائها الكل ضمن الملكية العقارية المشتركة هذا طبقا للمادة 2/756 ق م

1- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص219.

2- المرسوم التنفيذي رقم 99/ 14، المصدر السابق.

3- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص219.

4- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص50.

5- المرجع نفسه، ص50.

سابقة الذكر و المادتين 15 و 16 من المرسوم 83-666¹ يمثلها المتصرف أمام القضاء، تتبلور داخل الجمعية العامة الإرادة الجماعية و التي تتجسد في صورة قرار.²

على هذا الأساس تكون الجمعية العامة الإطار الذي يتم فيه التعبير عن الإرادة المشتركة للملاك الراغبين في إنشاء الجمعية و بكل حرية مع إحترام كل الشروط القانونية ، لهذا ألزم المشرع الجزائري و بحكم القانون الملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك بتكوين جمعية عامة كمؤسسة مهمة ينتمون لها.³

إن الأشخاص المؤسسين لأية هيئة جماعية هم أعضائها وهذا ما يسري على العقار في الملكية المشتركة ، إذ يقوم المالكون المشتركون بتأسيس الجمعية العامة ، دون أن يكون لأحدهم التتصل عن ذلك لأنه أمر مفروض على الجميع.⁴

فالعضوية في جمعية الشركاء تشترط صفة المالك الشريك مثلا إذا قام شخص بشراء حصة في عقار جماعي خاضع لنظام الملكية المشتركة يكتسب تلقائيا هذا الشخص صفة الشريك في الملكية و يكتسب صفة الشاغل في الملكية المشتركة إذا كان مستأجر لحصة فيها⁵ ، و إن كان مدلول المالك الشريك لا يثير إشكالا، فإن المشرع لم يعمل على التعريف بالمقصود بالشاغلين، لكنه و بتفحص مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد و الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، يمكن القول أن المقصود بالشاغلين هم في الأساس الملاك و يطلق عليهم أصحاب حقوق الانتفاع و المستأجرين إن وجدوا داخل عقار موضوع الملكية المشتركة.⁶

فالمشرع مكن المالك الشريك من تفويض غيره للحظور مكانه اجتماعات الجمعية العامة و التصويت مكانه أو أن ينسب الشخص الشاغل لحصته أو أي شخص يثق فيه ما عدا المتصرف و زوجه⁷، ويجوز

1- سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أوبكر بلقايد، تلمسان، 2007، 2008، ص122.

2- سميرة لحضير، المرجع السابق ، ص50

3- مريم تومي، المرجع السابق، ص109.

4- مريم تومي ، المرجع السابق، ص113.

5- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص51.

6- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص225.

7- راجع المادة 769 مكرر فقرة 1 من القانون المدني.

ويجوز لشاغلي الحصص أن يحضروا جلسات الجمعية حتى دون وكالة قانونية إلى أن حضورهم في هذه الحالة يقتصر فقط على المشاركة في المداولات و إعطاء الأصوات التقريرية و ذلك بصفتهم شاغلين لبعض حصص العقار¹ ، و إذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون حضورهم جلسات جمعية العامة ، أو فقدانهم للأهلية فإن هؤلاء يمثلهم في الجمعية عامة الممثلون القانونيون عنهم هذا ما نصت عليه المادة 27 من المرسوم رقم 83-666 : "يمكن للشركاء أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف و زوجه و العاجزون يعوضون بممثلهم القانونيون"².

في حالة انعدام الجمعية العامة فإنه يمكن لأحد المالكين المشتركين القيام بمبادرة إدارة شؤون العقار، المبني بالإشراك للملكية العقارية المشتركة بموجب المادة 756 مكرر 2 من ق مدني و المادة 16 من المرسوم رقم 83-666 سالف الذكر، لأحد المالكين شركاء منفردا وذلك بعد تثبيته بأمر على عريضة يوقعها رئيس المحكمة ذات الاختصاص بالعقار المبني بناء على طلب المالك الشريك المعني وبعد توقيع الأمر يصبح هذا الشريك المنفرد يتمتع بكافة صلاحيات هيئة جماعة المالكين، وكل القرارات التي يصدرها تكون ملزمة لبقية شركاء إذا ما تمت وفقا لنصوص الواردة فيه نظام الملكية المشتركة.³

أما في حالة انشاء هذه الأجهزة وفقا للقانون وتم تنصيبها فإن المالك الشريك تنتهي مهامه التي تعتبر استثنائية وذلك بإعداره برسالة موصى عليها بالإشهار بالوصول لتصفية كافة المسائل الخاصة بالإدارة ، فتكون له مهلة شهر واحد للقيام بذلك كما أن ترسل نسخة أخرى إلى المحكمة التي أصدرت أمرها لإعلانها بتوقف أسلوب الإدارة.⁴

وفي حالة شيوع الحصة وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل له و بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة الشائعة أو من المتصرف.⁵

1- راجع المواد 764 من القانون المدني ، و المادة 26 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق .
 2- راجع المادة 27 من المرسوم رقم 83-666 ، المصدر السابق و المادة 769 مكرر 1 القانون المدني.
 3- سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص52.
 4- سفيان شعلي ، المرجع السابق ، ص124.
 5- المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المصدر السابق.

1. مهام الجمعية العامة:

إن للملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك، لن يقوموا بتأسيس جمعية عامة لهم، لولا وجود غرض من وراء ذلك ينوون تحقيقه و يظهر ذلك جليا في إدارة العقار المبني و الحفاظ عليه ، من خلال السهر على ضمان حسن انتفاع المالكين بالأجزاء المشتركة و استعمالهم لها، مما يحتم ضرورة مراقبة هذا الاستعمال¹، بالنسبة للمشرع الجزائري قد أقرت المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني على أنه: "تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة " ، بالتالي يستخلص أن الجمعية العامة مهمتها الأساسية هي المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد ، وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير اللازمة و التي تراها لإتمام مهمتها.²

- إبرام العقود الضرورية مع المؤسسات المقاولاتية المختصة لضمان صيانة العقار و حراسته.
- القيام في حق المالكين بإجراء التسجيل و التسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها، كما يمكن لها أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو شركاء.

كما أن تأذن عند الاقتضاء بإجراءات تأمين أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قيمة عقار كله أو بعضه.³

إذن فإن الجمعية العامة مسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار المبني ، وكذا عناصر التجهيز المناسبة ، وعن إصلاح كل خلل يصيب هذه مكونات أيا كان مصدرها، وعن الأضرار التي تلحق بأي شخص كانت نتيجة هذا الخلل كما تسأل عن مراقبة تطبيق مقرراتها.⁴

2. تسيير شؤون الجمعية العامة:

لكي تقوم الجمعية العامة بأداء مهامها بشكل فعال وتحقيق الهدف المنشود يتوجب عليها إنتهاج أسلوب إداري مدروس يسمح لها بتحقيق غايتها بجدارة ؛ وقد وضع المشروع الجزائري تنظيم إدارة الجمعيات من خلال أحكام القانون المدني والمرسومين رقم 666 /83 و 99/14.

1- المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني، المصدر سابق.

2- أنظر الي الملحق رقم 99/14 ، المصدر السابق .

3- جاب خير سعدي، المرجع السابق، ص43.

4- مريم تومي، المرجع السابق ، ص120.

1.2 إجتماع الجمعية العامة :

للجمعية العامة دورة عادية تتعقد وجوبا مرة في السنة خلال 3 أشهر الموالية لإنهاء السنة وتكون بإستدعاء من المتصرف ، ويمكن عقد دورة إستثنائية كلما إقتضت الحاجة وذلك بدعوة من المتصرف بمبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.¹

تجتمع الجمعية العامة للمرة الاولى بعد شهر على الأكثر من تشكل الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية²، وتعين الجمعية في بداية كل إجتماع رئيسا للجلسة إما عن طريق التصويت برفع اليد وفي حالة تعذر ذلك يعين الشريك في الملك أو الشاغل له تلقائيا الأكبر سنا بينهم³.

كما يتم تعيين متصرف الذي تحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية، ولا يمكن للمتصرف أو زوجه أن يتأسسا للجلسة⁴.

3.2 إستدعاء الجمعية:

يجب أن يتضمن الإستدعاء مكان وساعة الإجتماع وتاريخه والنقاط المدرجة في جدول الأعمال، يمكن أن يبلغ الإستدعاء بطريقتين إما عن طريقة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالإستلام، أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاءات يقوم المتصرف بإستدعاء الجمعية العامة في الدورات العادية ، أما في الدورات الإستثنائية التي تتعقد عند الحاجة فتستدعى الجمعية من طرف المتصرف بناء على طلب من الشركاء في الملك أو الشاغلين له ، ويبلغ الإستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع⁵.

في حالة إنتقال الحياة لشاغل جديد ولم يبلغ المتصرف بعملية الإنتقال، فإن الاستدعاء الذي تم توجيهه للمالك أو الشاغل السابق يبقى ساري المفعول بالنسبة للمالك أو الشاغل الجديد ، وإذا كانت هناك حالة شيوع للملك بين عدة أشخاص ولم يعينوا وكيلاً لهم فيجب عليهم تعيين واحد من بينهم يمثلهم⁶ ، وإذا لم

1- المادة 763 من القانون المدني .

2 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

3- المادة 763 مكرر، القانون المدني .

4- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

5- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق.

6- سميرة لحضير، المرجع السابق ، ص55.

يقوموا بالإعلام بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الإستدعاءات وتعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.¹

4.2 جدول الأعمال :

بالرجوع للمادة 23 من المرسوم رقم 666/83 السالف الذكر نجدنا نصت على أنه يحدد المتصرف وجوبا جدول الأعمال ويمكن لكل مالك شريك في الملك أو شاغل له أن يبلغ المتصرف بكل الأمور المراد تسجيلها وذلك قبل خمسة عشر 15 يوما من تاريخ الاجتماع ، لتليها المادة 24 من ذات المرسوم التي تنص على أنه لا تصح مداوات الجمعية إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت من أجل الإستدعاءات والتبليغات الملاحظة ، في حين أن المرسوم رقم 99/14 حدد لنا فقط آجال التبليغ المقدرة ب (15) خمسة عشر يوما وأن 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 ثمانية 8 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع .

3. سير الجمعية العامة :

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور 3/2 من أعضائها على الأقل وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع بعد ثمانية أيام وتصح مداواتها مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.²

وبالرجوع للمادة 763 معدلة الفقرة 3 فلا يجوز للجمعية أن تناقش إلا المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي نصت الإستدعاءات والتبليغات بشأنها؛³ وللجمعية أن تعين رئيسا للجلسة في بداية كل إجتماع عن طريق التصويت برفع اليد، في حالة إستحالة ذلك يعين تلقائيا المالك الشاغل الأكبر سنا.⁴

عند دخول اعضاء الجمعية لحضور الجلسة و قبل بدايتها يقوم الأعضاء بتوقيع ورقة الحضور مع مذكر إسم العضو وبيان ماذا كان مالك أو شاغل للملك ومقر سكنه، وصفته إذا كان وكيل مع ذكر إسم موكله ومقر سكنه.⁵

تسند لمتصرف أعمال كتابة الجلسة ، ولا يمكن لهذا الأخير أو لزوجته حتى لو كان شركاء في الملك أن يتراسا الجمعية العامة .

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق.

2- المرسوم رقم 666 /83 ، المصدر السابق .

3- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

4- المادة 763 من القانون المدني .

5- عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص85.

4-التصويت على القرارات :

القرارات الصادرة من الجمعية العامة تكون نافذة بعد التصويت عليها ، حيث يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية ولكل مستأجر كذلك الحق للمشاركة في أعمال الجمعية والإدلاء بصوت تقريره في حالة مناقشة الجمعية أعباء الصنف الأول وأشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية وفي حالة غياب الشريك المعني ولم يمثله احد لدى الجمعية¹ ، وتتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة.²

أما في المرسوم 99/14 تكون بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية الثلثي وإما بالإجماع.³

4_1-الأغلبية البسيطة:

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يلي:

_ المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة أو المصادقة على النظام الداخلي أو المواضيع التي تكون مفرزة و جميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنية وفقا لما هي معدة له.

_ كفيات إنجاز و تنفيذ أشغال بانة إجبارية بموجب الاحكام التشريعية والتنظيمية.

_ تغيير توزيع الأعباء التي بانة ضرورية بسبب تغيير إستعمال جزء او عدة أجزاء.⁴

4-2-أغلبية ثلثي الأعضاء:

وتطلب الأغلبية بثلثي الأعضاء أو الممثلين في الجمعية العامة عندما يتعلق الأمر بالقرارات الآتية:

- تعيين متصرف أو عزله.

1- عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص 85.

2 - المادة 764 مكرر من القانون المدني .

3- المادة 764 معدلة من القانون المدني ..

4- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ،المصدر السابق .

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية.
- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المخولة أو المستحدثة و صيانتها و استبدالها.

4-3- الإجماع:

لقد أقر المرسوم 99/14 لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن الزامات قانونية أو تنظيمية.
- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.
- إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة ، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب ، يتم إيداع النتائج من أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك / أو الشاغلين له وذوي حقوقهم ، يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرارات الجمعية إلى محكمة مختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف متصرف.¹

ثانيا: تسيير الملكية المشتركة من طرف المتصرف

كما ذكرنا سابقا بأن إدارة وتسيير الملكية المشتركة تعود لهيئتين، الهيئة الأولى المتمثلة في الجمعية العامة (تم التطرق إليها) والثانية المتصرف الذي يتم تعيينه من قبل الجمعية العامة للشركاء. من خلال هذا الفرع سنقوم بدراسة لتعريف المتصرف وكيفية تعيينه ، المهام الموكلة اليه ، إضافة لذلك الطرق التي ينتهي بها مهامه .

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

1. تعريف المتصرف:

يعد المتصرف الشخص الطبيعي الذي يمثل الجمعية العامة كوكيل رسمي ، يعين إتفاقيا بواسطة الجمعية العامة او رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، وقد نصت المادة 756 مكررة على انه : "ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الإقتضاء".

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار²، حيث يعد المتصرف العون والمفوض الذي ينوب جمعية الشركاء في الملك او الشاغلين له³، كما أنه يعد ممثل لهذه الجماعات أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء كمدعى او مدعى عليه وإن كان ضد أحد موكليه المالك الشريك⁴.

وبالتالي يخضع المتصرف لأحكام المادة 571 من ق.م وما يليها التي جاءت بالوكالة او الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وبإسمه⁵، وتعتبر الوكالة عقد يخضع لإيجاب والقبول ويتطبق هذا في حالة تعيين المتصرف من قبل الجمعية ، أما عند تعيينه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فتطبق عليه النيابة القانونية وليست التعاقدية. وتجدر الإشارة بأنه يمكن المرقي العقاري نفسه المتصرف والمشرع لم ينص صراحة على طبيعة شخص المتصرف .

• أجرة المتصرف :

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 نص على انه: "يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين ، ويجب أن يساوي هذا التعويض علي الأقل نسبة 5% من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناءية او مجموعة البناءات⁶ ، بمعنى ذلك أن الأجر يحدده من قام بتعيين المتصرف ، كما ان المشرع لم يبين على أي

1- مريم تومي، المرجع السابق ، ص192.

2- المادة 756 مكررة من القانون المدني .

3- المادة 37 من المرسوم رقم 666/83 ، المصدر السابق ،

4- سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص60.

5- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق.

6- المادة 571 من القانون المدني .

أساس يتم تحديد التعويض لكنه حدد الحد الأدنى الذي يمنح للمتصرف والمقدر على الأقل بنسبة 5% من القيمة الإيجارية للمحلات المتكونة منها البناية أو مجموعة البنايات¹.

2.1 تعيين المتصرف:

يعين المتصرف من قبل الجمعية عن طريق الإقتراع بناء على أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين لمدة سنتين قابلة للتجديد هذا ما جاء في نص المادة 29 من المرسوم رقم 666 / 83 ، والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 في بابه الثالث²، وفي حالة تقاعس الجمعية عن تعيينه فيمكن أن يعينه رئيس المجلس الشعبي البلدي التي يقع فيها العقار³.

2. دور المتصرف:

باعتبار المتصرف الهيئة الثانية المسؤولة عن إدارة العقار الخاضع للملكية المشتركة، فإنه من الطبيعي تكليفه بمهام ملزم بتنفيذها أو أدائها، كما أن القانون فرق بين المتصرف و الجمعية العامة في حدود سلطات كل منهما، و يجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولاسيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة وفي حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

- يكلف المتصرف بإدارة البناية و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها.
- يحرص المتصرف على الهدوء في البناية ، و يعد التنظيم الداخلي و يعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه.
- يدير الأجزاء المشتركة من البناية ، و يضمن صيانتها الضرورية ، ويسهر على نظافة البناية و أمنها.
- يقوم بتوظيف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة و تسريحهم و يحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، و الجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد المناصب ونوعها.

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

- جميع الاتفاقيات و الأوراق و المراسلات و التصاميم والوثائق الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل.

1- عمار دروازي، المرجع السابق ، ص100.

2- المرسوم رقم 666/83 و المرسوم التنفيذي رقم 14 / 99 ، المصدر السابق .

3- حميد العمري ، المرجع السابق ، ص 45.

- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي.
- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.
- يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها للتصويت الجمعية العامة ، وهو مكلف بتنفيذها.
- وبهذه الصفة يطالب بما يأتي:
- دفع جميع الشاغلين للمحلات ، الفعلية و غير الفعلية الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء.
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و أعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، و عمليات الإعلاء أو إعادة البناء.
- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال، باستدعاء الجمعية العامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً تاماً.
- يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي يمثلها، و لتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها و الأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.
- يمثل الجمعية إزاء الغير و جميع الإدارات.
- ويمثلها أمام القضاء سواء كان مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك /أو الشاغلين به ، ويمكنه أن يتصرف على الخصوص بجمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية.
- يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة شركاء في الملك و/أو الشاغلين له و يمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المنذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.
- يمكن للمتصرف في حالة بيع قسم من الأقسام أن يقوم بتحصيل الأموال و أن يعترض على عملية البيع خلال ثمانية 8 أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة و تسديد الأموال، و لا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع ثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.

- يقدم المتصرف باعتباره وكيلا تقريرا عن تسييره، و لا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها و صرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.
- يقدم الحساب سنويا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها وذلك قبل انقضاء ثلاثة 3 أشهر عقب إقفال السنة المالية.¹
- بالنظر إلى كل مهام المتصرف نجدها أصلها إدارية ما كان من المستحسن من قبل المشرع أن يفرض على المتصرف أن يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية و ليس على شخص لأنها أمر تنظيمية حساسة فقد تعود بالضرر على العقار و المعنيين به.
- ولقد عين أيضا المشرع مهام المتصرف بشكل واضح في العقار المبني بالإشراك إذ قصرها على تسيير الأجزاء المشتركة دون عناصر التجهيز المشتركة وكأن هاته الأخيرة ليست من مكونات عقار.

3. انتهاء مهام المتصرف :

إن المتصرف له مهلة محددة و آجال تنتهي بها مهامه و لكن في بعض الأحيان تطرأ ظروف أو أمور تجعل من مهامه تنتهي قبل حلول الأجل القانوني المطلوب وذلك إما بعزله ، أو تنحيته ، أو موته ، وقد نجد أن المشرع الجزائري قد ذكر و بشكل غير مباشر حالات تتعلق بأسباب انتهاء مهام المتصرف ، ذلك بالإطلاع على أحكام نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، حيث تتراوح هذه الأسباب بين ما هو ضمن خانة الأسباب العامة ما هو ضمن خانة الأسباب الخاصة.

1.3 الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف:

تندرج حالة انتهاء المدة المحددة في عقد الوكالة الذي يربط المتصرف بالجمعية العامة وكذلك حالة حدوث مانع للمتصرف ، ضمن الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف ، نتطرق إليها في النقاط التالية الذكر.²

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .
2- فتحة شمام، المرجع السابق، ص293.

• انتهاء المدة:

طبقا لنص المادة 34 فقرة 01-02 من المرسوم رقم 666/83 فقد حددت فترة تولى المتصرف المنصب بسنتين قابلة للتجديد، كل ما رأته الجمعية ضرورة لذلك إذ بانتمائها يتم استخلاف المتصرف القديم بمتصرف جديد من قبل الجمعية العامة، أو رئيس المجلس الشعبي البلدي¹، لكن في ظل المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية المشرع لم يحدد عدد مرات التجديد حيث يتولى المتصرف مزاولة مهامه بسنتين قابلة للتجديد.²

مما سبق يمكن القول بأن مهمة المتصرف هي مهمة مؤقتة، وبانتهاء الأجل المحدد له تتوقف جميع أشغاله بوصفه متصرفا للجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة، ولا يحق له النيابة و تمثيل الجمعية العامة كما أن العقود المبرمة بعد ذلك تبقى باطلة ما لم تنجزها الجمعية العامة للملاك الشركاء بواسطة قرار صادر عنها في اجتماع منعقد بصفة صحيحة.³

• حدوث مانع له:

بتفحص مقتضيات النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يلاحظ بأن المشرع الجزائري قد اعتبر بأن مهام المتصرف تنتهي إذا منعه مانع و بالتالي يتسع المجال ليشمل فقدان للأهلية وحصول عجز عقلي أو جسدي له و تجدر الإشارة إلى أن النص المحرر باللغة الفرنسية لهذا النموذج وحول هذه المسألة فإنه يتبين لنا من خلاله أن المشرع الجزائري يشير إلى حصول موانع طويلة المدى للمتصرف "empêchement prolongé" وهو ما يؤدي بنا إلى وضع احتمال أن تكون هذه موانع دائمة ومؤبدة.

المعلوم في إطار القواعد العامة بأن الوكالة تنتهي إذا طرأ نقص على أهلية الوكيل و حجر عليه، لأنه يصبح غير أهل لالتزاماته الناشئة عن الوكالة حتى لو بقي أهلا لمباشرة التصرف الموكل عنه ، و

1- راجع المادة 34 من المرسوم 666/83، المصدر السابق.

2- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق.

3- فتحة شمام، المرجع السابق، ص294.

تنتهي كذلك الوكالة إذا طرأ نقص على أهلية الوكيل ودون أن يجبر عليه وذلك لانعدام التمييز عند هذا الوكيل، وعليه فإن من أسباب إنهاء مهام المتصرف فقدانه لأهليته.¹

2.3 الأسباب الخاصة المؤدية لإنهاء مهام المتصرف:

إن تحديد مدة تولي المتصرف لمزاولة مهامه كوكيل الجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة أمر متروك لنظام الملكية المشتركة، كما أن هذا النظام قد يحدد طرق مختلفة لعزله إذا اقتضى الأمر ذلك قبل انتهاء مدة إدارته و تسييره لشؤون عقار موضوع قانون الملكية المشتركة، سنعالج فيما يلي الأسباب الخاصة المؤدية إلى إنهاء مهام المتصرف.²

• الوفاة:

إن هذا العامل أو الظرف الوحيد الذي يعطي نهاية تامة دون أي نقاش لمهام المتصرف فالوفاة مانع مؤبد بمنعه من مزاولة عمله وحقوقه، إذ نتيجة لذلك تجتمع الجمعية العامة من أجل تعيين متصرف آخر، حيث لا يمكنها الانعقاد بصفة صحيحة إلا باستدعاء من طرف هذا المتصرف.

• الاستقالة:

وتتجلى استقالته في تخليه عن ممارسة حقوقه وأعماله كأبي هيكل معين أو منتخب يمكن للمتصرف اختيار الاستقالة و التنازل عن الوكالة في أي وقت ولو وجد اتفاق يخالف ذلك.

لو لم تنتهي المدة القانونية لعمله، و إن كان المشرع لم يتطرق ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية إلى هذه المسألة من حيث الإجراءات التي يستوجب على المتصرف اتباعها عند تنازله عن مهامه كما لم يتحدث عن الفراغ الذي قد يطرأ بموجب الاستقالة.

1- فتية شمام، المرجع السابق، ص 294.

2- مريم تومي، مرجع سابق، ص 141.

لذلك فإن الراجح هو اتباع ما هو منصوص عليه في القواعد العامة فيما يتعلق بانتهاء وكالة بسبب استقالة وكيل، حيث يستقبل المتصرف بعد إعلام الجمعية العامة، كما يجب أن لا تكون استقالة مفاجأة في وقت من شأنه أن يلحق ضرر بمصالح الملاك الشركاء، وكان ذلك من قبيل إساءة استعمال الحق.¹

• عزله:

يعتبر المتصرف الوكيل الرسمي للجمعية العامة في إطار الملكية العقارية المشتركة، وككل وكيل يمكن عزله من طرف موكله في أي وقت قبل انتهاء الأجل المحدد تطبيقاً للمبدأ العام في الوكالة، والثابت أن سلطة عزل المتصرف تعود إلى من يملك تعيينه وفق مبدأ توازي الأشكال ولأن المتصرف هو وكيل الجمعية العامة و ليس وكيل الملاك الشركاء إذ ما أخذوا على انفراد، ونظراً لكونه الممثل الرسمي للجمعية العامة فإنه لا يمكن عزله إلا بقرار جماعي مطابق للقرار الذي عين به.²

لقد أقر المشرع الجزائري في أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، إمكانية عزل المتصرف من طرف الجمعية العامة حسب الشروط المنصوص عليها ضمن هذا النموذج تكون عن طريق أغلبية ثلثين 2/3 الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عن طريق قرار يصدر عن جمعية عامة.³

ويتم عزل المتصرف في حالة تهاونه في ممارسة عمله، و هي الحالة التي أطلق عليها الفقه مصطلح حالة التقصير، فإذا امتنع عن تسيير عقار الخاضع للملكية المشتركة ، بصفة عادية نتيجة إهماله و عدم مقدرته و أغفل مزاوله حقوقه و دعاوى جماعة شركاء في الملك للمحافظة على المصالح الترقية للملكية، فإن هذا التقصير يجب المعاقبة عليه.⁴

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء

ينترتب علي الملكية المشتركة حقوق للمالك على أجزائه الخاصة من استعمال، استغلال والتصرف وسلطات علي نصيبه في الاجزاء المشتركة، اضافة لذلك الالتزام بجملة من القيود اتجاه شركائه في الملك والجمعية العامة .

1- فتحة شمام، المرجع السابق، ص295.

2- فتحة شمام، المرجع السابق، ص295.

3- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

4- مريم تومي، المرجع السابق، ص140.

سنقوم في هذا المطلب التطرق الي سلطات المالك الشريك في الملكية المشتركة (الفرع الأول) ،
والتزاماته اتجاه الملاك الشركاء و الجمعية العامة (الفرع الثاني) .

الفرع الأول: سلطات المالك الشريك في الملكية المشتركة

لكل مالك شريك علي حصته الخاصة نفس الحقوق المخولة في الملكية المفزة ، اذ يتمتع
بسلطاته الثلاث من استعمال و استغلال و التصرف¹.

أولاً : سلطات المالك الشريك علي جزئه الخاص

خول المشرع للمالك الشريك في الملكية المشتركة السلطات المترتبة علي حق الملكية و ذلك علي
جزئه الخاص فله حق استعماله و استغلاله و التصرف فيه ، مع مراعاة مصالح الشركاء الآخرين و عدم
الاضرار بهم و ان لا يقوم بأعمال من شأنها ان تمس بالغرض الذي أعد له العقار². و هذا ما سنتناوله
من خلال دراستنا:

1. حق استعمال الأجزاء الخاصة

لكل شريك في الملك أن يستعمل جزئه الخاص كما يبدو له ن شريطة عدم المساس بحقوق سائر
الشركاء و أن لا يعرض متانة البناية للخطر³ .
فالشريك هنا مسؤول حيال شركائه في البناية عن كل ضرر يلحق بهم جراء أعمال قام بها بقصد أو
بغير قصد .

وبالرغم من أن المشرع أعطي للشريك حرية التصرف في جزئه الخاص، الا أنه وضع قيود لحق
استعمال هذه الأجزاء :

1- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية و الأصلية احكامها و مصادرها ، د.ط ، دار المطبوعات الجامعية
الإسكندرية 2001 ص 198.

2- المادة 749 ، القانون المدني .

3- المرسوم التنفيذي رقم 99 /14 ، المصدر السابق .

← التعديلات :

يمكن لشريك أن يقوم بالتعديلات علي مستوي الهيئة الداخلية لسكن و المحلات التي يملكها كما يراه مناسباً و وفقاً لمسئوليته في حدود الأنظمة و القوانين السارية.

أما في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين يجب أن ينجز هذه الأعمال تحت مراقبة رجل المهنة ، بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو القيام بأعمال تشكل تهديداً على سلامة و أمن العمارة ، و أن لا ينجز عن هذه التعديلات أي زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.¹

← الدكاكين و المتاجر:

أي تجارة من شأنها إحداث خطر الانفجار أو الحريق ، أو تسبب ازعاج لسكان البناية من خلال الضجيج أو الروائح فهي لا تجوز ، كما يمنع بموجب القانون استعمال المحلات التجارية للسكن .

← الضجيج :

يمنع على الشركاء في الملك بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم من إحداث أي ضجيج غير عادي يؤدي الى تعكير هدوء البناية ، و منه عدم السماح باستعمال الآلات أو الأدوات التي من شأنها أن تضر بمتانة البناية و كذلك الروائح الكريهة .

← الحيوانات :

أي حيوان من شأنه تشكيل خطر في البناية يمنع منعا باتا من تواجده فيها.

← إستخدام النوافذ / الشرفات / المقصورات :

لا يجوز نشر الثياب على النوافذ و الشرفات ، لكن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به .

كما لا يمكن نفض الزرابي أو هزها إلا طبقاً لأنظمة الأمن الحضري .

لا يجوز وضع أي شئ على أطراف النوافذ دون تثبيت لتجنب سقوطه، وعدم طرح أي شئ في الشارع أو القناة أو الحديقة سواء كان ماء، حطام، أو ساخ .

1- المادة 11 من المرسوم رقم 83 / 666 ، المصدر السابق .

◀ اللوحات الإستدلالية " اللافتات " :

يمكن للشريك في الملك أن يضع لافتة أو إعلان على باب شقته به اسمه و مهنته، لكن لا يجوز أن يضعها على واجهة البناية .

كإستثناء بإمكان مالكي الدكاكين و المتاجر القيام بإعلان أو إشهار فلا يسري هذا الحظر عليهم.

◀ الإنسجام و الصيانة :

يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و مغالق الشبابيك للمحافظة على مظهر البناية ، أما فيما يخص الطلاءات الخارجية يرجع تقديرها لجمعية الشركاء .

◀ صيانة شبكات المياه و الصنابير :

وذلك تجنباً لتسربات في المياه و الإهتزازات في القنوات ، كما أن مصاريف الإصلاح تقع على عاتق المسؤول عن التسرب .

◀ التسخين و تنظيف المداخن :

يجب القيام بتقنية جهاز لتسخين قنوات الدخان و الآلات كما يمنع إستخدام أجهزة الإحتراق البتئى .

◀ الإرتفاقات :

يجب على الشركاء أن يتحملوا تنفيذ عملية التنظيف للأجزاء المشتركة، والسماح بمرور المعمارين والمقاولين والعمال المكلفين بهذه الأشغال.

◀ المسؤولية :

كل مالك شريك يعتبر مسؤول اتجاه شركائه الآخرين عن كل ضرر يتسبب فيه سواء ضرر صادر منه أو من حيوان مسؤول عنه قانوناً .

2. حق استغلال الأجزاء الخاصة :

للمالك الشريك الحق في استغلال نصيبه من الأجزاء الخاصة سواء لصالحه كأن يقيم في الشقة بصفة دائمة أو مؤقتة¹، أو لصالح الغير كتأجير شقته بمقابل حيث نصت المادة 08 من المرسوم التنفيذي 69/94 أنه : " يمكن للمالك الشريك التخلي عن حصته الخاصة بالتأجير لفترة معينة مقابل أجر دورية يتلقاها من هذا الأخير"².

1- سعدي جاب الخير ، المرجع السابق ، ص56 .

2- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، ج. ر عدد 17.

وبالرجوع للقانون المدني أو المرسوم التنفيذي رقم 14-99 نجد المشرع أورد مصطلح الشركاء في الملك أو "الشاعلين له" ، فعبارة الشاعبين هنا تدل على إمكانية وجود مستأجرين .
وبالرغم من أن المالك له حق إستغلال ملكه إلا أنه مقيد فنجد المادة 11 من المرسوم 666/83 تنص على عدم التأثير على مظهر البناية ¹ .
3. حق التصرف في الأجزاء الخاصة :

ان حق التصرف هو سلطة المالك على الشيء المملوك قد يكون مادي أو قانوني، و التصرف القانوني هو اتجاه ارادة مالك الشيء الى إحداث أثر قانوني كإنشاء حق عيني تبعي عليه "كالبيع و الرهن" ² .

هذه التصرفات تحتاج الى عقد رسمي لتكون نافذة و يحتوي في بنوده أصل الملكية ، الجدول الوصفي للتقسيم بالإضافة لإجراءات التسجيل و الشهر بالمحافظة العقارية ³ .

ومنه للمالك الشريك حق التصرف في جزئه الخاص اذ أنه يعتبر تصرف قانوني حيث أن له الحق في نقل ملكية حصته الى الغير حسب ما نصت عليه المادة 754 من ق م ، لكن المشرع وضع قيود لتصرف القانوني للمباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة حيث منع التنازل بعوض عن سكنات لمدة محددة من بينها السكنات الترقية المدعمة ، و بالرجوع للقانون 12/07 المتضمن قانون المالية 2008 نص على أن السكنات الإجتماعية الممولة من طرف الدولة و المتنازل عنها لشاعليها و السكنات المستفيدة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التمليك، لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها الا بعد مضي 10 سنوات ⁴ .

1- المادة 11 من المرسوم رقم 83 / 666، المصدر السابق .

2- ليلي طلبة ، المرجع السابق ، ص 32 .

3- علال قاشي ، الملكية العقارية الخاصة وقيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق ، البلدية ، 2000/1999، ص 55 .

4- قانون رقم 12 / 07 ، المؤرخ في 30 ديسمبر سنة 2007 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2008 ، ج.ر ، عدد 82.

لكنها عدلت بموجب المادة 36 من القانون 18/18 المتضمن قانون المالية بسنة 2019 لتقلص المدة الى سنتين من وقت ابرام العقد¹.

من خلال هذا نخلص القول بأن المشرع وضع قيود للتصرف القانوني للمباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، حيث منع التنازل بعوض عن سكنات محددة من بينها السكنات الترقية المدعمة .

ثانيا: سلطات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة

إن تمتع المالك الشريك بالحقوق على جزئه الخاص يوجب بالضرورة تمتعه بحقوق معينة على الأجزاء المشتركة ، وهي حقوق تنسم بالطابع الجماعي، سواء في إقرارها أو في الاستفادة منها² فصلاحيات المالك الشريك في الأجزاء المشتركة تتحد فقط في استعمالها أو الانتفاع بها كما لو كانت ملكه الخاص، بتعبير آخر مادامت الملكية العقارية المشتركة قائمة فإن صلاحيات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة تتحدى استعمالها و الانتفاع بها³ فسلطات الشريك على حصته تبدأ بالتقلص عندما يتعلق الأمر بالعقار الشائع⁴.

إذن فمن مظاهر الحقوق على الأجزاء المشتركة تتمثل في:

1. حق المالك الشريك في استعمال الأجزاء المشتركة أو الانتفاع بها:

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق انتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة حيث نصت على أنه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية لأجزاء الخاصة المشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار"⁵، ونصت المادة 12 من المرسوم 666/83 على أنه: "يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها بالأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له، دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص

1- قانون رقم 18/18 المؤرخ في 19 ربيع الثاني عام 1440 الموافق 27 ديسمبر سنة 2008 ، المتضمن قانون المالية 2019 ، ج.ر عدد 70 .

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص169.

3- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص362.

4- جورج.ن. شدرابي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن: حق التصرف- حق الانتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب ط الأولى، طرابلس-لبنان، 2012، ص50.

5- أنظر نص المادة 749 من القانون المدني.

لأي شريك في الملك و/أو الشاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف و لا يترك بها إلى شريك لمدة ما.¹ مما سبق نجد أن لكل شريك الحق في استعمال و الانتفاع بالأجزاء المشتركة عن الوجه الذي يضر بها، وفيما أعد له بشرط أن يحول ذلك دون استعمال باقي المالكين، ويجب أن يفهم من حق الانتفاع في هذا السياق بمفهوم خاص.

يتجاوز المعنى المتعارف عليه و الذي بموجبه يحق لصاحب حق الانتفاع أن يبني عليه الأمر غير المقبول في الملكية المشتركة، و يجب أن يفهم بمعنى الاستعمال على أن لا يتعارض هذا الاستعمال مع الهدف المتعارف عليه الموضوع له البناء، بحيث يجب تحديد وجهة استعمال القسم المشترك بشكل حصري لا يجوز تجاوزه، و أن لا يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين و أن لا يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف.²

2. حق المالك الشريك في استغلال الأجزاء المشتركة:

أما فيما يخص استغلال الأجزاء المشتركة فإنه لا يمكن استغلالها بغنى عن الأجزاء الخاصة، فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استغلال الأجزاء المشتركة، حيث لا يمكنه تأجير للمصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يمكن يتولى استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة³ ولذلك جاء نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 69/94 بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فإن المستأجر ملزم باحترام قواعدها و على المؤجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء و المستأجر الذي يجعل منه شاغلا تطبق عليه أحكام نظام الملكية ويفهم من هذا أنه في حال عدم اطلاعه على هذا النظام فإنه غير ملزم به بما قد يخلق نوعا من اللامبالاة، و بالتالي فإنه يخلق منازعات بين المستأجر و جمعية الشركاء، في هذه الحالة الأخيرة فإن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستأجرين تكون غير مباشرة.⁴

أما الاستغلال الجماعي لاسيما باتفاق كل الملاك المشتركين إذ لم يتنافى مع تشريعات أخرى فإنه مسموح به، ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة لتركيب هوائيات خاصة

1- أنظر المادة 12 من المرسوم 666/83، مصدر سابق.

2- رميساء تبارني، المرجع السابق، ص 618.

3- رميساء تبارني، المرجع السابق، ص 619.

4- عمار دروازي، المرجع السابق، ص 45.

بالبهواتف مثلا وواجهة العمارة لتكوين لوحة إشهارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الاستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة، أما إذا أدى استغلال الأجزاء المشتركة إلى إعادة استعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن فإيجار المصعد غير ممكن و كذا إيجار المساحات الخضراء لاستعمالها كمشاتل كذلك لا يسمح به. و إيجار المواقع المخصصة للسيارات فإن كل هذه الأفعال تؤثر على الاستعمال الفردي أو الجماعي.

3. حق المالك الشريك التصرف في الأجزاء المشتركة:

أول ما يتبادر الذهن في تحديد المقصود بحق التصرف هو أن يكون المالك في الملكية المشتركة أن يجري عليها كل صور التصرف سواء كان ناقلا للملكية كلياً أو جزئياً، أو ترتيب حقه عينياً عليها و ليس لجيرانه أن يتضرروا من ذلك، إذن سلامة التصرف هي جوهر الملكية فيما يتعلق بالجزء الخاص، غير أنه لا يجوز للمالك أن يتصرف في نصيبه المفرد أو المشترك بكيفية مستقلة، فهما حقان ملازمان و مرتبطان لا يقبلان الانفصال عن بعضهما وهو منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين.¹

فإنه لا يجوز لأي من ملاك الطبقات أو الشقق التصرف في نصيبه من الأجزاء المشتركة استقلالاً عن الطبقة أو الشقة التي يملكها في البناء، ومن جهة أخرى فإن التصرف في الطابق أو الشقة أو الحجز عن أي منهما يشمل بالضرورة ما يقابلها من الأجزاء المشتركة باعتبارها من الملحقات.²

وهذا ما نص عليه المشرع الجزائري في نص المادة 747 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن تكون للأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم أو بيعها بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".³

1- رميساء تباري، المرجع السابق، ص 615.

2- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرقة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007، ص 201.

3- أنظر المادة 747 القانون المدني.

ونصت كذلك المادة 9 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية على ما يلي: "ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 797 من القانون المدني لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد".¹

مما سبق فإن المشرع قد ألحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزأين فأبي تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبة لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، و العكس كذلك و بالرغم أن هذه الأجزاء شائعة بعين الشركاء إلا أن الشيوع هنا شيوع إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا و لصيقا بالجزء الشائع.²

فإن المشرع عندما أقر منع التقسيم و البيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدى بل ربط عملية التقسيم بالدعوى القضائية و البيع بالمزايدة و كلتا الحالتين توجبان بأن قيمة المال الشائع قضائيا و إمكانية شرائه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع فالمادة 722 من القانون المدني تنص على أنه: "لكل شريك في أن يطالب بقيمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق"، وهنا يتبين أن الاستثناء الذي جاءت به المادة المتمثل في إمكانية قيمة المال الشائع بتعلقه أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة، و يظهر أن المشرع الجزائري لم يتطرق لحالة نزع الملكية من المنفعة العامة، و التي قد تؤثر على الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يمكن أن يؤدي إلى فصل الأجزاء بقوة القانون بين الأجزاء و على العكس من ذلك فإن المشرع الفرنسي قد نظر في هذه القضية وأشار إليها بوضوح في المادة 16 من القانون 557/65 المؤرخ في 1965/07/10.³

وانطلاقا مما سبق فالمالك الشريك لابد و أن يحترم مختلف الشروط التي تقيد حقه في التصرف، حيث لا يمكنه أن يحتج بعدم مشروعيتها و بالتالي مخالفتها بإرادته المنفردة.⁴

1- أنظر المادة 9 من المرسوم رقم 83/666، المصدر السابق.

2- عمار دروازي، المرجع السابق، ص46.

3- عمار دروازي، المرجع السابق، ص47.

4- فاطمة الزهراء التادلي، الجزء المفرز بين حق الملكية و ضوابط النظام الأساسي للملكية المشتركة، دراسة مقارنة، مجلة المنبر القانوني، العدد11، المملكة المغربية، أكتوبر 2016، ص614.

الفرع الثاني: التزامات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

من المعلوم أن الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبني لاشتراك تقابلها واجبات ، كون أن الحق و الواجب هما ثمرة التملك، و إذا كانت هذه الواجبات لا تقل أهمية عن الحقوق فإنه بات من المفيد دراستها و تحليلها بما يمكن من إظهار مختلف جوانبها ذلك بدراسة التزامات المالك الشريك اتجاه الشركاء (أولا) و اتجاه الجمعية العامة (ثانيا) .

أولا: التزامات المالك الشريك اتجاه الشركاء

علاقة كل مالك بالآخر تتسم بالاستقلالية بناء على أن كل منهم يملك جزءا هاما، لكن تعايشهم في فضاء واحد لا يجعل منهم غيرا بالنسبة لباقي المالكين، ما ينتج التزامات تقع على عاتق المالك الشريك تجاه بقية الملاك الشركاء الآخرين.¹

1. عدم الغلو في استعمال الحق:

يعد الغلو في استعمال الحق، أحد العوارض السيئة التي ينجم عنها ضررا بالغير، نتيجة استخدام المالك لحقه على حصته بشكل غير لائق.

1.1 مفهوم الغلو:

يقصد بمصطلح الغلو في استعمال الحق الاستخدام القانوني له، الذي يتم بشكل سيء مما يترتب عنه إحداث ضرر للغير دون تعمد ذلك، وهو مفهوم إذا قيس في حالة الملكية المشتركة فإنه يعني أن يستعمل المالك الشريك حصته وفق ما تسمح به القوانين و الأنظمة، إلا أن استخدامه هذا يتسبب في حصول ضرر بجواره سواء الملاك أو ممتلكاتهم² من خلال هذا التعريف فإن الغلو في استخدام الحق في الملكية المشتركة يشير إلى تجاوز الحدود المعقولة في ممارسة حقوق الملكية المشتركة دون مراعاة مصلحة الشركاء الآخرين، يحدث الغلو عندما يستخدم أحد المالكين حقوقه بطريقة تضر بالمصلحة المشتركة للشركاء أو تؤثر سلبا على حقوقهم و مصالحهم مثل استخدام الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب أو إصاق لافتات على أبواب المخصص ذات طابع استثماري و استخدام آلات ذات صوت مرتفع.

¹ مريم تومي، المرجع السابق، ص186.

² المرجع نفسه، ص186.

كمخرج لهذا الوضع يجب اتخاذ الاحتياطات و التدابير اللازمة لممارسة النشاط بطريقة تجنب الضرر تماما، وإذا كان الضرر متواصلا يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل و تقديره قضائيا، و إذا كان مألوفا استمر الحال أما إذا كان غير مألوف عمد إلى حليه.¹

أما إن تم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة مثل نقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى و تعليية المداخن.

أما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لابد منه لتحقيق مصلحة أكبر.

2. عدم التعسف في استعمال الحق:

يعد التعسف في استعمال الحق الذي يأتي به المالك الشريك من خلال حياده عن الغاية التي منح له الحق بسببها أحد أوجه النشاطات المضرة بالجوار نتيجة تمخضه عن الحاقه ضرر بالجيران و سنيين ذلك كما يلي:²

1.2 تعريف التعسف في استعمال الحق:

يقصد بالتعسف في استعمال الحق: "استعمال الحق في غير الغرض الذي منح من أجله أو بقصد إلحاقه لضرر بالغير أو كلا الاستعمالين".

يعرف أحد الفقهاء القانونيين التعسف في استعمال الحق على أنه: "استعمال الإنسان لحقه على وجه غير مشروع، ويكون كذلك إذ لم يراع مصالح الآخرين و مبدأ عدم الإضرار بهم"، فالتعسف في استعمال الحق هو استعمال صاحب الحق لسلطاته المخولة له قانونا، بكيفية تلحق ضرر بالغير، بمعنى أن الاستعمال في حد ذاته مشروع و لكن نتائجه و أغراضه غير مقبولة.³

إذن فإن التعسف هو الخروج عن الغاية المقررة للحق مما يؤدي إلى الإضرار بالغير.

1- سميرة لحضير، المرجع السابق، ص36.

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص183.

3- وهيبه بومنيير، التعسف في استعمال الحق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، 2014، ص11.

والتعسف في استعمال الحق في الملكية المشتركة هو الفعل غير مشروع حيث يأتي به المالك الشريك من خلال حياده عن الغاية التي منح له الحق بسببها، وهو أحد أوجه النشاطات المضرة بالجوار نتيجة تمخضه عن إلحاق ضرر بالجيران.¹

ولما كان حق الملكية أوسع الحقوق العينية الأصلية نطاقاً، فإن مجال تطبيق نظرية التعسف في استعمال الحق يبدوا واضح و أوسع في مجاله و قد أورد المشرع هذا المصطلح في بعض نصوصه إذ نص في المادة 01/691 من القانون المدني على أنه: "يجب على المالك أن لا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار".²

ثانياً: إلتزامات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة.

إلى جانب الإلتزامات المالك الشريك اتجاه شركائه؛ فله كذلك الإلتزامات اتجاه الجمعية العامة؛ فمن أجل حسن سير وإستمرار نظام الملكية المشتركة يستوجب على الملاك الشركاء والشاغلين تحمل بعض الإلتزامات المتمثلة في المساهمة في الأعباء (التكاليف) هذا من جهة؛ ومن جهة أخرى حضور جلسات الجمعية العامة.

1. المساهمة في الأعباء (التكاليف)

كل مالك شريك في الملك له أن يلتزم بالاشتراك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وإدارتها؛ أي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أعباء وتتمثل هذه الأخيرة في مبالغ مالية محددة حسب قيمة ما يملك الشريك في العقار.³

1.1. تصنيف الأعباء.

وبالرجوع إلى التقنين المدني نجد أن المشرع في المادة 750 منه ميز بين نوعين من التكاليف " تكاليف من النوع الأول وتكاليف من النوع الثاني"؛ في حين أن المرسومين 666 /83 و 99/14 جاء وبلفظ الأعباء بدلا من التكاليف وصنفها كذلك إلى صنفين. "أعباء الصنف الأول " و "أعباء الصنف الثاني"⁴

1- مروة بومحمدون، نجوى فرنان، المرجع السابق

2- المادة 691 الفقرة الأولى من القانون المدني، المصدر السابق.

3- مريم تومي، المرجع السابق، ص 175/176.

4- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والمادة 47 من المرسوم 666/83، المصدر السابق.

أ. اعباء الصنف الأول

هي تلك الأعباء التي تتعلق بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة الخاصة بالأجزاء المشتركة وتشمل ما يلي :

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير وإدارة البناية وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذي يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك .
- دفع مبالغ إستهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة وفائض الماء .
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.
- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات المعدة للإستعمال المشترك.
- مبالغ التأمين التي تقضي حوادث العمل والتي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير .

ب. أعباء الصنف الثاني:

وهي الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن لشركاء في الملك أو الشاغلين له. يشمل هذا النوع ما يلي :

- نفقات الترميم بإختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة بإستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة لهذه الجدران من داخل الشقق و المحلات¹ .
- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الإمتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد اسبابه.
- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدار بزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من هذه الأشياء ملكية خاصة .
- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية
- نفقات صيانة وترتيب المحلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.
- نفقات وضع ترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة .
- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية بإستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.

1- أنظر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها كذلك توابعها.
- الضرائب والرسوم المحتملة منهما يكن شكلها.
- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث المسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار .
- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد وإستهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

2. توزيع الأعباء :

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لهما علاقة بالعقار الخاضع للملكية المشتركة¹ ؛ فيتحمل أعباء الصنف الأول جميع الشاغلين للمحلات الفعلية والغير الفعلية وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين ويتوجب عليهم دفعها للمتصرف وفقا للكيفيات التي تقررها الجمعية العامة.²

في حين أن يتحمل أعباء الصنف الثاني للشركاء في الملك وحدهم ويتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم حسب ما ورد في المرسوم 99/14.

أ. تمويل الأعباء:

تمويل من خلال ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة بداية كل سنة مالية؛ وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة بواسطة نداء التوفير أرصدة تساوي ثلث المصروف المزمع إنفاقه (3/1)؛ وتقوم الجمعية بإجتماع استثنائي بدعوة من المتصرف وتحدد أجال معينة لدفع هذه المبالغ المحددة أعلاه نفورها الجمعية العامة.

ب. دفع الأعباء:

تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال إما في إطار ميزانية سنوية؛ أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف في حالة القيام بأشغال لصيانة الملك المشترك.

يتم استحداث صندوق للأموال المتداولة قصد القيام بأشغال ضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة؛ يتم تمويله كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك يساوي 40% من مبلغ المساهمة وتقوم

1- مريم تومي، المرجع سابق، ص 178.

2- المادة 750 من القانون المدني، والمادة 49 من المرسوم التنفيذي 666/83 ، المصدر السابق .

الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها الدفع؛ كما يتوجب على كل المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه ويودعه في صندوقه وفقاً لآجال التي تحددها الجمعية العامة. في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك للنفقات يمكن للمتصرف ان يلجأ إلى طريقة التحصيل الجبري .

خلاصة الفصل الأول:

من خلال دراستنا لهذا الفصل نخلص القول بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة الى حصص بين عدة اشخاص ، تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ، والملكية المشتركة هي ملكية متصلة بالملكية خاصة ، حيث انه اذا ما فقدت الملكية الخاصة تحت أي ظرف فقد معها الحق في الملكية على الأجزاء المشتركة، ومنه يستنتج أن نظام الملكية المشتركة هو حالة دائمة لا تزول الا بزوال البناء وللملكية المشتركة العديد من الخصائص التي تجعلها تختلف عن أنظمة أخرى .

- الملكية المشتركة قد تتشابه مع بعض المفاهيم الأخرى كمفهوم حق الارتفاق، والملكية الشائعة، إضافة الى الملكية المفردة، بسبب وجود أوجه تشابه، لكن رغم ذلك هناك العديد من الفروقات فيما بينهم، هذا ما يؤكد ان الملكية المشتركة تعتبر من نوع خاص، اخضعها المشرع لنظام قانوني خاص هو نظام الملكية المشتركة الذي نظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

- ضرورة وجود أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، وأجزاء مشتركة والتي لا يمكن ان تكون بمعزل عن الأجزاء الخاصة، تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك عن طريق اعداد الجدول الوصفي للتقسيم.

- حدد المشرع نوعين من التسيير يتمثلان في التسيير الانتقالي من طرف المرقي العقاري، والتسيير الدائم من طرف المقتنون للعقار، هذا من اجل ضمان التسيير الجيد للبنائية، ونظرا لكونها تحتوي على تركيبة من الأجزاء الخاصة وأخرى من الأجزاء المشتركة، فإنها قد تختص بحقوق وواجبات عن غيرها فواقع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك يقرر للمالك الشريك حقوق سواء ضمن الأجزاء الخاصة أو المشتركة، ومن جهة أخرى على المالك الشريك التزامات اتجاه الشركاء أو اتجاه الجمعية العامة.

الفصل الثاني:

حماية نظام الملكية المشتركة



كما عرفنا سابقا بأن الملكية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني ، حيث قام المشرع بوضع أسس وقواعد تخضع لها هذه الملكية لضمان حسن سيرها لكن لا بد أن تتعرض هذه الأخيرة إلى عراقيل مما جعل المشرع يسعى إلى حمايتها من خلال وضع التشريعات الضرورية لذلك وتكمن هذه الحماية أساسا في الحفاظ على الإطار المبني والغير المبني مما يؤدي إلى حماية سلامة السكان عن طريق وضع قيود متعلقة بالبناء، إضافة لذلك قيود واردة على العقد لإعداد نظام الملكية المشتركة في إطار قانوني صحيح وبما أن هذه الملكية يتشارك فيها العديد من الأشخاص الأمر الذي يتسبب في نشوب خلافات وعدم احترام لكل فرد المسؤولية الموجهة إليه، فقد فرض المشرع سلطته من خلال تحديد مسؤولية كل من له الحق في العقار المبني للإشتراك سواء من ناحية التسيير أو من ناحية السكن.

لمعرفة آليات حماية الملكية العقارية المشتركة قمنا بدراسة القيود المتعلقة بالبناء من جهة ومن جهة أخرى القيود التي أوردها المشرع على العقد في المبحث الأول ، كذلك تحديد مسؤولية كل المسيرين في العقار المبني للإشتراك وفقا لما نص عليه المشرع الجزائري و هذا ما سيتم دراسته في المبحث الثاني.

المبحث الأول: طرق حماية نظام الملكية المشتركة.

المبحث الثاني : تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة.

المبحث الأول: طرق حماية نظام الملكية المشتركة.

لتكريس الحماية على الملكية المشتركة إنتهج المشرع طرق ووسائل لتفعيلها ، تمثلت هذه الطرق في وضع قيود يخضع لها نظام الملكية المشتركة ، من خلال هذا المبحث سيتم التطرق إلى القيود الواردة على عملية البناء (المطلب الأول) ، والقيود المتعلقة بالعقد (المطلب الثاني).

المطلب الأول: القيود الواردة على عملية البناء

تخضع عملية البناء إلى قيود واجب إحترامها فمن خلال القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير ، الذي يسعى إلى تنظيم مجال العمران نص على مجموعة من ادوات التهيئة والتعمير¹ ، من بينها المخطط التوجيهي ، ومخطط شغل الأراضي والقواعد العامة للتهيئة و التعمير، وتقوم هذه الأدوات بتنظيم عملية البناء والتي لا يجوز مخالفتها خلال عملية إختيار الأراضي.

• المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

هو أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية آخذ بعين الإعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية².

• مخطط شغل الأراضي:

يحدد مخطط شغل الأراضي بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير حقوق إستخدام الأراضي والبناء³.

سنتناول في هذا المطلب تحديد مكان إقامة البناء (الفرع الأول) وجوب إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء (الفرع الثاني) إضافة لذلك طرق الوقاية من خطر الحريق و الزلازل (الفرع الثالث)

1- القانون رقم 90-29 ، المتعلق بالتهيئة والتعمير، مؤرخ في 11/12/1990 ، ج.ر ، عدد 52 صادر في 1990/12/12.

2- المادة 16 من القانون 90-29، المصدر السابق.

3- المادة 31 من القانون 90-29، المصدر السابق.

الفرع الأول: تحديد مكان إقامة البناء.

بالرجوع لنص المادة 2 من المرسوم 91-175 نجد أنها تنص على أنه: "إذا كانت البناءات تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو إستعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئة الأرض من أجل البناء أو منحه¹."

من خلال نص المادة نجد أن كل بناء من شأنه تشكيل خطر أو كان في موقع معرض للأخطار الطبيعية لا تمنح له رخصة البناء، وتعد رخصة البناء إجراء ضروري لم يعرفها المشرع الجزائري في قانون التهيئة والتعمير أشار لها فقط في مادته 52 بقوله أنه: "تشتت رخصة البناء من أجل تشييد البناءات الجديدة مهما كان إستعمالها..."²، و هي بذلك إجراء ضروري يقوم به كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في البناء .

من خلال نصوص المواد سالفه الذكر يمكن القول بأن رخصة البناء هي وثيقة إدارية تسلم على شكل قرار إداري مسبق لكل شخص طبيعي أو معنوي متحصل على ملكية أرض ، يريد إنجاز بناء جديد أو تغيير بناء موجود شريطة تقديم ملف كامل مدعم بكل النسخ التي تثبت الصفة³ .

لكن ترفض الجهات المخولة بإصدار رخصة البناء و منحها لطالبتها في حالات ، بالرجوع للمادة 3 من المرسوم 91-175 نصت على أنه: "إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات و الإنجراف يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول عليها"⁴.

نخلص القول بأنه ليس من الجائز البناء فوق أرضية معرضة للزلازل والفيضانات أو أي خطر طبيعي.

1- المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91-175 ، المؤرخ في 28/05/1975، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء ج.ر، عدد 26.

2- المادة 52 ، من القانون 90-29 ، المصدر السابق .

3- أولاد رابح صافية أفلولي ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل تقنية دار هومة ، الجزائر ، 2014 ص135.

4- المادة 3 من المرسوم 91-175 ، المصدر السابق .

الفرع الثاني : وجوب إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

بعد إختيار القطعة الأرضية كما حددها التنظيم المعمول به وإحترام مختلف الشروط اللازمة لذلك، يأتي دور المهندس المعماري الذي يقوم بإعداد دراسات هندسة تتعلق بمشروع البناء وذلك لتحضير طلب رخصة البناء¹ ، ووضع التصاميم لا ينحصر علي البنائيات فقط بل يتعداه إلى التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز و الكهرباء لا سيما وأن هذه الأخيرة تمثل خطرا على العمارة بإعتبارها من المواد التي تؤدي إلى نشوب حرائق في العمارات.²

1. التصاميم المتعلقة بالبنائيات:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.³

قد تم وضع شروط تتعلق أساسا بموقع البناء و الطرق المؤدية إليه وذلك عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 175/91 حيث ترفض حسب نص المادة 02 من هذا المرسوم يمكن رفضه رخصة البناء إذا كانت البنائيات من طبيعتها أن تمس بالسلامة أو بالأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها.⁴

- أن لا يكون موقع البناء بالقرب من المنشآت أو طرق ذات كثافة عالية تعرضها لأخطار الضجيج.

- إذا كانت البنائيات من طبيعتها، من جراء موقعها أن تخل بالمحافظة على المكان أو بإصلاحه أو بالأثار التاريخية.

- يجب أن تكون البناية على اتصال بالطرق العمومية أو الخاصة.

1- سعدي جاب الخير، المرجع السابق ، ص66.

2- حياة بن عبد القادر، المرجع السابق ، ص80.

3- سعدي جاب الخير، المرجع السابق ، ص 66 .

4- المادة 02 من المرسوم التنفيذي 175/91، المصدر السابق.

ووضع التصاميم لا ينحصر في البناءات فقط بل يتعداه إلى التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز و الكهرباء لا سيما وأن هذه الأخيرة تمثل خطرا على العمارة باعتبارها من المواد قد تؤدي إلى نشوب حرائق في العمارات.¹

ترفض كذلك حسب المادة 08 إذا كانت المسافة بين العمارات تكون خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو من مستعملي هذه المناطق أي أنه لا يمكن بناء عمارات تكون منافذها متصلة مباشرة بالطرق التي تكون فيها حركة مرور السيارات وخاصة الشاحنات.²

بالإضافة على أنه بنص المادة 09 يمكن للسلطة الني تسلم رخصة البناءات تشترط ما يأتي: "إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق و شبكة لتوزيع الماء و التطهير و الإنارة العمومية و مساحات لإيقاف السيارات و المساحات الشاغرة و مغارس و مساحات للألعاب و ترتيب للحماية من الحريق³ ، للأسف فإن هذا الترتيب الأخير الذي نصت عليه عدة نصوص يكاد يكون معدوما في كل المناطق المبنية و الأوجب فهو غير جاهز للعمل لعدة اعتبارات منها عدم وجود الماء في معظم أوقاته أو تلف التجهيزات لعدم القيام بصيانتها.⁴

- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات.
- مساهمة صاحب البناء في نفقات لإنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.
- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتهيئات ذات المصلحة المشتركة ، يعتبر هذا الإجراء مساعد على تكوين الجمعية المنصوص عليها بالقانون المدني وكذا المرسوم رقم 666/83 "الجمعية العامة".

أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 قد فرضت قيود للحفاظ على أمن السكان بخصوص أبعاد موقع البناء، أي لا يمكن منح رخصة بناء بناية تخصص للسكن إذا كان بعدها يقل عنما يأتي:

- 1- حياة بن عبد القادر، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قانون خاص معمق، كلية الحقوق ، مستغانم 2017/ 2018 ، ص80.
- 2- المادة 08 ، المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المصدر السابق.
- 3- المادة 09 ، المرسوم التنفيذي 175/91، المصدر السابق.
- 4- عمار دروازي، المصدر السابق، ص124.

- خمسين متر من كلا جانبي الطريق السريع.
- ثلاثين مترا ، من كلا جانبي الطرق الوطنية حيث تقاس هذه المسافات أفقيا وتعاد كل منها إلى أربعين مترا أو خمسة وعشرين مترا إذا كانت البناءات غير مخصصة للسكن.
- وفقا لنص المادة 11 من هذا المرسوم فيما يخص الطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه فإن النيابة يجب أن تبعد على الأقل 6 مترا من محور الطريق.
- قد قام المشرع بنص المادة 12 بحظر توقف المركبات لإنزال الركاب و البضائع خدمة للبنىات والتجزئات والمجموعات السكنية على حافة الطرق ذات حركة مرور كثيفة.

ولا تزود البنىات إلا بواسطة طرق ثانوية لها أدنى حد من الإتصال مع الطرق ذات حركة مرور الكثيفة ، ولا يمكن أن تقل المسافة بين وصلين عن خمس مائة متر¹. يأتي هذا الإجراء للحد من السرعة داخل التجمعات السكنية لاسيما وأن معظم هذه الطرق يتخذها الأطفال كساحات للعب لافتقادهم إلى أماكن مخصصة لهم، علاوة على ذلك إذا كانت الملكية المشتركة تحتوي على مجموعة من العمارات تبعد فيها ساحات اللعب عن بعضها².

أما نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 اشترطت تزويد البنىات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب و التطهير وذلك حفاظا على صحة الملاك وهو نفس الشيء بالنسبة للمواد 14، 15، 16 تماما إجراءات متخذة لسلامة الملاك.

أما المادة 17 فقد نصت على ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود و يجب أن تكون أرضيات الساحات منحدره بصفة كافية ومنظمة و لها الترتيب الضرورية لصرف سريع للمياه³، خاصة إذا كانت أمتار غزيرة.

إن الواقع المعاش في أحيائنا يظهر لنا الكثير من العيوب الموجودة في التجمعات السكنية لاسيما فيما يخص البالوعات التي تؤدي إلى ارتفاع منسوب المياه مما يشكل خطرا كبيرا على العمارات وكذا الأفراد والسبب الأساسي لذلك هو وضع قنوات تصريف غير ملائمة مما يؤدي إلى سرعة انسدادها وكذلك

1- أنظر للمواد 11 ، 12 ، 13 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المصدر السابق.

2- عمار دروازي، المرجع السابق، ص125.

3- المادة 17 المرسوم التنفيذي رقم 91-175، المصدر السابق.

اللامبالاة التي تعاني منها هذه القنوات من الصيانة و أن صيانتها داخل المباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تقع على عاتق الملاك المشتركين.¹

الفرع الثالث: الوقاية من خطر الحريق و الزلازل أثناء عملية البناء .

لم يكتفي المشرع بوضع رخصة البناء لفرض سلطته وبسط رقابته في عملية البناء ، بل وضع هيئات لمراقبة البناء وهو في طور الإنجاز و المتمثلة في هيئات المراقبة التقنية التي تقوم بوضع رخصة البناء لفرض سلطته وبسط رقابته في عملية البناء ، بل وضع هيئات لمراقبة البناء وهو في طور الإنجاز والمتمثلة في هيئات المراقبة التقنية التي تقوم بمراقبة نوع الخرسانة وكذا التسليح الخاص بها في كل أطوار البناء ، بالإضافة إلى تحليل المواد المستعملة من الإسمنت رمل ، حصى...² ، كما أن المهندس المعماري تنسيقا مع المهندس المدني يقومون بالرقابة بشكل دوري ويعتبر مسؤولا عن البناء الذي قام بمراقبة إنجازها لمدة 10 سنوات من وقت تسليم العمل نهائيا وتسمى بالمسؤولية العشرية³، ففي حالة تكون مواد البناء ليست لها القدرة على المقاومة وتهدد سلامة وأمن البناية تنتج عنها هذه المسؤولية وكل هذا من أجل حماية الملكية العقارية من الكوارث من بينها أخطار الحريق وذلك في حالة إستعمال مواد غير مقاومة لإنتشار النار (أولا) وأخطار الزلازل(ثانيا) .

هذا ما سنتطرق إليه خلال دراستنا لهذه الفرع

أولا:وقاية نظام الملكية المشتركة من أخطار الحريق

لقد تطرق المشرع الجزائري فيما يخص عملية حماية الأملاك العقارية الجماعية والمشاركة من كل الأخطار الناجمة عن نشوب حرائق تمس البنايات وذلك بالمرسوم 76-35 المؤرخ في 20 فيفري 1996 والذي يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة⁴ ، حيث أن هذا الأخير اشترط في الفصل الثاني منه بنص المادة 04 على أنه لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 3 كلم على الأكثر عن الوحدة للحماية المدنية مع إمكانية تدخل الوالي في الترخيص

1- عمار دروازي، المرجع السابق، ص126.

2- المرجع نفسه ، ص 127.

3- المادة 554 من القانون المدني .

4- المرسوم 76-35 مؤرخ في 20 فيفري 1976، الذي يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة.

بناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد و لكن بعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية و ذلك بموجب قرار مثبت مع الأخذ بعين الإعتبار سهولة الدخول أو المرور ونوع مركز النجدة ومصلحة الأمن الملائم للعمارات ومجاري الماء.¹

حدد هذا المرسوم العمارات ذات العلو المرتفع كل عمارة التي يكون البعد بين الأرضية السفلى لأعلى مسكن بها و الأرض المخصصة لمرور سيارة النجدة ومكافحة الحريق وهي أكثر من 50 م بالنسبة للبنىات السكنية و أكثر من 20 م بالنسبة للبنىات الإدارية و غيرها.²

من أبرز القيود التي ألزمها المشرع لضمان سلامة هذه البنىات نجد:

- التجزئة بجدران قاطعة للنار بدرجة 2 ساعات .

التقليل و تحديد المواد القابلة للإشتعال.

- يجب توفر سلمين على الأقل من أجل إخلاء السكان.

- تزويد المصاعد بنظام يمنع التوقف في الطابق المعرض للحريق.

- وضع أجهزة إنذار ووسائل مكافحة الحريق تحت تصرف مستعمليها.

في إصابة أو تعرض جزء من البناية بخطر يجب ضمان استمرارية اشتعال المصاعد وكذا رافعة الأشغال بكل الطوابق و الأجزاء الغير متضررة.

وضع نظام يمنع مرور الدخان في المناطق المتضررة نحو المناطق الأخرى من البناية.

الإتصال بين مختلف الأجزاء و الأدرج يجب ضمان أجهزة كتيمة للدخان في حال غلق و تسمح بصرف سريع الدخان.³

1- عمار دروازي، المرجع السابق، ص127.

2- توفيق بوسني، الإدارة الجزائرية للأزمات و الكوارث: نحو تبني استراتيجيات فعالة، مداخلة مقدمة إلى الملتقى الوطني، جهاز الحماية المدنية كإطار لترشيد إدارة الكوارث في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945-قائمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم العلوم السياسية، 2019/12/16، ص9 .

3- موقع الحماية المدنية: <https://www.protectioncivil.dz/anex/>

تم الإطلاع عليه في 25 أبريل 2024، على الساعة 11 صباحا، 25 أبريل 2024.

ثانيا : حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل.

من أجل حماية الملكية العقارية المشتركة من خطر الزلازل قام المشرع بوضع مخطط عام للوقاية، وبالرجوع للقانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة نجده نص في مادته 21 على أنه: " يوضع المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية تصنيف مجموع المناطق المعرضة لهذه الأخطار بحسب أهمية الخطر..."¹

كما أنه يمنع البناء منعا باتا بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الصداع الزلزالي والخطر الجيولوجي، والأراضي المعرضة للفيضانات إضافة إلى المنشآت الصناعية أو الطاقوية التي تنطوي على خطر كبير وأراضي إمتداد قنوات المحروقات او الماء².

قام المشرع بتحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفقا لوثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر سنة 1999 والمعدلة سنة 2003 وجاء كضرورة بعد زلزال بومرداس ، حيث تم الإعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في جميع الاماكن³.

المطلب الثاني: القيود المتعلقة بالعقد.

تكمن القيود المتعلقة بالعقد في إعداد نظام الملكية المشتركة ويعرف هذا النظام بأنه إتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك ، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الاخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية مشتركة إما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة وإما من قبل الجمعية العامة للمجموعة بأغلبية أعضائها⁴.

1- المادة 21 من القانون 04-02 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 ، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ج.ر.ع 84.

2- المادة 19 من القانون 04-02 ، المصدر السابق.

3- وثيقة تقنية تنظيمية الصادرة عن وزارة السكن و العمران ، القواعد الجزائرية المضادة للزلازل ، نسخة 2003 . www.aps.dz

4- مريم تومي ، المرجع السابق ، ص101.

لقد نص المرسوم 99/14 وفقا لمادته الأولى على أنه: "يهدف هذا المرسوم الى تحديد نموذج نظام الترقية العقارية"¹ ، وكذلك نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نظام الملكية المشتركة وتعيينه للأجزاء الخاصة والمشاركة .

قد وقع خلاف فقهي حول تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة ، حيث هناك من اعتبره ذو طبيعة تعاقدية و الثانية تعتبر أن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة تنظيمية أو تأسيسية في حين الرأي الثالث يقوم على أساس إن نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة.

ويبرر أصحاب الإتجاه الأول ما ذهبوا إليه بأن نظام الملكية المشتركة تثبت له طبيعة تعاقدية ، أي أنه عقد متبادل متعدد الأطراف يخلق إلتزامات وحقوق بين أطرافه لذا فهو عقد جماعي يبرم بين الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة ، ذلك باعتباره يخضع لشروط التي تخضع لها باقي عقود القانون سواء من شروط صحته أو من حيث تكوينه² ، لذلك فإن عدم احترام مقتضيات نظام الملكية المشتركة يثير المسؤولية العقدية للمالك الشريك، الشيء الذي يحتم عليه إصلاح ضرر الذي أحدثه بفعله³ لكن هذا الرأي انتقد على أساس لا يمكن الأخذ به على اعتبار أن تعديل هذا النظام ممكن بأغلبية مؤسسيه⁴ بخلاف مسألة العقد، الذي لا يمكن حصوله إلا بإتفاق جميع المتعاقدين عليه على اعتبار أن العقد شريعة المتعاقدين.⁵

وعلى هذا الأساس ظهر رأي ثاني يعتبر نظام الملكية المشتركة ذا طبيعة تنظيمية تأسيسية مبررين موقفهم على أساس أنه أشبه بقرار إداري تنظيمي بأخذه صفة العمل القانوني المحدث للأثر بتغيير مركز مؤسسيه الشركاء في الملك، وذلك عن طريق تحديد الحقوق و الواجبات لكل منهم و أيضا لتعلقه بتنظيم و تسيير حياة الأفراد و سلوكهم في العقار المبني في الملكية المشتركة ، الأمر الذي يجعل من محتواه و

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

2- فتحة شمام، المرجع السابق، ص188.

3- مريم تومي، المرجع السابق، ص98.

4- حياة بن عبد القادر، المرجع السابق ، ص48.

5- مريم تومي، المرجع السابق، ص98.

بنوده عامة لكافة الشركاء في الملك، وانتقد هذا الرأي على أساس أن إقرار هذا النظام يسري على كافة من أقره في حين أن سريان القرار الإداري يكون على غير المتلقي وليس على من أصدره.¹

في ظل هذا الصراع ظهر رأي توفيقي حيث تم اعتبار الملكية المشتركة ذا طبيعة عقدية و تنظيمية وهذا الرأي مال إليه أغلب الفقهاء و أيد هذا الاتجاه على أساس أن نظام الملكية المشتركة يظهر عنصر التعاقد فيه لدى لحظة تأسيسه، أي تكون إرادات المؤسسين له هي أساس إبرامه و الموافقة عليه²، تثبت له بالإضافة إلى ذلك طبيعة تأسيسية من حيث درجة نفاذه الواسع في مواجهة أشخاص لم يشاركوا بإرادتهم في وضعه و ارتضائه كما هو الحال لدى الملاك الشركاء المتعاقدين و المسيرين لأجزاء خاصة داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة.³

بالنسبة للمشرع الجزائري في ظل النصوص القانونية السابقة لصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 نجد بأن موقف المشرع الجزائري قد تضارب و تباين من نص لآخر.

ففي إطار مقتضيات أحكام المرسوم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء أعتبر من ناحية نظام، بأنه نظام ذو طابع تنظيمي يخضع في شكليات تحريره إلى نموذج خاص، وتم التأكيد صراحة على أنها اتفاقية جماعية تم وضعها وفقا لأحكام التشريعات الملزمة لجميع مالكي الممتلكات المشتركة.⁴

أما في إطار المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية الملغى بأحكام المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجد أن المشرع أعطى الصيغة التنظيمية لهذا النظام وذلك وفقا لنص المادة 62 من نفس المرسوم 666-83 على أنه "يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على التجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة".⁵

1- محمد قريدة، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 03 عدد 5، 2014، ص20.

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص100.

3- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص193.

4- المادة 02 من المرسوم رقم 146/76، المصدر السابق.

5- المادة 62 من المرسوم 666/83، المرجع السابق.

ومن جهة أخرى ترك بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء و الملكية المشتركة ، وهو ما جاءت به المادة 28 من المرسوم ذاته، وأقرت بأنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الاتفاق على جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة بالإضافة لتطبيق نظام الملكية المشتركة.¹

القارئ لنص كلا المادتين يظهر له التناقض الذي وقع عنه المشرع بحيث أنه بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفقا للأغلبية البسيطة، وهو نفس الشيء في المرسوم 76-146 وفي اعتقادنا أن قصد المشرع من تطبيق تنظيم الملكية المشتركة هو إضافة أو تعديل أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في اتفاق عليه فقط أما عدا ذلك فيطبق بقوة القانون.²

وفي ظل أحكام المرسوم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، يتبين أن المشرع قد اعتبر بأن طبيعة نظام الملكية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة ، تنظيمية و تعاقدية فمن ناحية تنظيمية كون أن المرقي العقاري ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة على أساس نموذج محدد بموجب المرسوم التنفيذي 99/14 هذا النظام يخضع لشكليات التسجيل و الشهر العقاري.

ومن ناحية أنه نظام ذو طبيعة تعاقدية ، كون أن المشرع الجزائري ترك للملاك المشتركين بعض الأمور بالاتفاق عليها و تعديلها وفق ما تقتضيه مصالحهم و مصلحة الملكية العقارية المشتركة.

مما سبق فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري ذا طابع مزدوج أي ذو طابع تعاقدية وكذا طابع تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة وهناك أمور ليس له الحق في التدخل فيها لأنها خاضعة لاتفاق الأطراف من ناحية أخرى لاسيما و أن الملاك هم أدرى بمصالحهم إذ تعلق الأمر بنمط التعايش مع بعضهم البعض خاصة و أن الاتفاق يكون له دور كبير في

1- محمد قريدة، المرجع السابق، ص220.

2- عمار دروازي، المرجع السابق، ص20.

التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف¹، من خلال هذا المطلب سيتم التطرق إلى إجراءات إعداد نظام الملكية المشتركة (الفرع الأول) وحجية هذا النظام (الفرع الثاني2).

الفرع الأول: الإجراءات القانونية المعتمدة في إعداد نظام الملكية المشتركة .

ليكون نظام الملكية المشتركة صحيحا يتطلب إجراءات وشروط شكلية ويقع باطلا في حالة تخلف أحد الإجراءات فقد نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة حيث فرض عليها شكل معين من خلال القيام بإجراء التوثيق (أولا)، والتسجيل (ثانيا).

أولا: توثيق نظام الملكية المشتركة.

نظام الملكية المشتركة من الأنظمة التي أوجب المشرع خضوعها للرسمية أي إفراغها في قالب رسمي، مما يتوجب القيام بالتوثيق لدى ضابط عمومي.

نصت المادة 6 من المرسوم 99/14 على أنه: "يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة طبق لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين"²

يتضمن نظام الملكية المشتركة حسب ما هو منصوص عليه في المرسوم 99/14 على بيانات وبنود خاصة منها ما هي محددة قانونيا وأخرى إتفاقا ، فنجد أنه يحتوي وفقا لما جاء به القانون على مصير الأجزاء المشتركة والخاصة كما يحدد شروط الانتفاع بهذه الأجزاء وكذا القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة.

كما يمكن أن تحدث إتفاقا عدة تعديلات التي تمس بإدارة الأجزاء المشتركة والشروط الإنتفاع بها ولا تسري هذه التعديلات على كافة بنود هذا التنظيم³ ، ومن خلال ما سبق ذكره نستنتج أنه يحتوي هذا النظام على بيانات إلزامية و أخرى إضافية.

1- حياة عبد القادر المرجع السابق، ص 49.

2- المرسوم التنفيذي 99/14، المصدر السابق.

3- قريدة محمد ، المرجع السابق ، ص216.

1. البيانات الإلزامية:

هي وثائق يرجع إليها الأطراف في حدود نطاق إلتزاماتهم وتكون متعلقة بكل المعلومات التي تخص العقار المشترك وتتمثل فيما يلي:¹

- عقد ملكية الوعاء العقاري.
- رخصة البناء.
- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنائية أو بمجموعة البنايات
- مختلف تصاميم البناء ، لاسيما تصاميم الأساسات الطابق الأرضي ، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة.
- تحدد وثائق الرسومات بشكل مميز بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول ، وكذلك تلك المكونة من الصنف الأول، و المكونة من الصنف الثاني والمصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام .

2. البيانات الإضافية

أضاف المرسوم المنظم لنظام الملكية المشتركة توفر بعض البيانات الإضافية و المتمثلة في كل الوثائق ذات طابع الإداري و التسييري فهي تحدد الغاية من الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة وكذلك شروط الانتفاع بها.

1- تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات و ما آلهما:

1-1- تعيين البناية أو مجموعة البنايات:

تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم مجموعة الملكية و الحصة.

- تحديد البناية (القوام ، الرقم ، الشارع ، التسمية) .
- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها عند الاقتضاء.
- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية.

1- المرسوم التنفيذي 99/14 ، المصدر السابق.

1-2- مآل البناية أو مجموعة البنايات:

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية و البيانية المتعلقة بها.

2- الحالة الوصفية لتقسيم الخاصة أو مجموعة البنايات:

تضم كل من:

1- هيكل المبنى السكني يقوم على (الوصف التقني)، عدد الطوابق و مشتملات الأرضية.

- وصف الواجهة.

- اسم البناية.

- الدخول الي البناية .

- السقف.

2- مخطط الضغط الزائد.

3- محول سونلغاز.

4- مساحات الوقوف.

5- طرق المواصلات.

6- شبكة المجاري.¹

ثانيا: تسجيل نظام الملكية المشتركة.

يقوم الموثق بتسجيل العقد الرسمي المتضمن لنظام الملكية المشتركة لدى مصلحة التسجيل بعد توثيقه حسب ما نص عليه الأمر رقم 76-105 المتضمن لقانون التسجيل².

1- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

2- الأمر رقم 76-105 ، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 ، المتضمن لقانون التسجيل ، ج.ر. عدد 81 .

1. تعريف التسجيل:

يعرف بأنه عملية أو إجراء إداري يقوم به موظف عمومي بواسطته يحفظ أثر العملية القانونية التي تقوم بها الأشخاص الطبيعية أو المعنوية والتي ينجم عنها دفع ضريبة إلى الموظف تسمى بحق التسجيل¹.
منه يمكن القول بأن التسجيل إجراء إداري يقوم به موظف عمومي مؤهل قانونيا لتسجيل جميع التصرفات القانونية الواردة على العقارات مقابل دفع أتاوي حسب كفاءات متعددة محددة قانونا².
وفقا لنص المادة 58 من الأمر 76-105 نصت على آجال تسجيل العقود على أنه: "يجب تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداء من تاريخها..."³
وعدم إحترام هذه الآجال من طرف الموثق بعرضه لعقوبات تأديبية حسب ما هو منصوص عليه في قانون التسجيل⁴.

للتسجيل والتوثيق علاقة وطيدة يمكن التمييز بينهم من خلال أن التوثيق يقوم به ضابط عمومي يتمثل في شخص الموثق ويخضع للأمر 70-91⁵، وأما عملية التسجيل يقوم بها مفتش التسجيل وهو موظف عمومي ونظمه الأمر 76-105 ، كلاهما تابع للأخر بالنسبة للتصرفات المنصبة على العقارات باعتبار أن المشرع إشتراط أن تكون هذه التصرفات مفرغة في قالب رسمي⁶ ، تطبيقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني⁷.

2. أهمية التسجيل:

للتسجيل أهمية بالغة من الناحية الجبائية ومن الناحية القانونية ، تكمن أهميته من الناحية الجبائية أنه يعتبر مصدرا هاما للإيرادات العامة للدولة من خلال إقتطاع الحقوق مقابل التسجيل والذي له هدف مالي

1- آسيا دوة ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة ، 2008 ص19.

2- ربيحة الغات ، الملكية العقارية في ظل التشريع الجزائري ، المجلة الجزائرية للعلوم الإقتصادية والقانونية والسياسية، عدد 5 2013/05/06 ، ص196.

3- الأمر 76-105 ، المصدر السابق.

4- المادة 93 من الأمر 76-105 ، المصدر السابق .

5- الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 15-12-1970 المتعلق بتنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 62.

6- آسيا دوة ، المرجع السابق، ص27.

7- المادة 324 من القانون المدني .

وإقتصادي و إجتماعي ، يتمثل الهدف المالي في تمويل خزينة الدولة لكي نستطيع مواجهة نفقاتها المحدودة لتسيير المرافق العامة.

أما الهدف الإقتصادي هو توفير مصدر رأس مال من خلال إقتطاع حقوق التي تشكل ضريبة غير مباشرة.

إضافة لذلك الهدف الإجتماعي المرتكز على مبدأ العدالة والسعي إلى تحقيقها ، هذا فيما يخص الأهمية الجبائية¹.

من ناحية أخرى نجد أن له أهمية قانونية بحيث يعتبر مرحلة من الإجراءات الشكلية والرسمية فهو وسيط بين عملية التوثيق والشهر².

3. شكليات التسجيل:

بما أن نظام الملكية المشتركة عقد فقد أخضعه القانون الي شروط شكلية فلا يعتبر تسجيل هذا النظام صحيح إلا بعد إخضاعه لشكل معين محدد في المرسوم التنفيذي 99/14 حيث وضح لنا نموذج التسجيل كآلاتي :

سجل نظام الملكية في بتاريخ لدي تحت رقم

الفرع الثاني: حجية نظام الملكية المشتركة

وضع نظام للملكية المشتركة وإخضاعه لإجراءات التسجيل والتوثيق لا يعتبر كافي ، بحيث يجب أن يكتسب هذا النظام القوة القانونية وأن يكتسي طابع الإلزامية مما يتوجب القيام بإجراء قانوني الذي يجسده على أرض الواقع المتمثل في شهر هذا النظام (أولا) ، وتمكينه من مواجهة مؤسسيه والغير أي إضفاء طابع الإلزامية (ثانيا).

1- آسيا دوة ، المرجع السابق ، ص31/30.

2- جاب الخير سعدي، المرجع السابق ، ص34.

أولاً: شهر نظام الملكية المشتركة:

تنص المادة 793 من ق.م.ج على أنه: "لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين ام في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقار"¹.

المشرع من خلال نص المادة أشار إلى بما أن هذا النظام وارد علي عقار فلا بد من إلزامية شهر نظام الملكية المشتركة حتى ينتج آثار قانونية ويكون صحيحا في مواجهة الغير.

1. تعريف نظام الشهر العقاري:

يعرف بأنه ذلك النظام القانوني الذي يحتوي على مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية².

كما عرفه الدكتور حسين عبد اللطيف حمدان بأنه: " ذلك النظام الذي يرمي إلى شهر التصرفات القانونية التي ترمي إلى إنشاء الحقوق العينية العقارية أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها"³ ، بإستقراء نص المادة 2 من المرسوم 76-146 التي تنص على أن: "نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقا للشكل الحقيقي من قبل الموثق وبصفته إتفاقية جماعية وضعت وفقا لأحكام التشريعية التي ينخرط فيها لزوما كل المالكين الشركاء"⁴.

المشرع من خلال نص المادة اخضع نظام الملكية المشتركة إلى الشهر وجعله ضرورة.

لكن عند الرجوع للمرسوم 83-666 الملغي ضمنيا للمرسوم 76-146 لم يتحدث سواء بصفة ضمنية أو صراحة على إلزامية شهر نظام الملكية.

بعد صدور المرسوم التنفيذي 14-99 الملغي لأحكام المرسوم 83-666 ، نص في مادته 6 على أنه: "يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم

1- المادة 793 من القانون المدني.

2- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء أخذ التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة 2003، ص8.

3- كهينة غالم، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر؛ مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، بجاية 2015/2016، ص6.

4- المرسوم رقم 76-146 ، المصدر السابق .

ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقته الممثل المنتخب أو المعني من طرف المقتنين.¹

من خلال ما سبق نستنتج أنه من الضروري إخضاع نظام الملكية المشتركة إلى إجراء الشهر العقاري.

2. إجراءات شهر نظام الملكية المشتركة:

وفقا للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14... يخضع لتشكيلات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري... "يخضع نظام الملكية المشتركة إلى تشكيلات الشهر العقاري بعد الإنتهاء من توثيق هو تسجيله لدى مصلحة الضرائب".²

يقوم المرقي العقاري بإيداع الطلب لدى المحافظة العقارية من أجل شهر نظام الملكية المشتركة ، وبعد تأكد المحافظة العقاري من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الإشهار خلال 15 يوما التالية لتاريخ إيداعها³ ، حيث يقوم بتقييده في السجل العقاري إذ يمكن للجميع الإطلاع عليه وأخذ صورة مصادق عليها من أمانة السجل العقاري.

ثانيا : إلزامية نظام الملكية المشتركة

إن وضع نظام الملكية المشتركة في العقار المبني بالإشتراك لا تعني أنه أساس متين و مطبق بل يستوجب الإلتزام بأحكام هذا النظام حتى يتم تجسيد هاته الأسس على أرض الواقع ، فنظام الملكية المشتركة تسري في مواجهة جماعة الملاك الشركاء حتى يصبح كل مالك شريك مجبرا على الإلتزام به ، وهذا ما سيتم دراسته من خلال تبيان إلزاميته تجاه مؤسسيه واتجاه الغير.

1. إلزامية نظام الملكية المشتركة اتجاه مؤسسيه و خلفائهم

نظام الملكية المشتركة يفرض على كافة الملاك الشركاء بغض النظر عن طبيعته التعاقدية أو التنظيمية ، فهو في كل الأحوال عقد وله قوة إلزامية مستمدة من المبادئ التي تسود العقود العامة ، اتجاه الملاك الشركاء أو من قبلوا الانضمام إلى أحكامه ،⁴ فإذا كان الشركاء في الملك هم المؤسسين له فإنه

1- المادة 6 من المرسوم التنفيذي 99/14 ، المصدر السابق.

2- جاب الخير سعدي، المرجع السابق ، ص37.

3- كهينة غالم ، المرجع السابق ، ص55.

4- فتحة شمام، المرجع السابق، ص199.

يفرض عليهم الالتزام به و بينوده ، وبمجرد أن يصبح هذا النظام ساري المفعول يواجه به كل مالك شريك ويزعن له.¹

وفي حال مخالفة النظام من طرف أحد الملاك الشركاء فإنه يمكن إلزامه بالتقيد بأحكامه والإدعاء عليه بأنه قد تسبب في إحداث اضطراب و إلحاق ضرر، وذلك من طرف المالك الشريك المعتدى على حقوقه أو من طرف المتصرف إذا كانت حقوق جماعة الملاك الشركاء المشتركة هي التي تضررت.²

أضف إلى ذلك أن إلزامية نظام الملكية المشتركة لا تقتصر على المالك الشريك وحده، بل تتعداه لتشمل أشخاص آخرين وهم ما يطلق عليهم : الخلف الخاص و الخلف العام.³

كل الأشخاص المقيمين ضمن الحصة المقررة للمالك الشريك إقامة دائمة سواء يعتبرون من أصوله، فروعه، أهله، مواليه/خدمه/أو أشخاص آخرين، فإنهم كلهم مجبرين على الإلتزام ببند نظام الملكية العقارية المشتركة.⁴

هذا ما أقره المشرع مراعاة بنص المادة 32 من المرسوم 666/83: "تكون القرارات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم".⁵

فإن أي شخص يستخلفه المالك الشريك في مكانه سواء بصفته نائبا أو شاغلا للحصة كمستأجر، صاحبي حق الانتفاع و السكن، و إما بصفته مشتريا للحصة أو موهوبا له فإنه عليه الاقتماد و الإلتزام بهذا النظام المسطر مسبقا.⁶

إن الإلتزام النابع من نظام الملكية العقارية المشتركة هو إلزام إجباري لا حياذ عنه لكل مالك أو شاغل بكل صفات هذا النظام فإن مخالفته من قبل أي واحد تعرضه لتحمل المسؤولية إلا في حالة ما إذا

1- مريم تومي، المرجع السابق، ص105.

2- فتحة شمام، المرجع السابق، ص200.

3- الخلف العام هو الشخص الذي يخلف سلفه في كل ذمته المالية، أما الخلف الخاص فهو الشخص الذي يخلف سلفه في جزء معين من ذمته المالية.

4- سفيان شعلي، مرجع سابق، ص119

5- المادة 32 من المرسوم رقم 666/83، المصدر السابق.

6- سفيان شعلي، المرجع السابق، ص119.

كانت الحصة مباحة إلى مالك شريك آخر أو انتقلت إلى وارث أو إلى موصى له فهنا تقع المسؤولية على كمال واحد بانفراده.¹

2. إلزامية النظام تجاه الغير

في إطار القواعد القانونية العامة، الغير هو من كان أجنبيا عن دائرة التعاقد و خارجا عن النطاق الذي حدد للخلفاء على وجه عام أو على وجه خاص² ورجوعا لنص المواد 01، 61، 62 من المرسوم رقم 666/83 سابق الذكر، فإن نظام الملكية المشتركة يطبق بقوة القانون، وهذا مرده إلى إلزامية النظام على كافة الأشخاص المقيمين بشكل دائم في العقار المبني للإشراك، وتكون قائمة على الغير المتمثل في كافة الهيئات و الأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون العقار، أو بمن يقيمون فيه كالضيوف و الزوار و المهنيين³ هم ملزمون بالتقيد بقواعد نظام الملكية المشتركة، الأكثر من ذلك حجية نظام الملكية المشتركة تكون كذلك فعالة إذا ما استدعت ضرورة ذلك أمام مختلف الهيئات و المؤسسات و الإدارات، وحتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار موضوع الملكية المشتركة⁴، مما سبق نستخلص أن نظام الملكية المشتركة حجة على الملاك و على الخلف وكذا على الغير⁵ وعليه يظهر أن الإلتزام بنظام الملكية المشتركة مؤسس على احترام السلوكيات و الآداب العامة مع بعض الإلتزامات الأخرى مما يحملهم المسؤولية عن أية مخالفة لها.

- 1- سفيان شعلي، المرجع السابق، ص119.
- 2- فتيحة شمام، المرجع السابق، ص207.
- 3- مريم تومي، المرجع السابق، ص107.
- 4- فريدة محمد، المرجع السابق، ص227.
- 5- سفيان شعلي، المرجع السابق، ص120.

المبحث الثاني: تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة

يترتب على خرق التزامات تجاه الملكية المشتركة آثار معينة، لذلك من المهم أن يتحمل كل شخص تبعات خرقه لإلتزاماته طبقا لقواعد المسؤولية المدنية ، و يجب تحديد مسؤولية المرقى العقاري خلال التسيير الانتقالي للبناءة ضمن (المطلب الأول) وكذا معرفة المسؤولية التي تقع على عاتق المسيرين الدائمون للملكية المشتركة خلال (المطلب الثاني).

المطلب الأول : تحديد مسؤولية المرقى العقاري في التسيير الانتقالي

يعتبر المرقى العقاري المسؤول الأول عن المشاريع في إطار الترقية العقارية ، فيتولى جميع العمليات المتعلقة بالتنسيق مع جميع المتدخلين فيما يخص الدراسات و الأبحاث ، وتعبئة و تمويل المشاريع العقارية ، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري ، وفي إطار الملكية المشتركة فإنه يلتزم بتسيير مشروعه العقاري بعد تسليمه بإعداد نظام الملكية المشتركة، وفعل المشرع الجزائري نظام مسؤولية المرقى العقاري في القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، فتقوم مسؤولية المرقى العقاري عند إخلاله بالتزاماته و تنقسم بين مسؤولية مدنية و مسؤولية جزائية وهذا ما سوف يتم التطرق إلى دراسته.

الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري

تعد المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري من أهم المجالات التي عنى بها المشرع وذلك للتصدي إلى مختلف صور التعدي والتجاوزات الممارسة ضد مصلحة مقتني السكنات.

ألزم المشرع المرقى العقاري بإبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة و إعداد نظام الملكية المشتركة، و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به، و يجب أن يوضح فيه على وجه الخصوص الأعباء و الواجبات التي يلزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد عقار ما، كما ألزمه بضرورة تبليغه للمقتني قبل تسليم البناءة في الآجال المحددة، و يعتبر هذا الإلتزام من مستجدات قانون 04-11²، وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض المرقى العقاري الذي لم يبلغ المقتنين نظام الملكية

1- القانون رقم 04/11 ، المؤرخ في 17/02/2011، المتضمن للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.

2- القانون رقم 04-11، المصدر السابق.

المشتركة إلى عقوبة جزائية حيث تنص المادة 72 من القانون 04-11 على أنه: "يتعرض كل مرقي عقاري لا يبلغ المقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من هذا القانون قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد بيع على تصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني (2.000.000 دج).

وبالرجوع إلى نص المادة 61 من القانون رقم 04-11 نجدها تنص على أنه: "يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية الخاصة به. ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقي العقاري توقيع إنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك و مسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة".

وتقوم مسؤوليته الجزائية بمخالفة آجال تحويل الملكية وهي الجريمة المنصوص و المعاقب عليها بالمادة 73 من القانون 04-11، حيث تقوم الجريمة إذا خالف المرقي العقاري آجال تحويل الملكية إلى صاحب الحق و المنصوص عليها بالمادة 33 حيث تنص على أنه "يتعين على المرقي العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى، على إثر استلام المؤقت للبناء أو لجزء منها، بإعداد عقد بيع البناء أو جزء من البناء المضرورة، أمام موثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق¹.

الفرع الثاني : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري

تقوم المسؤولية المدنية عموما حينما يخل الفرد بما لزم به قبل الغير قانونا أو اتفاقا، و الجزاء فيها يكون بتعويض الضرر الناشئ عن هذا الإخلال، وهكذا فإن مسؤولية المرقي العقاري تتحقق عند إخلاله بالتزاماته المهنية و التعاقدية المفروضة على عاتقه، ويجب أن ينتج عن ذلك ضرر يصيب الغير، فيكون المرقي العقاري ملزما بالتعويض².

1- راجع المواد 61 / 73/72 من القانون رقم 04/11 ، المصدر السابق .

2- رابع صافية أولد، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري ، المجلد 04 عدد 01، 2017، ص271.

ففي البداية لم تكن هناك أحكام خاصة بالمسؤولية المدنية للمرقي العقاري و لكن المشرع قد نص على هذه المسؤولية ولأول مرة من خلال المادة 54 من قانون مدني ومضمونها أن يكون للمهندسين المعماريين و المقاولين مسؤولين مسؤولية تضامنية¹ ويلزم المرقي العقاري بضمان المشروع العقاري لمدة 10 سنوات وهو ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 حيث نصت على أنه : "يتحمل المرقي العقاري خلال مدة 10 سنوات مسؤوليته التضامنية مع مكاتب الدراسات و المقاولين و الشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض".²

مثله مثل المهندس والمقاول ومكتب الدراسات والمتدخلين المرتبطين مع صاحب المشروع، وبهذا يكون المشرع الجزائري فيما يخص الأشخاص الملزمة بالضمان قد تجاوز القواعد المنصوص عليها في القانون المدني والتي تحصر نطاق الضمان العشري في الأشخاص التقليدية المتمثلة في المقاول والمهندس المعماري دون غيرهم.³

وبالرجوع إلى أحكام القانون 86-07، أين كان المكتسب (المرقي العقاري حالياً) ملزماً بالضمان العشري بموجب المادة 41 منه،⁴ وجاء هذا نظراً لما يمثله دور المرقي العقاري في عملية الإنجاز، ذلك أن الجانب العملي يؤكد الدور الإيجابي له، ليس فقط في عملية التمويل والتنسيق، بل في عملية البناء أيضاً.

بهذا أصبح المرقي العقاري ضامناً أصلياً في المسؤولية العشرية بعد أن كان ضامناً احتياطياً في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلقة بالنشاط العقاري، أين كانت حدود مسؤوليته الخاصة منحصرة في حالة تقصيره في مراقبة الضمان⁵، ذلك عن طريق تتبعه لمدى إلزام المقاول و المهندس و تبليغ الأمر المقتن، وفي حال لم يثبت تأمين من بين المتدخلين لمسؤوليتها العشرية ولم يبلغ التأمين للمقتني، وحدث عيب من العيوب المرتبة للضمان العشري، قامت مسؤولية المرقي العقاري وألزم بالتعويض، والهدف

1- المادة 554 من القانون مدني.

2- المرسوم التنفيذي رقم 12-85، المؤرخ في 20/ 02/ 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج.ر عدد 11 .

3- رابح صافية أولد، المرجع السابق، ص271.

4- القانون رقم 86-07، المصدر السابق.

5- عائشة شويحة، المرجع السابق، ص65.

الأساسي من تحميل المرقى العقاري هاته المسؤولية كضامن أصيل، هي تلك العلاقة المباشرة التي تحكمه مع المقتني، وهو ما لا يوجد في علاقة المهندس و المقاول اللذان يعدان غريبان عن العقد وهو ما يجعل من وصول المضرور أمرا صعبا، لهذا على المقتني الرجوع مباشرة على المرقى العقاري بأحكام المسؤولية العشرية.¹

المطلب الثاني: مسؤولية المسيرين الدائمون للملكية المشتركة

بعد دراسة مسؤولية المسيرين الدائمون للملكية المشتركة والمتمثلة في مسؤولية المرقى العقاري، فإنه بعد ذلك تتولد علاقات الجوار داخل النظام العيني للملكية المشتركة، وهذه العلاقات تكون بين المالكين ببعضهم أو أحدهم مع الجمعية أو علاقة الجمعية مع المتصرف، وهذه العلاقات تنتج عنها مسؤوليات، وهذا ما سنتناوله في هذا المطلب وهي تحديد المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك

نصت المادة 10 من المرسوم رقم 666/83 على أنه: "كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشتغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة".²

فنستنتج من هذه المادة أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به وتكون مسؤولية شخصية ومسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها يترتب عنها ضرر بالآخرين وهذا ما يتم دراسة كل مسؤولية على حدى.

1- عائشة شويحة، المرجع السابق، ص 65.

2- المادة 10 من المرسوم رقم 666/83 ، المصدر السابق.

أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك

والمسؤولية هنا تخضع لأحكام العامة المنصوص عليه في القانون المدني وذلك من خلال نص المادة 124 التي تنص: "كل فعل أي كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض".¹

من المعلوم أن الخطأ هو إخلال بالتزام فرضه القانون أو هو انحراف عن السلوك المعتاد، فأبي استعمال لحق الملكية يجاوز فيه الحدود التي رسمها القانون لهذا الحق يكون خطأً تقصيرياً يوجب المسؤولية.²

ومن خلال نص المادة 10 يتبين لنا بأنها تمثل مسؤولية المالك الشريك في الملك على أي عمل يقوم به سواء كان هذا العمل إيجابياً تقديم خدمة أو سلبياً بالامتناع عن القيام بعمل كان من بين واجباته والذي يحدث أضراراً لباقي الشركاء والغير.

وكذلك من خلال نص المادة 691 من القانون المدني والتي تنص على أنه: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع عن جاره في مضار الجوار المألوفة غير أنه يجوز له أن يطلب إزالة تلك المضار إذ تجاوزت الحد المألوف...".³

هكذا يكون المشرع قد جعل من فكرة عدم إضرار المالك الشريك إلزاماً قانونياً، وإذا أحل الشريك بهذا الالتزام فسوف يفرض عليه إزالة ذلك الضرر وإن كانت الإزالة مستحيلة يستوجب عليه بالتعويض.

أضافت المادة 11 من المرسوم رقم 666/83 مسؤوليته الشخصية على كل فعل شخص أو ملك أو حيوان وهو مسؤول عنه قانوناً بالفقرة الأولى، كما أضافت المادة 11 الفقرة 2 من نفس المرسوم مسؤوليته على شاغلين لملكه فيما يتعلق بتنفيذ تنظيم الملكية المشتركة عدا طعنه لهؤلاء، ومن هنا نقوم بنوع من

1- راجع نص المادة 124 قانون مدني.

2- شروق عباس فاضل، أسماء صبر علوان، المسؤولية المدنية عن مضار الجوار غير المألوفة، مركز العربي للنشر و التوزيع، 2017، ص22.

3- المادة 691 من القانون المدني.

التفصيل لأنواع هذه المسؤولية من خلال أنواع المسؤولية التي تطرق لها المشرع بما في ذلك المسؤولية عن فعل الغير وكذا المسؤولية عن الأشياء.¹

ثانيا: مسؤولية المالك الشريك عن فعل الغير

تتعلق المسؤولية هنا بمسؤولية المالك من هم تحت رقابته تفترض مسؤولية متولي الرقبة إلزام شخص بمقتضى القانون أو الاتفاق بالرقابة شخص آخر في حاجة إلى الرقابة و بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية، فالمسؤول ليس بعيدا على الإطلاق عن الخطأ الذي يقترفه الغير.²

قد أقرت المادة 134 من القانون المدني على ذلك، لكن نجد أن المشرع في نص هذه المادة لم يحدد الأشخاص الملزمين بالرقابة بل اكتفى فقط بذكر مصدر الرقابة والخاضع للرقابة بسبب القصر أو الحالة العقلية أو الجسمية للشخص.³

أما فيما يخص الفقه الإسلامي فالقاعدة العامة لدى الفقهاء الإسلام هي عدم مسائلة شخص عن الضرر الذي أحدثه غيره وذلك استنادا لقوله تعالى: ﴿كُلُّ امْرُؤٍ بِمَا كَسَبَ رَهِيْنٌ﴾.⁴

وعند تفحصنا لنص المادة 10 من المرسوم 666/83 فإننا نجدها قد حملت المالك المسؤولية على أتباعه أو حتى زواره الذين يشتغلون محلاته بأي صفة من الصفات وهو الشيء الذي يخرج عن المألوف فيما يخص المسؤولية عن من هم تحت رقابة الشخص، فالمالك هنا يعتبر ممثل عن كل من يتبعه وهو شيء معقول ويصنف في إطار مسؤولية التابع عن المتبوع.⁵

فإن كل مالك يعتبر مسؤول عما اقترفه أي شخص كان أو أي شيئا تابعا له ومهما كانت صفة التبعية، وحتى العلاقة فبمجرد أن يستقبل شخص في ملكه فهو مسؤول عما يقوم به فيكون مجبرا عن إصلاح الضرر الذي يحدثه وما عليه إلا أن يرجع على ما قام بهذا الفعل إذ كان من زواره أو من الشاغلين لمحله ، وهذا وفقا لما تم النص عليه بالمدة 11 فقرة 01.

1- عمار دروازي، مرجع السابق، ص134.

2- رابحة بن عطية، المسؤولية المدنية عن فعل الغير في الفقه الإسلامي والقانون المدني الجزائري-دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون-قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة بجاية 2020 ، ص 9.

3- المادة 134 من القانون المدني، المصدر السابق.

4- سورة الطور، الآية 21.

5- عمار دروازي، مرجع سابق، ص135.

ولضمان تعويض المتضررين نجد أن المشرع قد أوجب على المالك أن يقوم بتأمين شامل يغطي كل الأخطار التي يمكن أن يحدثها هو أو من هم تحت مسؤوليته وفقا لنظام الملكية المشتركة.

وهنا يمكن أن نخلص إلى أن المالك المشترك مسؤول عن من هو مكلف قانونا برقابتهم سواء أشخاص أو أشياء وكذا من هم يشغلون محلاتهم كالمستأجرين أو الشاغلين بأي شيء كانوا ونلخص هذه المسؤولية فيما يأتي:

- مسؤولية المالك عن من هم تحت رقابته.
- مسؤولية المالك عن تابعيه.
- مسؤولية المالك باعتباره حارس عن أشياء.¹

ثالثا: مسؤولية المالك الشريك الناشئة عن الحيوانات

قد نص المشرع الجزائري على مسؤولية حارس الحيوان في القانون المدني الجزائري في القسم الثالث من الفصل الثالث الذي يحمل عنوان "العمل المستحق التعويض" حيث خصص المسؤولية عن فعل الحيوان بنص المادة 139 من نفس القانون هذه المسؤولية تفترض أن كل مالك يتولى حراسة حيوان يحدث ضررا للغير فيكون هنا مسؤول عن الضرر الذي سببه الحيوان للغير ما لم يثبت عكس ذلك أي أن ضرر وقع بسبب لا ينسب للحارس كسبب أجنبي، فإن المالك في هذه الحالة لا يمكنه أن يتخلص من المسؤولية²، لأن مسؤوليته هنا تمكن في عدم مراعاة نظام الملكية المشتركة، ويتضح من خلال نص المادة 139 ق.م.ج أنه لا بد من توفر شرطين لقيام مسؤوليته وهو كالاتي:

- أن يتولى شخص حراسة حيوان.
- أن يتسبب الحيوان في إحداث ضرر.³

1- عمار دروازي، مرجع سابق، ص 136.

2- سيليا نبالي، المسؤولية المدنية لحارس الحيوان، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون خاص، جامعة مولود معمري تيزي وزو، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، 2021، 2022، ص 31 .

3- المادة 139/138 من القانون المدني، المصدر السابق .

رابعاً: مسؤولية المالك الشريك عن الأشياء

تخضع هذه المسؤولية إلى القواعد العامة لحارس الشيء حسب المادة 138 من القانون المدني تقوم المسؤولية على أساس خطأ مفترض غير واجب الإثبات من طرف المسؤول بالنسبة للمسؤولية الناجمة عن الأشياء حيث نص المادة 138 تنص علي أنه : "كل من تولى حراسة شيء وكانت له قدرة الاستعمال و التسيير، يعتبر مسؤول عن الضرر الذي يحدثه ذلك الشيء".

ويعفى من هذه المسؤولية الحارس للشيء إذا ثبت أن ذلك الضرر حدث بسبب لم يكن يتوقعه مثل عمل الضحية، أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.¹

أما في نظام الملكية المشتركة فتقوم مسؤولية المالك أو الجمعية بمجرد حدوث ضرر لأحد الملاك أو للغير ولو كان السبب في ذلك القوة القاهرة أو عمل ضحية.²

أما فيما يتعلق بالمسؤولية عن الحريق التي نص عليها المشرع في المادة 140 من القانون المدني فإن المالك تقوم مسؤوليته عندما يحدث حريق في عقاره أو منقولاته ويؤدي ذلك إلى إضرار بالغير سواء كان ذلك بسببه أو بسبب من يتولى مسؤوليتهم بالإضافة إلى زواره قياساً نص المادة 10 من مرسوم 666/83.

فيما يخص تهمد البناء فإن الملكية المشتركة لا يحدث فيها ذلك بشكل كلي لأن الملكية مقسمة إلى طوابق و سقف فإذا تهدم سقف أو طابق يؤدي حتماً إلى تدمر كل البناء وقد يحدث أن تظهر بعض التشققات في البناء و يجب عنها البحث عن مسؤولية المالك إذ كان قام بتعديل ذلك بالرجوع إلى نص المادة 1/11 من المرسوم 666/83 نجد بأن المشرع يحمل المسؤولية للمالك الشريك الذي قام بتعديلات في أجزاء خاصة، كل ما ينجز عن هذه الأشغال من اتساخ أو تدهور للبنائة ، لاسيما إذا قام بثقب أو إزالة حائط ناقل مما سيؤثر حتماً على متانة البنائة.³

1- وهيبة أولاد نوي، أساس المسؤولية التقصيرية، مذكرة مقدمة لإكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون خاص، جامعة غرداية، 2023، 2024، ص48.

2- عائشة شويحة، المرجع السابق، ص78.

3- المرجع نفسه، ص78.

الفرع الثاني: تحديد مسؤولية الجمعية العامة للشركاء.

بما أن مهمة إدارة وتسيير الملكية المشتركة أوكلت للجمعية العامة للشركاء، والتي تعد ملزمة بتنفيذ ما عليها من التزامات فتكون مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين للملكية أو تلك التي تلحق الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة من البناية .

أولاً: مسؤولية الجمعية العامة إتجاه الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

بما أن الجمعية العامة شخص إعتباري يتمتع بالشخصية المدنية لكنها لا تتمتع بذمة مالية¹ ، فإن الشركاء في الملك يتحملون مسؤولية تعويض الضرر بنسب متساوية مما يجعل المسؤولية جماعية وليست شخصية ويتولى هذه العملية متصرف الذي ينوب عنهم في جميع الصلاحيات المخولة للجمعية².

تعد الجمعية العامة الحارسة المسؤولة على صيانة العقار والمحافظة عليه ، وحتى تقوم مسؤولية حارس الشيء لابد من توفر شرطي تولى شخص لحراسة شيء وإحداث هذا الشيء ضرراً بالغير³.

الدعوي الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف تتقادم بعشرة أعوام⁴.

ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة إتجاه الغير.

تتحمل الجمعية العامة مسؤوليتها عن الأضرار التي قد تحدث نتيجة لأفعالها في إطار مهامها المكلفة بها قانوناً، والمتمثلة أساساً في الحفاظ على الممتلكات المشتركة وإدارتها والتي تكون مسندة للمتصرف.

بالرجوع لنص المادة 136 من ق.م.ج تنص على أنه: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي قد يحدثه تابعة بعمله الغير مشروع" ، فتكون الجمعية العامة مسؤولة عن الضرر الصادر من المتصرف متي وقع منه عند تأديه مهامها أو بسببها⁵.

1المادة756 مكرر من القانون المدني ، المصدر السابق .

2عائشة شويحة ، المرجع السابق ، ص80.

3مريم تومي ، المرجع السابق ، ص193.

4المادة 772 من القانون المدني .

5المادة 136 من القانون المدني .

هنا نجد علاقة تبعية بين المتصرف والجمعية العامة بحيث تقوم هذه العلاقة متى كانت له عليه سلطة فعلية في رقابته وتوجيهه ، حتى لو لم يكن المتبوع حرفي إختيار تابعه .

الفرع الثالث : تحديد مسؤولية المتصرف في الملكية المشتركة

يعد المتصرف مسؤولاً نتيجة الإخلال بالتزاماته ، حيث يعتبر وكيلاً تسري و كالتة إتجاه الجمعية العامة بشأن إدارة البناية الخاضعة لقانون الملكية العقارية المشتركة بالرجوع لنص المادة 45 من المرسوم 666/83 نص على أن المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكن ان ينيب أحد عنه...¹ كذلك المرسوم التنفيذي 14-99 نص على أنه : "يكلف المتصرف بإدارة البناية والعمل عليها وحراستها وصيانتها"².

حيث بعد المتصرف هو المسؤول عن كل الأعمال والتزامات المستندة إليه ، وتقوم مسؤولية المتصرف إتجاه الجمعية العامة بطريقة مباشرة إذا كان الضرر لاحق بالجمعية ذاتها إما عن طريق دعوى الرجوع وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد متابعيها أو من طرف أحد المالكين المشتركين وكان الضرر الواجب جبره يعود إلى الخطأ الشخصي الجسيم المرتكب من المتصرف³.

بذلك تقوم مسؤولية المتصرف على الخطأ أو التقصير فهو الذي يتكفل بتسيير صندوق الجمعية في حالة المتابعة القضائية أو الحكم عليه بالتعويض فإنه يقوم بتسديد مبلغ التعويض من صندوق الجمعية بصفته ممثلاً لهم شرط ان لا يكون الخطأ شخصي⁴.

كما يتحمل المتصرف مسؤولية تابعة عند حدوث ضرر أثناء تأدية مهامهم فهو الذي يحدد شروط عملهم ويقوم بتوظيفهم وتقوم مسؤوليته في حالة حدوث أضرار تسبب فيها المؤسسات التي يتعاقد معها بشأن القيام بأعمال كبرى أو صغرى في البناية⁵.

1 المرسوم 83-666 ، المصدر السابق .

2 المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المصدر السابق .

3 سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص73.

4 عائشة شويحة ، المرجع السابق ، ص82.

5 سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص73.

إضافة لذلك للمتصرف مسؤولية جزائية وجنائية، فقد يتحمل المسؤولية الجزائية في حالة خرقه القواعد القانون ولاسيما قانون التعمير¹ ، وعند إطلاعنا على بنود نظام الملكية المشتركة المطبقة في مجال الترقية العقارية نجد أن المشرع الجزائري لم يتناول المسؤولية الجزائية للمتصرف في إطار الملكية المشتركة².

بالنسبة للمسؤولية الجنائية ووفقا لما نصت عليه المادة 45 من المرسوم 83-666 على أنه لا يمكن ان تكون مسؤولية المتصرف جنائية وهذا أمر غير معقول إذا ثبت أن الضرر الذي أصاب الغير أو أحد الشركاء كانت نتيجة تقصير من المتصرف في حدود المهام المخولة له ، فيجب ان يسأل جنائيا إذا تطلب الأمر ذلك ، فبإقرار مسؤوليته الجنائية تؤدي لشعوره بالمسؤولية إتجاه المهام المفروضة عليه وأخذ الأمر بجديته³.

1 أعمار دوازي ، المرجع السابق ،ص142.

2 فتيحة شمام، المرجع السابق، ص373.

3 نجاه بوساحة، فايذة جروني ، مسؤولية المتصرف المترتبة عن إدارة الملكية العقارية المشتركة ، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة الشهيد حمه لخضر ، الوادي ، المجلد 06، عدد01 ، جوان 2012 ، ص467.

خلاصة الفصل الثاني :

إنتهج المشرع أساليب لحماية الملكية المشتركة من خلال فرض قيود منها ما يتعلق بعملية البناء مع إلزامية إعداد تصاميم لهذا البناء و متابعته حتي للنهاية مع إتخاذ كافة التدابير اللازمة للحماية من مختلف الأخطار التي قد تصيب البناية كالزلازل و الحرائق هذا من جهة ، و من جهة أخرى فرض قيود علي العقد اذ أوجب إخضاعه لعملية التسجيل و التوثيق مع شهره بالمحافظة العقارية ليأخذ طابع الإلزامية في مواجهة مؤسسيه و الغير .

بسط المشرع رقابته من خلال تحديد مسؤولية كل من له الحق في تسيير هذه الملكية سواء في التسيير الانتقالي أو التسيير الدائم ، بحيث يلتزم كل من المرقي العقاري و الجمعية العامة كذلك المتصرف والملاك الشركاء بمسؤولياتهم المفروضة عليهم و مخالفتها تعرضهم لعقوبات

الخاتمة



في الختام يمكن القول أن المشرع الجزائري بذل مجهود معتبر في تأطير نظام الملكية المشتركة، وقد تجسدت هذه الجهود بإدراج نظام الملكية المشتركة ضمن منظومته القانونية من خلال القانون المدني الى غاية صدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية العقارية المشتركة الذي عمل على تنظيم مختلف الجوانب التي تخص هذا النظام ، كما انعكست هذه الجهود في صياغة قوانين تعنى بتنظيم العلاقات بين الملاك وضمان حقوقهم، ومع ذلك لم يوفق المشرع بشكل كامل في تحقيق هذا الهدف ذلك أن نجاح هذا النظام يعتمد بشكل كبير على التنفيذ الفعلي والدعم المستمر والتوعية العامة كونه عبارة عن ثقافة عامة تقوم على الوعي القانوني قبل ان تكون جملة من النصوص القانونية ففي الواقع العملي نجد أن الشركاء لا يهتمون بالإجراءات التي وضعها المشرع كحضور إجتماعات الجمعية هذا و إن كانت هناك جمعيات مؤسسة أصلا فلم يبق هناك مفهوم لجمعية أو المتصرف و لا مفهوم لنظام الملكية المشتركة لدى الملاك الشركاء، وهنا تتعدم فعالية القوانين نتيجة تركها بدون تطبيق ، لذا يبقى تعزيز الوعي القانوني ونشر ثقافة التعاون والتفاهم بين الملاك أمرا ضروريا لتحقيق التوازن المنشود وحماية هذا النظام بشكل فعال .

من خلال القراءة المتأنية لما جاءت به مختلف النصوص القانونية والواقع تم الوصول الى نتائج نسردها فيما يلي :

- ان مجال تطبيق الملكية المشتركة ينحصر في العقارات المبنية فقط .
- حرس المشرع على التمييز بين الأجزاء الخاصة وبين الأجزاء المشتركة مع تبيان معيار التمييز بين هذين النوعين ، ففي الأجزاء الخاصة منح للمالك حق التمتع بالسلطات الثلاث من حق إستعمال ، إستغلال و التصرف بينما في الأجزاء المشتركة له حق الإستعمال والإستغلال دون حق التصرف .
- تمتع المالك الشريك بجملة من الحقوق فيما يخص جزئه الخاص في المقابل تتبع هذه الحقوق إلتزامات يجب التقيد بها للمحافظة على أسلوب التعايش المشترك .
- فيما يخص أدوات تعيين أجزاء الملكية المشتركة فإن الجدول الوصفي للتقسيم وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة هما الركيزتان الأساسيتان المعتمدتان في تصنيف الأجزاء بشكل عملي .

- ألزم المشرع المرقي العقاري بضرورة تسيير المرحلة الإنتقالية لنظام الملكية المشتركة خلال مدة زمنية حيث يقوم بإعداد هذا النظام وتسجيله لدى المحافظة العقارية كما يدير ويسير الأجزاء المشتركة ليقوم بعدها بتحويل هذا الإدارة الى الأجهزة المختصة بها.
- اعتمد المشرع الجزائري على الجمعية العامة و المتصرف كجهازين أساسيين في إدارة و تسيير الملكية العقارية المشتركة .
- من خلال دراستنا لدور المتصرف باعتباره المسؤول الأول والعضو الدائم في تسيير العقار إداريا وماليا فإن هذه المهام الموكلة اليه تتطلب ضرورة توفر شروط معينة في شخص المتصرف فالمشرع لم يتطرق لعرضها وتحديدها لذا ينبغي تنظيم مهنة المتصرف الذي يعمل على إدارة الملكية المشتركة بموجب قانون خاص .
- كما أورد المشرع إجراءات لحماية العمارة والملاك الشركاء وذلك عن طريق وضع مجموعة من القيود التي يستلزم إتباعها اثناء القيام بعملية البناء إتخاذ كافة التدابير اللازمة للحماية من مختلف الأخطار التي قد تصيب البناية كالزلازل والحرائق.
- ولكي تكون دراستنا أكثر جدوى كان علينا ان نبحث في بعض الحلول التي نعتقد انها تساهم ولو بجزء في تطوير هذا النظام المعيشي المفروض في معظم الحالات على مجتمعنا لا سيما في المدن الكبيرة ومن هنا سنقوم بوضع اقتراحات على شكل توصيات نوجزها فيما يلي :
- 1- السعي الى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة يعمل على اجبارية تطبيقه بما في ذلك وضع إجراءات جزائية لمعاقبة من لا يمتثل لهذا النظام .
 - 2- تأكيد عملية الرقابة الدائمة على تطبيق مختلف العقوبات في حق المخلين بهذا النظام ذلك من اجل ضمان تسيير الجيد وعدم الاستهانة بالعقوبات المنصوص عليها .
 - 3- نقترح أن يتم ادراج هذا المفهوم في المنظومة التربوية في مجال التربية والتعليم هذا بوضع برنامج في اطوار الابتدائية من التعليم يعمل على شرح هذا النظام. فبادراج هذه استراتيجيات يمكن التلاميذ ان يكتسبوا فهما شاملا لمفهوم الملكية المشتركة مما يساعد في تكوين جيل واعي قادر على المشاركة في تنمية مجتمعه بشكل مستدام .
 - 4- إستعمال وسائل الاعلام بما فيها التلفزيون الذي يلعب دورا حيويا في شرح نظام الملكية المشتركة ويمكن تحقيق ذلك من خلال مجموعة من الأساليب نشر مقالات وتقارير

صحفية وكذا تنظيم لقاءات مع خبراء من القانونيين وعلماء الإجتماع وكذا المجتمع المدني للقيام بشرح نظام الملكية المشتركة وتحسيس المالكين بحقوقهم وواجباتهم .

5- ضرورة مساهمة المجالس الشعبية البلدية في تسيير الاحياء حيث التجمعات السكانية نمط وذلك من خلال صيانة وترميم التجهيزات العمومية العائدة للبلدية .

6- إجبار المؤسسات الخاصة والعامة التي تقوم ببناء المساكن بالشكل الجماعي قصد التملك على القيام كل ما من شأنه تكوين الجمعية وتعين المتصرف وتكليفها بالمتابعة والمراقبة المباشرة لمدة تسمح للملاك بالتعود على هذا الإجراء والتمكن بعد ذلك من القيام بمهامهم على أحسن وجه .

ففي الجانب الخاص ب المتصرف نقترح ان يتدخل المشرع بالتنصيص على ان يكون المتصرف من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية كاف ومطلع على النصوص التي تنظم الملكية المشتركة وأن يتمتع بمؤهلات علمية تشتمل على معظم المهام الموكلة له ولا سيما في مجال القانون والمحاسبة وكذا المجالات التقنية ومنها اقسام الجامعة ومراكز التكوين المهني في تكوين هذه الفئة تكوينا علميا وأكاديميا يؤهلهم للقيام بمهامهم على أحسن وجه .

قائمة المصادر

والمراجع



أولاً: المصادر

*القرآن الكريم :

- الآية 83 من سورة يس .
- الآية 21 من سورة الطور .

*النصوص القانونية:

-الأوامر والقوانين العادية:

- 1- الأمر رقم 91/70 المؤرخ في 15/12/1970، المتعلق بتنظيم التوثيق، جريدة رسمية عدد 62، (ملغى).
- 2- الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78.
- 3- الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 09/12/1976، المتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81.
- 4- القانون رقم 07/86، المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 10.
- 5- القانون رقم 29/90، المؤرخ في 11/12/1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52.
- 6- القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25/12/2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 84.
- 7- القانون رقم 12/07 المؤرخ في 30/12/2007، المتضمن قانون المالية لسنة 2008، جريدة رسمية عدد 82 .
- 8- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 27/12/2008، المتضمن قانون المالية 2019، جريدة رسمية عدد 70.
- 9- القانون رقم 04/11، المؤرخ في 17/02/2011، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.

التنظيمات:

- 1- المرسوم رقم 35-76 ، المؤرخ في 20 /02/ 1976 ، المتضمن نظام الأمن من أخطار الحريق و الفزع في العمارات المرتفعة، جريدة رسمية عدد 21.
- 2- المرسوم رقم 63/76 ، المؤرخ في 25/03/ 1976 ، المتضمن تأسيس السجل العقاري ، جريدة رسمية عدد 30.
- 3- المرسوم رقم 146/76 ، المؤرخ في 23 /10/ 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، جريدة رسمية عدد 12 .
- 4- المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/ 1983 ، المتضمن للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية عدد 47.
- 5- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/ 1991 ، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26.
- 6- المرسوم التشريعي رقم 03/93 ، المؤرخ في 01 /03 / 1993 ، المتضمن النشاط العقاري ، جريدة رسمية عدد 14 .
- 7- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، المؤرخ في 19/03/ 1994 ، المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، جريدة رسمية عدد 17.
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 84/12 ، المؤرخ في 20/02/ 2012 ، المحدد لكيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقبين العقاريين ، جريدة رسمية عدد 11.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 ، المؤرخ في 20 /02/ 2012، المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ، جريدة رسمية عدد 11 .
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 96/13 ، المؤرخ في 15 /02/ 2013، المتضمن كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقاريين ، جريدة رسمية عدد 13 .
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المؤرخ في 4 مارس 2014 ، المتضمن نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14.

ثانيا: المراجع

◀ الكتب:

- 1- أنور طلبة ، الملكية الشائعة ، المكتب الجامعي الحديث، الاسكندرية 2003
- 2- أحمد فلاح عبد البخيت ، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي و القانون ، دراسة مقارنة ، جامعة أم درمان الإسلامية ، 2012
- 3- أولاد رابح صافية أفلولى ، قانون العمران الجزائري أهداف حضرية ووسائل تقنية دار هومة ، الجزائر ، 2014.
- 4- العربي بلحاج ، نظريات العامة في الفقه الاسلامي ، دم. ، ديوان م .ج ، الجزائر 2001.
- 5- آسيا دوة ، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري ، دار هومة ، 2008.
- 6- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
- 7- جورج.ن. ش دراوي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن: حق التصرف- حق الانتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب، الطبعة الأولى، طرابلس-لبنان، 2012.
- 8- رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية و الأصلية احكامها و مصادرها ، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، مصر، 2001 .
- 9- شروق عباس فاضل، أسماء صير علوان، المسؤولية المدنية عن مضر الجوار غير مألوفة المركز العربي للنشر والتوزيع، الطبعة الأولى، 2017.
- 10- عبد الرزاق أحمد السنهاوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2000.
- 11- ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر 2010.
- 12- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية و الحقوق المتفرقة عنها، أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2007.
- 13- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، طبعة 2015.

➤ الأطروحات والرسائل والمذكرات:

1- أطروحات دكتوراه:

- 1- سميرة سقني، حق الارتفاق في القانون المدني الجزائري و القانون الفرنسي، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراة جامعة عبد الرحمان ، بجاية 2022.
- 2- فتيحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وز، 2022/2021.

2 - رسائل ماجستير:

- 1- سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2008/2007.
- 2- علال قاشي ، الملكية العقارية الخاصة و قيودها المقررة للمصلحة الخاصة في القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ،كلية الحقوق، البليدة ، 1999.
- 3- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010.

3 - مذكرات الماستر:

- 1- بركة الزهرة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمد لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، الوادي، 2015، 2016.
- 2- جاب الخير سعدي ، ناصر سعدي ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة تيزي وزو ، 2018/ 2017

- 3- رابحة بن عطية، المسؤولية المدنية عن فعل الغير في الفقه الإسلامي و القانون المدني الجزائري-دراسة مقارنة- مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون ، قانون خاص، كلية الحقوق جامعة بجاية 2020 .
- 4- سميرة لحضير، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016/2015
- 5- سهيلة سعدون ، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق ، العربي تبسي 2018/2019 .
- 6- سيليا نبالي، المسؤولية المدنية لحارس الحيوان، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون خاص، كلية الحقوق ، تيزي وزو 2022/2021.
- 7- عادل سعدية ، الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية لمشاركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، قانون عقاري ، كلية الحقوق، الوادي، 2020/2021
- 8- عائشة شويحة ،الحدود و القيود الواردة علي الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماستر ،قانون عقاري ، كلية الحقوق ، الجلفة 2015/2014.
- 9- العمري حميد ، بوعزيز رحيمة ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري 2018/2019.
- 10- فاطمة رابحي، ريمة رزقي طاموس، المركز القانوني للمرقي العقاري في ظل أحكام القانون 04/11 ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، قانون عقاري، كلية الحقوق ، بجاية ، 2016-2017
- 11- وهيبه أولاد نوي، أساس المسؤولية التقصيرية، مذكرة مقدمة لإكمال متطلبات نيل شهادة ماستر أكاديمي، قانون خاص، جامعة غرداية، 2023، 2024.
- 12- وهيبه بومنير، التعسف في استعمال الحق في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر حقوق، قانون خاص، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2013، 2014

المدخلات:

- 1- توفيق بوستي، الإدارة الجزائرية للأزمات و الكوارث: نحو تبني استراتيجيات فعالة، مداخلة مقدمة إلى الملتقى الوطني، جهاز الحماية المدنية كإطار لترشيد إدارة الكوارث

قائمة المصادر والمراجع

في الجزائر، جامعة 08 ماي 1945-قالمة، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم العلوم السياسية 2019.

*القرارات و الاجتهادات القضائية:

- قرار المحكمة العليا رقم 74350937، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937، الصادر بتاريخ 1999/05/09، المجلة القضائية 91.

- قرار المحكمة العليا رقم 76988، الغرفة المدنية، المجلة القضائية، الديوان الوطني للأشغال التربوية العدد 03 الجزائر 1992.

- قرار المحكمة العليا رقم 1171757، الغرفة العقارية، الصادر بتاريخ 22 فيفري 2018 - منشور عبر موقع: <http://www.coursuprem.dz>

1- المواقع الإلكترونية:

موقع الحماية المدنية: <https://www.protectioncivil.dz/anex/>

الموقع الرسمي للمحكمة العليا : <http://www.coursupr.dz>

موقع وكالة الأنباء الجزائرية: www.aps.dz

فهرس المحتويات



الصفحة	الفهرس
////	✓ شكر و عرفان
////	✓ اهداء
4-1	✓ مقدمة
08	➤ الفصل الأول: مضمون الملكية المشتركة
09	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة
09	المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة
09	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة
09	أولاً: التعريف اللغوي للملكية المشتركة
10	ثانياً: التعريف الاصطلاحي للملكية المشتركة
11	ثالثاً: التعريف القانوني للملكية المشتركة
12	الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة
14	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة
14	أولاً: من حيث السلطات الممنوحة للمالك
15	ثانياً : الملكية المشتركة من حيث تعيينها
17	المطلب الثاني : تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها
17	الفرع الأول: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة
20	الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن حق الإرتفاق
21	الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفردة
22	المطلب الثالث: مشتقات الملكية المشتركة
22	الفرع الأول : الاجزاء الخاصة

فهرس المحتويات

22	أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة
23	ثانياً: تكوين الأجزاء الخاصة
24	الفرع الثاني : الأجزاء المشتركة
24	أولاً : تعريف الأجزاء المشتركة
24	ثانياً: تكوين الأجزاء المشتركة
27	ثالثاً: وسائل تحديد الأجزاء المشتركة
32	المبحث الثاني: آثار الملكية المشتركة
32	المطلب الأول: آثار الملكية المشتركة من حيث التسيير
32	الفرع الأول: التسيير الإنتقالي للمرقي العقاري.
32	أولاً: تعريف المرقي العقاري.
34	ثانياً: الشروط الواجب توفرها في المرقي العقاري.
35	ثالثاً: واجبات المرقي العقاري.
36	الفرع الثاني: التسيير الدائم للملكية المشتركة
36	أولاً: تسيير الملكية المشتركة من طرف الجمعية العامة للشركاء
44	ثانياً: تسيير الملكية المشتركة من طرف المتصرف
51	المطلب الثاني : حقوق و التزامات الملاك الشركاء
52	الفرع الأول: سلطات المالك الشريك في الملكية المشتركة
52	أولاً : سلطات المالك الشريك علي جزئه الخاص
56	ثانياً: سلطات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة
60	الفرع الثاني: التزامات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

60	أولاً: التزامات المالك الشريك تجاه الشركاء
62	ثانياً: إلتزامات المالك الشريك إلتجاه الجمعية العامة
66	خلاصة الفصل الأول
68	➤ الفصل الثاني: حماية نظام الملكية المشتركة.
69	المبحث الأول: طرق حماية نظام الملكية المشتركة
69	المطلب الأول: القيود الواردة على عملية البناء
70	الفرع الأول: تحديد مكان إقامة البناء.
71	الفرع الثاني : وجوب إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء.
74	الفرع الثالث: الوقاية من الخطر الحريق والزلازل أثناء البناء.
74	أولاً : حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق
76	ثانياً : حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل.
76	المطلب الثاني: القيود المتعلقة بالعقد.
80	الفرع الأول: الإجراءات القانونية المعتمدة في إعداد نظام الملكية المشتركة.
80	أولاً: توثيق نظام الملكية المشتركة.
82	ثانياً: تسجيل نظام الملكية المشتركة.
84	الفرع الثاني : حجية نظام الملكية المشتركة
85	أولاً: شهر نظام الملكية المشتركة:
86	ثانياً : إلزامية نظام الملكية المشتركة
89	المبحث الثاني: تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة
89	المطلب الأول : تحديد مسؤولية المرقي العقاري في التسيير الانتقالي
89	الفرع الأول: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري

فهرس المحتويات

90	الفرع الثاني : المسؤولية المدنية للمرقي العقاري
92	المطلب الثاني: مسؤولية المسيرون الدائمون للملكية المشتركة
92	الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك
93	أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك
94	ثانياً: مسؤولية المالك الشريك عن فعل الغير
95	ثالثاً: مسؤولية المالك الشريك الناشئة عن الحيوانات
96	رابعاً: مسؤولية المالك الشريك عن الأشياء
97	الفرع الثاني: تحديد مسؤولية الجمعية العامة للشركاء.
97	أولاً: مسؤولية الجمعية العامة اتجاه الشركاء في الملك أو الشاغلين له.
97	ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة اتجاه الغير.
98	الفرع الثالث : تحديد مسؤولية المتصرف في الملكية المشتركة
100	خلاصة الفصل الثاني:
104 - 102	الخاتمة
111-106	قائمة المصادر و المراجع
117-114	فهرس المحتويات
//////////	ملخص المذكرة

ملخص المذكرة :

نظرا للتوسع العمراني والزيادة الهائلة في الكثافة السكانية مما أدى الي ازدياد حركة البناء بشكل كبير، والاعتماد علي نمط البناء العمودي الذي نتج عنه ظهور نوع من الملكية العقارية يتماشى وطبيعة هذه البنايات وهي الملكية العقارية المشتركة التي تعتبر ملكية عقارية ذات طبيعة خاصة ، التي يكون عليها العقار المتكون من مجموعة من الملاك الذين يشغلونه، بحيث يكون لكل مالك حصة خاصة به له كامل السلطات عليه وحصة مشتركة بين كل الملاك والتي لا يمكن ان تكون محلا لدعوى التقسيم او بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، امام هذا الوضع الخاص نظم المشرع الجزائري الاحكام القانونية المتعلقة ب الملكية العقارية المشتركة بموجب المرسوم التنفيذي 99/14، ذلك من أجل حسن إدارة الملكية المشتركة ليتم تحويل هذه الإدارة الى الأجهزة المختصة في إدارة وتسيير الملكية المشتركة المتمثلة في "الجمعية العامة للشركاء " و " المتصرف " ، فالجمعية العامة منحت لها الشخصية المدنية بحيث تتمتع ب صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف متصرف لتنفيذ قراراتها ، كما كفل المشرع حماية قانونية للملكية المشتركة و الشركاء ، بدءا من اختيار الأرضية المناسبة لبناء العقار ، مع وضع قيود لذلك ومتابعته حتى نهايته ، كما حدد المشرع مسؤولية كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة نتيجة العلاقات التي تربطهم.

General Summary:

Due to urban expansion and the huge increase in population density, which led to a significant increase in construction activity, and the reliance on the vertical construction pattern, which resulted in the emergence of a type of real estate ownership that is consistent with the nature of these buildings, which is joint real estate ownership, which is considered real estate ownership of a special nature, which has The property consists of a group of owners who occupy it, so that each owner has his own share and has full authority over it, and a shared share between all the owners, which cannot be the subject of a partition lawsuit or a sale by auction in isolation from the private parts. In view of this special situation, the Algerian legislator organized the legal provisions. Regarding joint real estate ownership under Executive Decree 99/14, in order to properly manage the joint property, this management will be transferred to

The bodies responsible for managing and managing joint ownership, represented by the General Assembly

For partners and the manager, the General Assembly granted it civil personality, So that it has powers to manage the common parts and assigns a manager to implement it In its decisions, the legislator also guaranteed legal protection for joint ownership and partners, starting from Choosing the appropriate ground for building the property, setting restrictions for that and following it up Its end, as the legislator specified the responsibility of each person of joint ownership The result of their relationships.