



جامعة 8 ماي 1945 قالمة
كلية الحقوق والعلوم السياسية



تخصص: قانون اعمال

قسم : الحقوق

مذكرة مكملة لمتطلبات نيل شهادة الماستر في القانون

نظام الملكية المشتركة في العقارات

تحت إشراف:

الدكتور: فنطازي خير الدين

إعداد الطالبتين:

1/ بوحمدون مروة

2/ فرنان نجوى

تشكيل لجنة المناقشة

الرقم	الأستاذ	الجامعة	الرتبة العلمية	الصفة
01	د/مقلاتي منى	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ-	رئيسا
02	د/فنطازي خير الدين	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر ب-	مشرفاً
03	د/براحلية زوبيير	8 ماي 1945 قالمة	أستاذ محاضر أ-	عضوا مناقشاً

السنة الجامعية: 2021_2020



Bismillah
Bismillah
Bismillah

شكر و تقدير

بسم الله الرحمن الرحيم والصلاة والسلام على رسوله الكريم
يعود الفضل الأول والأخير إلى المولى عز وجل الذي منحنا القوة
والعزيمة وروح التحدي في إنجاز هذا العمل
كما نتقدم بالشكر الجزيل وأسمى عبارات التقدير والعرفان إلى الأستاذ
المشرف "فنطازي خير الدين" على ما بذلته من جهود في سبيل
إرشادنا وتوجيهنا
كما نتقدم بالشكر لجميع أساتذتنا في قسم العلوم القانونية والإدارية
على ما قدموه لنا من معارف ومعلومات
إلى كل من ساندنا وساهم في إنجاز هذا العمل قريبا كان أو بعيداً
تشكراتنا واحترامنا وتقديرنا للجميع

إهداء

الحمد لله الذي هدانا لهذا ونحن كنا ضالين والصلاة والسلام على من لا نبي بعده

محمد صلى الله عليه وسلم

أما بعد أهدي ثمرة هذا العمل المتواضع إلى :

أعظم إنسان نبع الحنان وقوتي في هذه الحياة إلى الذي رعاني في صغري بالعطف والحنان وفي الكبر بالعطاء إلى

من أعدل في تربيته وكان وراء نجاحي إلى مثال النبل والفضائل

إلى الذي أرادني متألقة في أعالي المراتب أبي العزيز والغالي "عبد القادر" أنحني لك لأهديك ثمرة جهدي إليك عرفان
بفضلك عليا إليك أبي الغالي حفظك الله.

إلى من نطق لسانها بها لأول وهلة إلى من علمتني فصيح الكلام الأمل والصفاء إلى المرأة التي تعطي ولا تأخذ وتفرح
لسعادتي وتحزن لحزني

إلى القلب الحنون النابض بالحب والعطاء إليكي يا أمي الحبيبة "عقيلة بلعبيدي" حفظك الله .

وكل عائلة "بلعبيدي"

إلى من هم أنا وأنا هم إلى من بوجودهم أكسب القوة ومحبة لا حدود لها ، إلى من عرفت معهم معنى الحياة إخوتي
الأعزاء : "مسعود" ، "أمال" ، "رميساء"

جعل الله سعيهم مشكورا وجزاهم جزاء موفورا ووفقهم الله في حياتهم وجعلهم الله سنداً دائماً لي .
إلى أجدادي وجداتي رحمهم الله وأسكنهم فسيح جناته.

أهدي ثمرة جهدي وعملي هذا كله إلى كل عائلة "بوحمدون" وإلى كل أعمامي وعماتي رحمهم الله

بالأخص عمي الغالي "الهادي بوحمدون" رحمة الله عليه و إلى كل أبنائه بناته من الكبير إلى الصغير

وأخص بالذكر إبنه " فيصل بوحمدون " ووفقهم الله في حياتهم.

كما أهديه إلى رفيقة دربي وأعز أخت قدمتها إلي الحياة " شوافة سهيلة " وكل عائلتها حفظها الله .

إلى جميع صديقاتي :صونية ، أمال ، جبينه ، نورهان ، سارة

كما أهدي شكري إلى رافقتي في المشوار الدراسي وإنجاز هذا العمل إلى صديقتي الغالية " نجوى فرنان " وكل عائلتها
حفظهم الله

إلى كل صديق عزيز حبيب على قلبي سقط سهواً من هذه الأسطر أهديه إليكم جميعاً



إهداء

اللهم علمني بما نفعني و إنفعني بما علمتني وزدني علما
الحمد لله على نعمة العلم والمعرفة الحمد لله حتى يرضى والحمد لله بعد الرضا لا يطيب الكلام إلا بذكر الله ولا يصغوا
المقام إلا بالصلاة على خير الأنام
ولا تحلو الدنيا إلا بالوالدين الكرام .
إلى التي أدين لها بالفضل بعد الله تبارك وتعالى إلى الجوهرة الغالية وصاحبة النبع الصافي إلى التي مسحت دمعي
وغسلت حسرتي ، إلى من جعلت صدرها سكنا لي وعيناها حارسة لي .
الفضل لله ثم لكى ، أماه فيما أنا فيه اليوم فجزاك الله عني خيرا جزاء
إلى أمي الحبيبة "ضاوية فرنان"
إلى من كلفه الله بالهبة والوقار وعلمي العطاء بدون إنتظار إلى من أحمل إسمه بكل إفتخار
إلى من كللت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة ، إلى من جهد الأشواق عن دربي ليمهد لي طريق العلم إلى القلب الكبير
والذي " موسى "
إلى بهم أكبر وعليهم إعتد إلى شموع متقدمة تنير ظلمة حياتي إلى من بوجودهم أكسب القوة ومحبة لا حدود لها ، إلى من
عرفت معهم معنى الحياة إخوتي : "جمال " و "فاطمة الزهراء الزهراء "
كما أهديه إلى جميع أعمامي وعماتي حفظهم الله .
إلى أختي التي لم تلدها أمي إلى من كانت معي على طريق النجاح إلى من علمتني أن أراضها صديقتي العزيزة " عيساوي
هانوف "
كما أهدي شكري إلى رافقتي في المشوار الدراسي وإنجاز هذا العمل إلى صديقتي الغالية- بوحمدون مروة " وكل عائلتها
حفظهم الله
وفي الأخير نسأل الله خير الدعاء وخير النجاح أن يجعل عملي هـ> نفعاً يستفيد منه جميع الطلبة

*** نجوى ***

مقدمة

مقدمة:

إن حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي إهتمت بها التشريعات منذ القدم، ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمع، ولكن بعد التطور الذي عرفته البشرية لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس، أصبحت الملكية العقارية في متناول الجميع، وقد حدثت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات لاسيما في دول الخليج و المشرق العربيين وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.

ومن أسباب إختيار الموضوع :

*الذاتية :

-دفاع الميل والفضول لإكتشاف وحصد المعارف حول مختلف الجوانب الملمة لهط الموضوع خاصة الجانب القانوني منه.

*الموضوعية:

-جاء إختيار هذا الموضوع كون موضوع الملكية المشتركة في العقارات حديثا نسبيا وأولت له الدولة إهتمامات كبيرة .

وتكمن أهمية دراسة موضوع الملكية العقارية المشتركة من خلال تحديد وتحليل النصوص القانونية التي تحكمها لمعرفة المسار الذي انتهجه المشرع الجزائري ولأي مدى كرس هذه القوانين في الواقع المعاش.

ومن أهم الدراسات السابقة التي اعتمدنا عليها من بينها:

- كتاب مريم تومي بعنوان النظام القانوني للملكية المشتركة لسنة 2015.

-دروزي عمار: أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، باتنة الجزائر ، 200-2001.

- عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ، سنة 2004.

و من بين الصعوبات التي واجهتنا: قلة المراجع باللغة الفرنسية ، قلة الكتابات المتخصصة في موضوع الملكية العقارية المشتركة، تشعب الموضوع مما يجعله متناثر في أكثر من قانون، صعوبة الوصول إلى أحدث أحكام المحكمة العليا وقلة التطبيقات، صعوبة التواصل مع الإدارات والتقليل بسبب ظروف كورونا. و يطرح هذا الموضوع الإشكال التالي:

كيف عالج المشرع الجزائري نظام الملكية العقارية المشتركة، وما مدى فعالية الحماية القانونية المقررة لها؟

ولإجابة عن هذا الإشكال المطروح ارتأينا أن ننتهج منهجية البحث العلمي المتبعة أكاديميا في رسائل البحث القانوني وفقا للمنهج الوصفي التحليلي وهو الأنسب لدراسة النصوص القانونية والظواهر المطروحة وتحليلها من خلال رصد حالات انتشارها في مجتمع ما.

- فالمنهج الوصفي لتحديد الإطار المفاهيمي لنظام الملكية العقارية المشتركة.

- والمنهج التحليلي من أجل تحليل المواد القانونية والتنظيمات والقرارات المتعلقة بها.

وعلى هذا الأساس لدراسة هذا الموضوع ارتأينا تقسيم دراستنا إلى الخطة التالية:

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في العقارات

المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة

الفصل الثاني: فعالية حماية الملكية المشتركة في العقارات

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة وأثارها

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للملكية
المشتركة في العقارات

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في العقارات

سنتناول في هذا الفصل، ماهية الملكية العقارية المشتركة (مبحث أول) و نشأة الملكية العقارية (مبحث ثاني).

المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة:

فمن خلال هذا المبحث سننتقل إلى الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة فسوف نعرض إلى المفهوم الواسع للملكية المشتركة وهذا في المطلب الأول و إلى مشتملاتها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة:

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف الملكية المشتركة كما سنحاول إيجاد الخصائص التي تميزها وكذا معرفة الطبيعة القانونية لها ثم سنعرف ما يميز هذا النظام عن بعض أنواع الملكية الأخرى.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها:

سوف نعالج في هذا الفرع تعريف الملكية المشتركة وأهم خصائصها وذلك في :

* تعريف العقار:

1. لغة: العقار هو كل ملك ثابت له أصل كالأرض و المنزل متاع البيت وخيار كل شيء وجمعه عقارات.

العقار الحر هو ما كان خالص الملكية يأتي بدخل سنوي دائم و يسمى ريعا.

2. اصطلاحا: هو الشيء الثابت المستقر في مكانه، غير قابل للنقل منه إلى مكان آخر دون تلف، وقد عرفه المشرع الجزائري على أنه: "كل شيء مستقر بحيز ثابت، فيه ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" م 683 ق-م¹.

أولا: تعريف الملكية العقارية المشتركة:

1. التعريف اللغوي: لمعرفة تعريف الملكية العقارية المشتركة لغويا يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من: "الملكية" ثم بعد ذلك اللفظ "المشتركة".

¹ - محمد حسين: نظرية الاقتصادية بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الجزائر، 1985، ص 206.

* جاء في لسان العرب لابن منظور ملك الله تعالى و ملكوته سلطانه و عظمته و الملك: هو ما ملكت اليد من المال ،والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته وساعت مملكته وحسنت مملكته و عظم ملكه أو ملكه وكثر ملكه¹ ، قال الله تعالى: "فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء و إليه ترجعون".²

ويقال: ملكه يملكه ملكا وتملكا، قال أين سيده: الملك و الملك يعني احتواء الشيء و القدرة على الاستبداد به.

و الملك هو الله تعالى و تقدسه وهو مالك يوم الدين ومليك الخلق أي ربهم و مالكهم وقبل كل من يملك فهو مالك بتأويل الفعل.

* أما المشتركة أو الاشتراك فإن مصدره فعل شرك يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا و الشريك كالمشارك.

- عرفها البعض بأنها: "حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقدين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة".³

2. التعريف القانوني: فلقد جاء تعريفها من خلال نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب كل الأجزاء المشتركة".⁴

فمن خلال هذه المادة القانونية فالملكية المشتركة هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم عن تحقيقه منفردا ويطلق عليها اسم: "Propriét collective" فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين.

¹- بوشنافة جمال: محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، سنة ثانية حقوق ل.م.د، اختصاص قانون عقاري،

جامعة الدكتور يحي فارس، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المدية، الجزائر ، 2008-2009، ص18

²- سورة يس الآية 83.

³- بوشنافة جمال: المرجع السابق ذكره، ص19.

⁴- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 178 المؤرخة في

19/05/2009. المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19/05/2009.

ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة:

فمن هذه التعريفات السابقة يمكن استخلاص جملة من الخصائص التي تتمتع بها الملكية المشتركة ونذكر منها:

1. أنها نظام حديث النشأة: ويعود إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 الذي نقل عنه القانون المصري ومنه انتشر هذا النوع من الملكية أغلب القوانين لاسيما في القانون المدني الجزائري في المواد 743 إلى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

2. أنها لا ترد إلا على العقارات المبنية: نص المادة 743 قانون مدني، حيث عرّفت الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية لا الأرض الفضاء ، وهذا يعود إلى طبيعة الملكية المشتركة إذ يفترض وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة في العقار المملوك من طرف مجموعة من الأشخاص وهذا لا يمكن تصوره إلا في العقارات المبنية دون العقارات غير المبنية ومن باب أولى المنقولات.

3. أنها من الأنظمة العقارية الجماعية: حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.¹

4. ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة: حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة، مثل: الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل: الجدران الأساسية، موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمار...إلخ .

5. المالك في نظام الملكية المشتركة: له حق الاستعمال والاستغلال في ملكية وفقا للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض.²

¹ - الزهرة بركة: النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ، الوادي، الجزائر ، 2014-2015، ص13.

² - الزهرة بركة: المرجع السابق ذكره، ص13.

6. الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص: فلا يمكن قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك، وهذا ما أكدته المادة 747 ق.م وهناك اجتهادات قضائية أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة. فأقرت المحكمة العليا في قرار المادة رقم: 423458 صادر في 14-11-2007. منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 02 لسنة 2002 مبدأ مفاده: "لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة".¹

وعלת المحكمة العليا قرارها بالقول: حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد وأن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على كون المستأنفان ليس لهما أجزاء خاصة تابعة لملكيتهما و إن المساحة المتواجدة قرب العمارة و التابعة لها تشكل أجزاء مشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون المدني فلا يجوز قسمتها.

وأن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييده حكمه. وأضافت المحكمة العليا أن التسبب المشار إليه كاف لتبرير القرار المطعون فيه الذي يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما ولا مأخذ عليه في ذلك مما يجعل الوجهين المثارين غير مبررين ويتعين رفضهما.²

وفي قرار آخر رقم: 76988 صادر بتاريخ 10-07-1999 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 03 لسنة 1990 بمبدأ مفاده: "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز أن تكون محل لدعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على قرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد".

لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما ومتى كان ذلك استوجب الرفض.³

فالعبرة في تحديد الأجزاء هي أن تكون معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند المالك ما يخالف ذلك.

¹ - الزهرة بركة: مرجع سبق ذكره ، ص14.

² - قرار رقم 423458 صادر في 14-11-2007، مجلة المحكمة العليا، عدد02، الجزائر، 2008، ص 253.

³ - قرار رقم 76988 صادر بتاريخ 10-07-1990، المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 03، الجزائر، 1991، ص35.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة:

إن المشرع الجزائري يعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 بعد إن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي و المباني ملك للمستوطنين الفرنسيين حاول جاهدا امتلاك العقارات، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة، فوضح لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبئاً على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.¹

و بالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة أو ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية مشاعة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها:

1. من حيث الملكية الخاصة:

أ- الملكية التامة: وهي الملكية التي يستجمع فيها المالك السلطات الثلاث (إستغلال، إستعمال وتصرف) وهذه الحقوق يمارسها المالك على ملكه عقارا كان أو منقولاً، وقد تكفل المشرع الجزائري بتحديد نطاق حق الملكية التامة في عدة مواد من القانون المدني.² وكذا ضمن قانون التوجيه العقاري في المواد 27-28.

حيث يتضح من هذه النصوص أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات وملحقات أما إذا كان هذا الشيء أرضاً شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد في التمتع بها وما عدا ذلك يستثنيه القانون أو الاتفاق.

ب- الملكية الناقصة: ويكون المالك الناقص هنا منحصراً على العين وحدها أو المنفعة بعكس المالك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عيناً ومنفعة، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنافع، وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين: حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق، أما

¹ بن عبد القادر حياة: النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس، كلية الحقوق و العلوم السياسية، مستغانم، الجزائر، 2017-2018، ص 16.

² الموقع الإلكتروني: Kanoun nassir et fils: https://sites.google.com/site/etp_kanon/SNC ، يوم السبت 17 أبريل 2021 ساعة الدخول 10 صباحاً.

الانتفاع الشخصي و الذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط وبالتالي نجد أن المالك الناقص قد يبنى على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق و الملاحظة أن ملكية العين فقط تكون دائمة، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث.¹

2. من حيث تحديدها:

أ- **الملكية المشاعة:** وقد جاء تعريف هذا النوع من الملكية بنص المادة 713 من القانون المدني بقولها: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".²

من هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء، الهبة، الوصية وغيرها.

3. الملكية المفترزة: وهي عكس الملكية المشاعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة و مفترزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها وتثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

فمن خلال التطرق إلى أنواع الملكية يمكننا تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وهذا من خلال الخصائص التي رأيناها سابقاً كذلك وكذا معرفة الملكية التامة نستطيع أن نقول إذن بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن إعتبارها كذلك ملكية مفترزة، ومن خلال إعتبار ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعاً بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة (الاستغلال، استعمال، وتصرف)³؟

فمن خلال استقراء نص المادة 11 وما يليها من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية نجد أن هناك نوع من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص إستعمال و إستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيوداً صارمة لإستعمالها

¹ - بن عبد القادر حياة: مرجع سبق ذكره، ص 18.

² - المادة 713 من الأمر 75-58، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، ج.ر عدد 78.

³ - بلحاج العربي: النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص 161.

أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني، كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع. كالبساتين، ساحات اللعب..... وغيرها.

ذلك أن الملكية الشائعة وفقا لنصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدها في الحالة الأولى في ملكية تامة.¹

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية لاسيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات خاصة أو عامة، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.²

*التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة:

سبق وأن حددنا أن المشترك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته وهذا ما نصت عليه المادة 714 ق.م و بالتالي فإنه يكون صاحب حق عيني على الشيء رغم انتقاد هذا الرأي على أساس عدم وجود محل أو شيء مفرز محدد ماديا أما الشريك في الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية مفرزة على الأجزاء الخصة وهو بالتالي صاحب حق عيني على حصته المفرزة وهو في ذلك لا يختلف عن حق الشريك في الشيوع.

ويتمتع بحق ملكية شائعة بينه وبين الشركاء الآخرين على الأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الآخرين على الأجزاء المشتركة وهنا يكون حقه شخصي في إستغلال الأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الآخرين.

إن الهدف المقصود من نظام الملكية المشتركة هو تسيير الانتفاع بالعقارات التي يملكها كل من الشركاء ملكية مفرزة ، وهو ما يمكن الوصول إليه أيضا عن طريق تقرير حق إرتفاق على ملكية مفرزة لأحدهم.³

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

² - بلحاج العربي: المرجع السابق ذكره، ص 62.

³ - بلحاج العربي: مرجع سبق ذكره ، ص162.

الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة المشابهة لها:

أولاً: تمييزها عن الشيوع العادي:

يعرف الشيوع العادي بأنه الحالة القانونية التي يكون فيها الحق العيني مملوكاً لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم مادياً في الشيء لكنه يتعين معنوياً في الحق نفسه. وهذا لنص المادة 713 من ق.م. التي تنص: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على ذلك".¹

كما يقصد به الحالة القانونية لشخص أو عدة أشخاص أصحاب حق في مال أو أموال دون أية قسمة مادية لخصصهم.

فيتضح من فحوى هذا النص أنه يكون فيها الشيء مملوكاً لعدة أشخاص دون أن يحدد لكل منهم نصيب معلوماً، لكنه يتعين معنوياً في الحق نفسه، مما يؤدي إلى وقوع لبس بين مفهوم كل من نظام الملكية العقارية المشتركة و الملكية الشائعة (الشيوع العادي) وهو ما يستدعي التمييز بينها. لرفع هذا اللبس:

أ. أوجه التشابه: إن حق الملكية في الملكية المشتركة و الملكية الشائعة يقع على مال معين بالذات يتقرر لأكثر من شخص، كما ليس لأي مالك أن يتصرف في الشيء المشترك أو الشائع أو يستغله أو يستعمله إلا بقيود خاصة وفي حدود ما تسمح به صفته.²

أ. أوجه الاختلاف: بالرغم من هذا التماثل بين الملكية المشتركة و الملكية الشائعة لا يزال الاختلاف بينهما قائماً و أساسياً، ويتجسد فيما يلي:

الملكية الشائعة تشمل جميع عناصر الملكية من حق استعمال، إستغلال وتصرف وهذا ما أشارت إليه المادة 714 ق.م. والتي تنص: "كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكاً تاماً وله أن يتصرف فيها ويستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء".

¹ - المادة 713 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج.ر العدد 78.

² - بن السعدي رشيد: الملكية الشائعة وقسمتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 21، الجزائر، دفعت سنة 2010-2013، ص 04.

عكس الملكية المشتركة التي تشمل على بعض عناصر الملكية فقط كالإستعمال والإستغلال دون تصرف¹.

تختلف الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة في كونها عبارة عن شيوخ ذو طابع مؤقت أو يزول بإكتساب شخص واحد لملكية المال الشائع و ينقضي بالقسمة أي أن يحدد نصيب أو سهام كل مالك في الشيوخ طبقا لنص المادة 722 ق.م.

أما الملكية المشتركة عبارة عن شيوخ إجباري دائم ومؤبد لا ينتهي بالقسمة إلا إذ لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه ذلك أن الغرض الذي أعد له المال المشترك يقتضي أن يبقى دائما على الشيوخ كالحائط المشترك أو الأجزاء المشتركة في ملكية المبنى قد يملك فيها الشريك كل شيء جماعة مع أشخاص مالكين لأجزاء مشتركة فقط إضافة على ذلك تملكه لأجزاء خاصة يستعملها إستعمالا شخصيا.

يجوز للشريك في الملكية الشائعة أن يتنازل عن حصته عكس الملكية المشتركة أين لا يجوز له التنازل عن حصته أو نصيبه في الأجزاء المشتركة .

كما أنه في الملكية الشائعة لا يجوز له التنازل عن حصته أو نصيبه في الأجزاء المشتركة، لأي من الشركاء لما يتضمن ذلك تعد على حقوقهم².

بينما في الملكية المشتركة يجوز لكل من الشركاء أن يستعمل الشيء المشترك فيه إذا لم يكن هذا الاستعمال ما يتعارض مع الغرض المخصص له، كأن يكون في هذا الاستعمال يلحق ضررا للشركاء الآخرين.

ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق:

حق الارتفاق حق عيني يترتب لمصلحة عقار على عقار آخر فلا يفرض لمصلحة شخص ويقال عن العقار الأول العقار المرتفق أو المخدم ويقال للعقار الثاني العقار المرتفق به أو الخادم وقد يترتب العقار المرتفق حق الارتفاق بالمرور أو الشرب أو بالمسيل³.

¹ عبد الوهاب خالدي: الملكية المشتركة و الملكية الشائعة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاة، الجزائر، دفعت سنة 1999-2001، ص 04.

² مصطفى محمد جمال: نظام الملكية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، الطبعة الثانية، 2000، ص 146.

³ أنور طلبة: الوسيط في شرح القانون المدني (الحيازة- الانتفاع- الاستعمال و السكن- الحكر- الارتفاق- الرهن الرسمي- الرهن الحيازي-الاختصاص- الامتياز)، الجزء السادس، دار الفكر الجامعي، مصر، 1998، ص 278.

فإذا كان كلا النظامان يتداخلان فيما يخص محل كل منهما وهو العقار بالإضافة إلى إتفاقيهما في مسألة الخدمة، إلا أن هذا لا يسري على بقية الأوجه الأخرى، ويظهر الاختلاف فيمايلي:

1. من حيث الملكية: في الارتفاق يكون العقار المرفق به في الارتفاق مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق طبقا لنص المادة 867 من قانون المدني الجزائري، بينما في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوع لجماعة مالكي الحصص المفردة حسب نص المادة 745 من ق.م.ج.

2. من حيث التقادم: في حق الارتفاق يسقط حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة عشر سنوات حسب المادة 879 ق.م.ج. بينما في الشيوع الإجباري التبعي لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى لو لم يستعملها.

3. من حيث تغيير المحل: في الارتفاق يمكن نقل الأعباء الواردة على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر من هذا العقار شريطة أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية وأن يؤدي الموضع الجديد منه بسهولة كما كان يؤديها الموضع القديم المادة 875 ق.م.ج.

بينما في الشيوع الإجباري التبعي لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى.¹

المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة:

يقوم العقار الخاضع للملكية المشتركة على أجزاء خاصة و أخرى مشتركة والتي تختلف طبيعتها باختلاف الغرض المهيأ لها، لذلك سعى المشرع الجزائري إلى أفراد كل جزء منها بنصوص قانونية خاصة بها تحدد معناها ووسائل تصنيفها.

وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب الذي قسمناه إلى فرعين حيث سنتطرق في الفرع الأول إلى تعريف الأجزاء الخاصة وتكوينها، أما الفرع الثاني أفردناه إلى تعريف الأجزاء المشتركة وتكوينها ثم آليات تصنيفها.

¹ - بن عبد القادر حياة: مرجع سبق ذكره، ص 07.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة وتكوينها:

سننتقل إلى تعريف الأجزاء الخاصة للملكية العقارية المشتركة ثم إلى تعيين أهم مكوناتها من خلال :

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة:

وتتمثل في أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي.¹

وهذا ما أكدته نصوص التشريع الجزائري لاسيما المادة 744 من القانون المدني نجدها تنص على أن الأجزاء الخاصة هي: "تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي والخاص".²

كما عرفها المرسوم رقم 666/83 من نص المادة 02 على أنها: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".³

بينما عرفها المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية بكل دقة وشمولية ووسع من مجالها ولم يحصرها بخلاف القواعد العامة، حيث اعتبرها حق من حقوق كل شريك في الملكية و الإنتفاع بها بكل حرية بشرط أن لا يعرض العمارة ولا يمس بحقوق الشركاء في البنايات الأخرى.⁴

ثانياً: تكوين الأجزاء الخاصة:

رجوعاً لنص المادة الثالثة من المرسوم رقم 666/83 التي تنص على: " تتضمن الأجزاء المانعة بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه" فيمايلي خاصة:

1. البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.

¹ الهواري نجوى: ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير و إدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 ، العدد 32، الجزائر، 2018 ، ص221.

² الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، ج.ر، العدد 78.

³ المرسوم رقم: 666/83 ، مرجع سبق ذكره.

⁴ الهواري نجوى: مرجع سبق ذكره، ص221.

2. سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس، والمقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل منها.
 3. الجدران الداخلية بأبوابها.
 4. الأبواب المسطحة و المداخل الخاصة و النوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها و المشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ و الشرفات ، وزجاج الشرفات و المقصورات وهياكلها.
 5. الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة.
 6. الأنابيب و القنوات و الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء و الغاز و الكهرباء ولصرف المياه المستعملة و النفايات.
 7. الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللواحق التابعة لها.
 8. الأجهزة الصحية لبيوت الإستحمام و بيوت النظافة و المراحيض.
 9. تجهيزات المطابخ و أحواضها.
 10. التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين و الماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.
 11. الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
 12. كل ما يهم الزخرفة الداخلية و التآطير، ورفوف المداخن و المرايا و الطلاء و الخشبيات و الصناديق.
 13. وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصصه لاستعمال ساكنها لاغير".¹
- وعليه فإن الأجزاء الخاصة تتمثل في :

1. **محتوى الحصة ووحداتها المبنية:** وتضم كل ما تحتويه الحصة من غرف مطبخ، حمام ، بما في ذلك الأبواب و الممرات و السلالم الداخلية المؤدية إليها ومختلف التليبيسات الداخلية، النوافذ و الشرفات ، الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة.
2. **فواصل القطع:** أي الجدران و الحواجز الفاصلة بين غرف الحصة و التي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير.
3. **التجهيزات الداخلية:** أي كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللاتقة داخل الحصة التي تعتبر عناصر تجهيز خاصة. وهذا ينطبق أيضا على المدافئ ومواقد المداخن، و التمديدات بمختلف أشكالها و الأحواض و المغاسل وغيرها بالإضافة

¹ - المرسوم رقم: 666/83 ، مرجع سبق ذكره.

للفواصل البينية أي الجدران و الحيطان الفاصلة بين الحصص وغير المدرجة ضمن الإنشاء الكبير والتي تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين.

ومن خلال الفقرة الأخيرة لنص المادة السالفة الذكر فإن المشرع بعد تعداده للأجزاء الخاصة أضاف عبارة **بشكل عام** و هي تفيد الإطلاق في إضفاء هذه الصفة على كل ما يكون داخل المحل مستعملا استعمالا خاصا، كما سجلت اكتفاء المشرع بتعداد هذه الأجزاء ضمن الحصة والمتصلة بها .لكنه لم يتفطن إلى وجود أجزاء أخرى منفصلة عنها ولا يمكن التصرف بها أو إنشاء حقوق عليها بمعزل عن الحصة الآيلة لها كونها ملحقة بها كالمستودع ، فهو جزء خاص منفصل عن الوحدة السكنية إلا أنه تابع لها.¹

حيث تنص المادة الرابعة من المرسوم رقم 666/83 على أنه: "تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المدرجة في الحيطان الرئيسية."²

والتي يقابلها باللغة الفرنسية النص الآتي: « Sont réputés mitogens entre les copropriétaires voisins ,les cloisons ou murs s paratifs..... ».³

يتضح أن المترجم أخطأ في ترجمة النص العربي حيث ترجم مصطلح "cloisons" بـ"حيطان" بينما اللفظ الذي يقابل "cloisons" باللغة العربية هو الحواجز و الفواصل ، ولفظ الحيطان يرادف لفظ الجدران والتي تقابلها باللغة الفرنسية "murs" مما يحتم على المشرع ضرورة تصحيح هذا الخطأ كما طرح النص نفسه إشكالا آخر تمثل في مدى إعتبار الحواجز و الجدران الفاصلة بين الحصص غير المدرجة في الحيطان الرئيسية و المعدة ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين ، أجزاء خاصة.⁴

¹ - مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دار الكتاب الحديث، الجزائر، الطبعة الأولى، 2015، ص59.

² - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

³ - مريم تومي: مرجع سبق ذكره، ص60.

⁴ - مريم تومي: المرجع السابق ذكره، ص61.

حيث يذهب أغلب الفقه المصري إلى أن الأجزاء المشتركة بين بعض الملاك فقط المتمثلة في الحواجز التي تفصل مابين الشقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين.¹

لكني لم أؤيد هذا الرأي فيما ذهب إليه على أساس أن هذه الحواجز لا تكون مشتركة بين بعض الملاك بل تكون مشتركة مثلي مثلي لأن نص المادة سابقة الذكر انصرف إلى اشتراكها بين مالكين لا أكثر و لا أقل.

وعليه فإن المشرع الجزائري بضمه هذه الأجزاء الخاصة المخصصة لإستعمال شاغل واحد دون غيره يكون قد أخطأ في تصنيفه.²

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة وتكوينها:

سننتظر إلى تعريف الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية ثم إلى تعيين مكوناتها و أخيرا أهم آليات تصنيفها من خلال:

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة:

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد إستعمال أو الإنتفاع بها.³

وتطرق إلى تعريفها المادة 745 من القانون المدني بنصها: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو الأكبر عدد منهم".⁴

كما عرفت المادة 05 من المرسوم رقم 666/83 حيث نصت هذه الأخيرة على: "الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياح جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لإستعمال أو لإنتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم....."⁵.

¹ - توفيق حسن فرج: الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، لبنان، د س ن ، ص 254.

² - مريم تومي: المرجع السابق ذكره، ص 61.

³ - ميلودي لخضر: تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية،المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، جامعة قسنطينة 01، العدد 04، الجزائر، 2014، ص 105.

⁴ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني،الجريدة الرسمية العدد 78.

⁵ - المرسوم رقم: 666/83 ، مرجع سبق ذكره.

ويتضح من خلال استقراء هذه المادة أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء العقار المخصصة لغرض الإستخدام المشترك لجميع الشركاء أو لأكثر عدد منهم، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم: 50937 حيث جاء في منطوقه: "من المقرر قانوناً أن الأسطح و المحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون".¹

ثانياً: تكوين الأجزاء المشتركة:

على عكس الأجزاء الخاصة التي قام بها المشرع بتحديدتها دون تصنيفها إلى أصناف نجد أنه بالنسبة للأجزاء المشتركة نجده قد قام بتصنيفها إلى ثلاثة أصناف على سبيل المثال وليس الحصر.

1. الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

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

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.
- الساحات وطرق المرور.
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز و الكهرباء المؤدية إلى جميع المباني المعنية.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو الكثير منها.
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة أو الاستعمال المشترك بين جميع البنايات.
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.²

2. الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل حسب نص المادة 07 ما يأتي:

¹- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم: 50937، صادر بتاريخ 1990/05/09، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر، 1991، ص 32.

²- يوسف دلاندة: الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها- إثباتها- حمايتها- إدارتها- قسمتها) على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015، ص 70.

- الأسس و الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف- العوارض-الروافد)والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات و المقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات و الأطر المزججة و مغاليق الشبايك بأنواعها التي هي ملك خاص.
- المحلات و المساحات و الإرتفاقات المشتركة و الأبواب والأبهاء وممرات الدخول، و الأدراج و أروقة الإفساح ومحلات أو أماكن العدادات وصناديق القمامة و مسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- جميع مساحات الإفساح و الممرات أو المحلات غير المخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن و الصناديق و السرايب ومجاري الدخان وأبواب تهوية المطابخ.
- القنوات و الأنابيب وفتحات مشاغب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرادب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض و المجاري ومآخذ الهواء والقنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز و الكهرباء (عدا أجهزة الهواء والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لإستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).
- سرايب هذه القنوات المبنية.
- التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها وإن إقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير.
- جميع الأجهزة و الماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة...¹.

¹ - المرسوم رقم: 666/83 ، مرجع سبق ذكره.

- جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء أو الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة مع العلم أن جميع الأمور المحددة السابقة ليست على سبيل الحصر.¹

ويمكن القول بصفة عامة أن كل ما لم يعد للاستعمال الخاص يعتبر مشتركا بين الملاك كما يعد مشتركا كذلك ويكون له وضع خاص ما يكون خاصا بالمالكين كما هو الشأن بالنسبة للحائط الفاصل بين شقتين.

ولهذا فإنه يعد ملكية مفرزة خاصة بكل مالك على حدة الأجزاء المعدة لإستعماله الخاص.¹

1. الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

وهي التي تتضمن حصرا المصاعد و الآلات الخاصة بها و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.² وقضت المحكمة العليا في قرار لها رقم: 76998 صادر بتاريخ 10-07-1991 منشور في المجلة القضائية عدد 03 لسنة 1992 صفحة 35 على أنه: "من المقرر قانونا بالمادة 747 من القانون المدني أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايمة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الخبرة والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية و لا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا صحيح القانون.³

ثالثا: آليات تحديد الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية:

باعتبار أن الملكية المشتركة حالة واقعية ظاهرة فلا بد من توفر وسائل نتيح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية و الجماعية، وهذه الوسائل متعلقة بالملكية المشتركة، لذا سنتحدث في هذا الصدد عن وسائل التصنيف أجزاء الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم ثم نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.⁴

الجدول الوصفي للتقسيم:

¹ - توفيق حسن فرج : مرجع سبق ذكره ، ص254.

² - ميلودي لخضر : مرجع سبق ذكره، ص106.

³ - يوسف دلاندة: مرجع سبق ذكره، ص73.

⁴ - بن عبد القادر حياة: مرجع سبق ذكره، ص42.

إعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية جاء بها المرسوم التنفيذي رقم: 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في 19 ماي 1993.¹

وهي وثيقة تدعى بالجدول الوصفي للتقسيم التي تعين 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 العامة المتعلقة بالعقار و المتمثلة في : اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط، رقم القطعة ويخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن العناصر التالية: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ،العمارة ،الدرج ،الطابق ، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض، ويجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها، حيث يبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة ، ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة .

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

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

الحالة الثانية: إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك 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 بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصة المقسم.² وحيث أنه نزاع وقع بين الشخص المدعو (ب.ع) ضد البنك أن.بي باريبا الجزائر سنة 2016 حول نزاع يدور على مساحة مأخوذة من أجزاء مشتركة تعود للطاعن (ب ع) و التي أصبحت بعد تعديل الجدول الوصفي 118.13 م² بدلا من 12.82 م².

¹ حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000 ، ص101.

² بن عبد القادر حياة : مرجع سبق ذكره، ص42.

وذلك بموجب خبرة خبير والتي طعن الطاعن مدعيا أنه لا يجوز للموثق تعديل وثيقة رسمية خارج القضاء.

حيث أن المحكمة العليا أقرت في هذه القضية والتي تحمل رقم: 1166599 بتاريخ 14-02-2019. بقبول الطعن شكلا وموضوعا.

ومنه نقض وإبطال قرار مجلس قضاء سيدي بلعباس (كون قضاة المجلس أخطئوا حينما لم يناقشوا موقف مديرية أملاك الدولة من أنها لم تقم بتعديل الجدول الوصفي الأصلي للتقسيم وبأنه وإن كان يمكن للموثق القيام بتعديل الجدول الوصفي إلا أن ذلك يجب أن يتم بناء على مخطط يعده خبير عقاري من جهة ومن جهة ثانية يتعين رضا جميع الملاك على تعديل الأملاك المشتركة.

مؤسسة قرارها على خطأ المجلس في تطبيق أحكام المادة 71 من المرسوم رقم: 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، و المادة 13 من المرسوم رقم: 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة.¹

1. تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة:

أخذ المشرع الجزائري بمعيار نسبة الجزء المملوك بالمبنى المشترك أثناء تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة وهذا ما ورد في نص المادة 746 من القانون المدني الجزائري، و المشرع و إن وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك فإنه أغفل ذكر توقيت ذلك لذا، تدخل الفقه في هذه المسألة و انقسم بذلك إلى اتجاهين:

الموقف الأول: يرى أن وقت تحديد قيمة هذا النصيب يكون بعد وقت نشوء النزاع إذ يدخل في حساب هذه القيمة ما لحق النصيب من زيادة أو نقص في قيمته بعد إنشائه كتحويل مثلا منطقة تجارية مما يتولد عنه زيادة في قيمته الأجزاء السفلية لتحويلها إلى محلات.

الموقف الثاني: يرى أن وقت تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يتم فور الانتهاء من إنشاء الحصة تقاديا لما قد يثور في المستقبل من نزاعات نتيجة التغيرات الداخلية و الخارجية التي تطرأ عليها.

¹ مجلة المحكمة العليا: الغرفة العقارية، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، العدد 01، الجزائر، 2019،

وتتضح أهمية نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة من خلال التبعات المنجزة عن تحديد، إذ بمقتضاه يستطيع الشريك أن يعرف حقوقه و التزاماته وهذا ما يظهر فيما يلي:

- تقدير رأي المالك عند حساب الأغلبية المطلوبة لإتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة.

- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة تمثل مرجعا في تحديد نصيبه في نفقات هذه الأجزاء من إدارة وتسيير وترميم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء كل حسب نسبته فيها.

- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يساعد في تحديد نصيب كل مالك فيما قد يستحق من مقابل لجزء من هذه الأجزاء نتيجة بيعه أو نزعه للمنفعة العامة أو التعدي عليه من الغير.¹

المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية:

بدأ سكان أقطار الشمال الإفريقي يرتبطون بالأراضي الزراعية واكتساب التقاليد الزراعية و المعارف الفلاحية منذ التواجد الفينيقي على السواحل و التوسع القرطاجي بالداخل فظهرت آنذاك الملكيات الخاصة نتيجة انتشار الزراعة، وهذه الأخيرة توسعت أكثر على يد الاستعمار الروماني الذي ساهم في ترسيخ الملكيات الزراعية وذلك إلى غاية الفترة الإسلامية في القرن السابع ميلادي.² بعد مرتطور الملكية العقارية في الجزائر بعدة مراحل وعلى هذا الأساس سنقوم بتوضيح التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة (كمطلب أول) إضافة إلى التطور القانوني لها (كمطلب ثاني).

المطلب الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة:

سنتناول في التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي أو المعروفة بفترة العهد العثماني إضافة إلى مرحلة الاحتلال الفرنسي من خلال:

الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (فترة العهد العثماني):

أولا نشير إلى أنه من خلال الفترات المختلفة للعهد الإسلامي، السابقة للعهد العثماني، طبقت في الجزائر أحكام الشريعة الإسلامية على الأراضي الزراعية، وبسبب المشاريع التوسعية

¹ - بن عبد القادر حياة: مرجع سبق ذكره، ص 43.

² - ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، 1986، ص 15.

وإحتياجها إلى الموارد لتغطية النفقات سعى الحكام المسلمون إلى تعزيز الزراعة لزيادة المحاصيل، مما أثار إيجابا على أوضاع الملكية العقارية التي توسعت آنذاك ولكن في المقابل كانت هناك الثورات و الهجمات الغربية والصراعات القبلية التي لعبت دورا سلبيا على الأراضي الفلاحية، حيث تقلص ارتباط السكان بالأرض في كثير من المناطق لإنعدام الأمن.

ونتيجة كل ذلك كان هناك مع مطلع العهد العثماني -الذي بدأ سنة 1518- على الخريطة الزراعية في الجزائر قسمين مختلفين الأول يسود المناطق الجبلية الخصبة و السهول الساحلية الرطبة أين تميز أسلوب المعيشة بالارتباط بالأرض وحيازتها.¹ والثاني بالمناطق الجبلية و الجهات شبه الجافة أين تم امتهان الرعي و العزوف عن الخدمة، وطيلة الفترة العثمانية التي استمرت ما يزيد عن ثلاثة قرون، لم تطرأ تحولات جذرية على أوضاع الملكية العقارية وقد كانت القوانين المتصلة بملكية الأرض في تلك الفترة تخضع في تحديدها لتأثير عدة عوامل تتمثل أساسا في: العوامل الطبيعية، و الأحداث التاريخية، واختلاف الأحكام الفقهية وسياسات الحكام.

وقد تم تصنيف الملكيات العقارية في تلك الحقبة إلى أربعة أصناف هي:

1. **أملاك الدولة وأراضي البايلك:** وهي الإقطاعات العائدة للحكام وكانت تشغل مساحات واسعة نتيجة المصادرة و الإستحواذ، وتتمركز في أخصب المناطق و أهمها.
2. **الملكيات المشاعة:** أو كما يطلق عليها بوسط وشرق الجزائر أراضي العرش، وبالغرب أراضي تكون الملكية فيها جماعية يتقاسمها أفراد القبيلة أو العرش أو الدوار، بعد إستحواذهم عليها و إقرار الحكام الأتراك لهم بذلك بغرض الحصول على تأييد شيوخ العشائر ورؤساء الزوايا لهم.
3. **الأملاك الوقفية:** ويقصد بها الأملاك التي حبست لأعمال الخير والبر، وقد عرفت توسعا كبيرا أواخر العهد العثماني.

4. **الملكية الخاصة:** وهي الأراضي المملوكة من قبل الأفراد وكانت أغلبها صغيرة المساحة.²

الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي:

¹ ليلي طلبة: الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر،

2010، ص13.

² ليلي طلبة: مرجع سبق ذكره، ص14.

تميزت هذه المرحلة بالاستيلاء على أراضي الجزائريين بشتى الطرق و الوسائل المادية و القانونية، ومن بين النصوص الصادرة في هذا الشأن أمر 1844/10/01 ثم الأمر 1846/07/02، الأول يتعلق برفع كل اعتراض على أموال الحبوس، و إخضاع المنازعات المتعلقة بها للمحاكم الفرنسية، والثاني يعتبر الأراضي الغير المملوكة لأشخاص معينين بدون مالك ، وبالتالي تؤول ملكيتها للدولة الفرنسية. وكان الغرض من هذين الأمرين الإستيلاء على أراضي الحبوس وأراضي المواطنين الذين لا يملكون حينها عقود الملكية، لأن الأرض كانت تستغل في معظمها جماعيا من طرف سكان القرية أو القبيلة أو العرش.¹

وهناك قانون 1856/06/16 الذي ميز بين أراضي المعمرين الأوروبيين و أراضي المسلمين. غير أن أهم القوانين التي كان بالغ الأثر على الملكية العقارية، وكانت مصدر لسندات الملكية العقارية، التي يمكن الاستناد عليها في إثبات الملكية العقارية التي نحن بصدد دراستها هي:

- قانون 1863/04/21 لسيناتوس كونصول المستوحى من الإمبراطور نابليون الثالث والخاص بتقسيم أراضي العرش بين سكان القبائل لتصبح ملكا للأفراد، وبذلك ضمان تحويلها إلى المعمرين الأوروبيين بواسطة تنازلات فردية ويمكن إلزام المالك ببيع عقاره عن طريق الضغط والتهديد و التفتير أو التحايل ، الأمر الذي يصعب على الملكية الجماعية.

- قانون 1873/07/29 المسمى قانون فارني، وهذا القانون يقضي بفرنسة كل الأراضي الجزائرية و ألغى بذلك قوانين الإسلامية التي كانت تحكم العقارات في الجزائر، ومهد هكذا للإستيلاء على الملكية الفردية التي تمت وفقا لقانون 1863/04/21 القاضي بقسمة أراضي العرش.

- قانون 1897/02/16 وقانون 1926/08/04 فالأول يمثل نوعا من التطهير لأراضي العرش والملك ، وذلك بإجراء التحقيقات الجزئية ثم تسليم العقود للملاك. أما الثاني فكان مكملا للأول، وعممه على كامل التراب الوطني بما فيها الصحراء، وأتى ما يسمى بالتحقيقات الكلية أو الجماعية، وقاعدة أو أساس هذا القانون هو قانون سيناتوس كونصول المشار إليه أعلاه.²

¹ عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و

النشر والتوزيع، الجزائر، 2003، ص09.

² عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سبق ذكره، ص 10.

ثم بعد أن حققت هذه القوانين و المراسيم الأهداف المرجوة منها، بدأ المشرع الفرنسي بنهج أسلوب إصلاح في المجال العقاري عن طريق مجموعة من المراسيم و الأوامر أهمها:

- المرسوم رقم: 209/56 المؤرخ في 26/03/1956 المتعلق بالتهيئة العقارية في الجزائر.
- المرسوم الصادر في 03/06/1960 المتعلق بتسليم سندات الملكية المنفردة.
- المرسوم رقم: 1190/59 المؤرخ في 21/10/1959 المتعلق بإصلاح الشهر العقاري.¹

المطلب الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة:

يتمثل التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة في مرحلة ما بعد الاستقلال بحيث سيتم التطرق إليه في الفروع التالية:

الفرع الأول: من سنة 1962 إلى ما قبل القانون المدني:

فتعتبر المرحلة التي بقيت القوانين القديمة سارية المفعول بها، وذلك بصدر القانون رقم: 62-157 الذي قضى باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالف للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.²

وعليه طبقت هذه الفترة قانون 28-06-1938 إذ نتج عن المغادرة الجماعية للأوروبيين شغل عدد كبير من السكنات الفردية والجماعية والتي سميت بالأماك الشاغرة، لتصبح بعد ذلك مشغورة من طرف المواطنين الجزائريين وسميت أملاك الدولة بموجب الأمر رقم 66-102.

إن صدور القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة و المتمثل في القانون 65-557 المؤرخ في 10-07-1965 أدى إلى إلغاء أحكام القانون الصادر في سنة 1938 والذي كانت تعمل به الجزائر سابقا، غير أن إلغاء هذا القانون كان بسبب عدم ملائمته وكثرة الانتقادات التي وجهت إليه من طرف الفقه الفرنسي.

بالإضافة إلى صدور عدة مراسيم ظلت تسري ضمن القانون الفرنسي المعمول به، منها المرسوم رقم: 88/68 والذي كان من بين أهم أحكامه إلزام شاغري كل عقار مبني للاشتراك ،

¹- ليلي طلبة: مرجع سبق ذكره، ص 16.

²- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 المتعلق بتمديد التشريع إلى غاية صدور تشريع جديد.

مؤلف من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية، مكونة من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار.¹

إلا أنه فرض على شاغر المحل أن يقوم بصيانة المكان الذي يشغره، و بإجراء الإصلاحات التي يتطلبها وذلك على نفقته الخاصة مع ضرورة إعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها.

كما أنه أجاز للدولة أن تقوم بإخراج الشاغلين عن محلاتهم رغما عنهم بعد أن توفر لهم محلات بديلة وذلك إذا ما أرادت إنجاز أشغال من شأنها تمتين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيها. وقد صدر أيضا المرسوم رقم: 82/73، وتنص إجراءاته على مبدأ بيع السكنات الجديدة في إطار الملكية المشتركة.

فبعد صدور هذا المرسوم المتمثل في "بناء عقارات جماعية للتمليك" لفائدة الموفرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط و المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية بغرض ترقية المباني الجماعية حيث يعتبر هذا المرسوم بداية فعلية سمحت للمواطنين الجزائريين بإمكانية تملك مباني جديدة.

والملاحظ على هذا أن المرسوم اشترط على الملاك بعد تسلمهم للمساكن إخضاعها لنظام الملكية المشتركة، ويكون هذا القانون الواجب التطبيق هو القانون الفرنسي حسب ما تم ذكره سابقا المتمثل في العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية.²

وبعد شهر من صدور هذا المرسوم صدر الأمر 29-73 الذي ألغى القانون 62-157 ابتداء من 05 جويلية 1975.

الفرع الثاني: من سنة 1975 إلى سنة 1993.

أي فترة ما بعد صدور القانون المدني ، فتميزت هذه المرحلة بصدور عدة نصوص قانونية ساهمت في تطوير تشريع الملكية المشتركة نبدأها بصدور الأمر رقم: 58-75 المؤرخ

¹ المرسوم رقم: 88/68 المؤرخ في 23-04-1968، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العقارات المستعملة

للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966.

² المرسوم رقم: 82/73 المؤرخ في 05-06-1973، المتضمن لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات

العمومية، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية، رقم 56، 1973.

في 26-09-1975 والذي خصص من بينها 40 مادة لدراسة الملكية المشتركة إذ تأثر المشرع الجزائري فيها تأثرا واضحا بالقانون الفرنسي.

حيث أخذ منه جل الأحكام، وصاغها في مواده مستعبدا بذلك ما جاء به الفقه الإسلامي الذي تبنى نظام ملكية الطبقات.¹

وتلى ذلك صدور الأمر رقم: 76-92 المؤرخ في 23-10-1976 والذي نص على إنشاء تعاونيات عقارية كشركات أشخاص مدنية تهدف للمساعدة في الحصول على ملكية سكن عائلي، وفق نمط يتميز بتكوين شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة 01 منه والتي تنص: "يؤسس النظام التعاوني الخاضع لأحكام التالية وكذلك لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلته لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية".

لقد حدد المشرع في هذا الأمر أن الشركة يمكنها إما البناء لفائدة الشركاء أو الشراء من عند مكاتب الترقية و التسيير العقاري لبناءات فردية أو جماعية، وقد نص المشرع على وجود نظام للملكية العقارية المشتركة في حالة إتفاق الشركاء على البناء الجماعي، وتم النص على ذلك في عدة مواد لاسيما المواد 14 فقرة 05 وكذا المادة 57 فقرة 10 وهذه الأخيرة أوجبت على الشركاء إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق للمرسوم رقم: 146/76 المؤرخ في 23-10-1976 الذي يتطرق لنظام الملكية المشتركة كإتفاقية جماعية بين الشركاء في الملك ضمّ حوالي 144 مادة.²

وتميزت كذلك هذه الفترة بوجود نصوص قانونية تهدف للتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأموال الوطنية للمواطنين وفقا لإجراءات معينة وذلك قصد تمليكهم لهذه العقارات.

وهكذا صدر القانون رقم: 81-01 المؤرخ في 07-02-1981 و الذي عدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها، وشروط المستفيدين بها وكيفية تقويم قيمة الأملاك و التنازل عنها وتسليم عقود للبيع للمستفيدين حيث أن هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية، وهو معفى من كل الرسوم والحقوق.³

¹ - مريم تومي: مرجع سبق ذكره ، ص 22.

² - المرسوم رقم: 146/76 مؤرخ في 23-11-1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ولمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، جريدة رسمية، عدد 12، 1977.

³ - عبد الحفيظ بن عبيدة: مرجع سبق ذكره ، ص 32.

وقد روج آنذاك أن سبب صدور هذا القانون تمحور حول صعوبة تسيير هذه الثروة العقارية من طرف المؤسسات العمومية بالإضافة إلى تمكين كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره، وهو ما يوحي بأن السبب كان اقتصاديا واجتماعيا. أما السبب السياسي كان له الدور الأكبر المتمثل في بداية ظهور البوادر الأولى لتخلي الدولة عن الاشتراكية التي تأخذ كأساس لها ملكية الدولة لكل شيء لاسيما وأن تكاليف تسيير هذه العقارات التي أخذت كذريعة للتنازل وبقيت حتى بعد هذه العملية وفي معظم المناطق تتكفل بها دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أنه مازالت تقوم بعملية صيانة الأجزاء المشتركة و المحافظة عليها تأخذ على عاتقها هذه العملية لاسيما في صيانة الأجزاء المشتركة.

وبتاريخ 12-12-1983 تم إصدار المرسوم رقم: 166/83 الذي ألغى المرسوم رقم: 146/76 وتضمن قرابة 63 مادة تنظم الملكية المشتركة و الأجزاء الخاصة وشروط الانتفاع وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها.¹

ثم صدر في منتصف الثمانينات قانون رقم: 86-07 بتاريخ 04-03-1986 يتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها، الذي جاء نظرا للنمو الديمغرافي المتزايد الذي أدى إلى تزايد طلبات الحصول على السكن بكل أشكاله إيجاري وتمليكي فبات من الضروري على الدولة إيجاد آليات جديدة تحد من تزايد الطلبات لاسيما لفئة المواطنين الذين لهم بعض الإمكانيات المالية ومتوسطي الدخل وهذا من أجل سد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار.

وقد سمح للأشخاص الطبيعية الخاصة أن يمارسوا مهنة الترقية العقارية على عكس المرسوم رقم: 82/73 الذي حصر عمليات الترقية على المؤسسات العمومية، بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 05 شجع على أن تكون عمليات الترقية العقارية من النمط الجماعي وشبه الجماعي.²

غير أن هذا القانون لم يشر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على إجبار المرقي و المستفيدين لإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة وفرضه على جميع المالكين.

كذلك لم يخصص هذه العمليات للبيع فقط بل وسعها كذلك للبناء قصد الإيجار وكذا لسد الحاجيات العائلية الذاتية، هذه الأخيرة التي تمكن أفراد أي عائلة من الترقية العقارية التي

¹ دروازي عمار: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير

في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، الجزائر، 2000-2001، ص24.

² الأمر رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك القواعد الخاصة بعملياتها.

تمكن أفراد أي عائلة من الترقية العقارية التي يمكن اعتبارها أيضا كمصدر منفصل لإمكانية وجود الملكية المشتركة في هذا النوع.

الفرع الثالث : من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم رقم: 59/94.

إن النظام الذي جاء به دستور 1989 مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم السابق، ذلك أنه أعلن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى، وهذا التفسير أظهر ضعف محدود وعدم نجاعة القانون رقم: 86-07 لأنه عرقل عملية الترقية العقارية، لذلك تم إلغائه بعد 07 سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب نص المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 03 مارس 1993 الذي خصص في الفصل الرابع من الملكية المشتركة وبالخصوص إدارتها، وعلى أساس الغموض الذي بقي سائدا فيما يخص الإدارة وتسيير الملكية المشتركة وقد جاء المرسوم رقم: 83/666 حيث أوضح أنه لرئيس المحكمة المختصة الذي يوجد به موقع البناية تسليم أمر على عريضة بناء على طلب الشريك في الملك بإدارة الملكية المشتركة وذلك بتعليقه في مدخل العمارة نسخة مصادق عليها مع إعلام المصالح المعنية بذلك وبهذا يحل الشريك في الملكية محل أجهزتها.¹

وفيما يخص إدارة الأملاك العقارية، فإنه صدر مرسوم تنفيذي رقم: 154/97 حدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العقارية مصالح الغير، والقانون الأساسي المتصرف في الأملاك العقارية، حيث يكون المتصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع لاعتماد وبحوزته محل وسجل تجاري ويشكل نشاطه مهنة حرة منظمة بموجب عقد، كما قد يكلف بإدارة عمارة أو مجموعة عمارات.²

إضافة على ما سبق ذكره فقد اتخذت الجزائر مصادر أخرى للملكية العقارية المشتركة جاءت إثر التطورات القانونية نذكر منها:

1. البيع بالإيجار: لقد عرفت الجزائر هذا النوع من النظام الذي يؤدي إلى تمليك المساكن الجديدة بعد مرور مدة زمنية، ولذلك فإن البيع بالإيجار تم الإشارة إليه في المرسوم رقم:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 59/94، المؤرخ في 07-03-1994 يعدل ويتم المرسوم رقم: 83/666.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 154/97، المؤرخ في 10-05-1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

82/73 ولكن بشكل آخر حيث ذكرت المادة 05 منه بأنه يمكن تسديد مبلغ الشراء كأقساط وفقا لصيغة الإيجار المملك.

كذلك تم الإشارة لهذه الصيغة في المباني المباعة عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري مع أحكام البيع بالإيجار التي صاغها المشرع بالمرسوم التنفيذي رقم: 105/01 المؤرخ في: 23-04-2001 و المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك ضمن المادة 02 منه.

وكلفت بهذه العملية الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن حيث بدأت هذه الوكالة بالتعاقد مع الشركات الأجنبية، و ابتداء من هذه الفترة عرفت المباني في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى نوعية من حيث عدد الطوابق فحددت من 09 إلى 201 طابق وكذا نوعية البناء واستعمال التجهيزات وعلى رأسها المصاعد التي تعتبر من أكبر المشاكل التي إذا لم يتم صيانتها و المحافظة عليها من طرف الشاغلين سيؤدي إلى تعطيلها و إصلاحها قد يكون عبء كبيرا على الملاك في المستقبل بعد انتهاء مدة تسيير هذه المباني وصيانتها من طرف الوكالة.¹

2. صيغة السكن الاجتماعي التساهمي: نظرا لتفاقم أزمة السكن و الارتفاع المذهل للطلبات لاسيما ابتداء من سنة 2000 من جهة وعدم كفاية ما يخص الإيجار والتملك من جهة أخرى، ارتأت الدولة صيغة جديدة تحد من تكلفة الحصول على سكن بالنسبة للمالك والدولة وتمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي وتتميز بمساهمة الدولة بنسبة من تكاليف السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن أما الباقي فيقدمه المستفيد من العملية على ثلاث مراحل كأقصى تقدير. ومنه نرى أن معظم المباني المنجزة في هذا الإطار هي مباني جماعية مما يجعلها مصدرا أساسيا من مصادر الملكية المشتركة.²

3. صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات: تعتبر هذه الصيغة خاصة كونها تمس فئة العمال فقط ، وقد تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983 فقد قام الصندوق إلى حد الآن ببناء المساكن كلها بشكل جماعي وموجه للبيع مباشرة، مما يجعل هذه الصيغة إحدى مصادر الملكية العقارية المشتركة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم: 05/01 مؤرخ في 23-04-2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأحوال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكفيات ذلك.

² بن عبد القادر حياة: مرجع سبق ذكره ، ص 36.

وقد تم إعتقاد هذه الأخيرة للحد من أزمة السكن وهذا بمساهمة العمال من جهة وكذا الصندوق الوطني للسكن من جهة أخرى مع ملاحظة أن الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الشؤون الاجتماعية.¹

بيع وفق التصاميم: لقد عرفت المادة 28 من القانون رقم: 04-11-11-04 البيع وفق تصاميم فنصت على أنه العقد الذي يتضمن ويكرر من تحويل حقوق الأرض وملكية البناءات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم المكتتب كلما تقدم الإيجار بدفع الثمن.

ظهرت هذه الصيغة سنة 1993 وفق المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

كذلك هذا النظام نظم إيجار المباني وقد عدل الكثير من النصوص المتعلقة بالعلاقة بالمؤجر والمستأجر التي كان ينظمها القانون المدني حسب نص م 24 منه، بالإضافة إلى ذلك جاء بإجراء جديد فيما يخص إدارة الملكية العقارية المشتركة حيث أقرت المادة 25 منه على أنه: "يمكن أن تتفد إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 02 و 756 مكرر 03 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني".²

¹-المرسوم التشريعي رقم: 03/93 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

²- المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المرجع السابق ذكره .

الفصل الثاني

فعالية حماية الملكية المشتركة في العقارات

الفصل الثاني: فعالية حماية الملكية المشتركة في العقارات.

لضمان حسن سير والانتفاع بالملكية العقارية المشتركة أولى المشرع اهتمام كبير بهذه المسألة بوضع أجهزة وقواعد فعالة لإدارة أجزائها المشتركة، ولضمان أمن وسلامة هذه المباني كرس لها المشرع حماية قانونية إضافة إلى الحماية القضائية بغرض وضع حد للنزاعات التي تطرأ عليها.

لذلك سندرس الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة وآثارها.

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها.

المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة وآثارها

إن سير أي عقار مبني في حق الملكية المشتركة لا يمكن أن يتم إلا من خلال أجهزة نص عليها المشرع، وعلى هذا الأساس سنقوم بتبيان أهم هذه الأجهزة وكذا الآثار المترتبة لكل مالك وذلك من خلال مطلبين:

المطلب الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة

سننظر في هذا المطلب إلى الأشخاص المؤهلين لإدارة الملكية العقارية المشتركة والمتمثلة في:

الفرع الأول: جمعية الشركاء

من بين الأشخاص المؤهلين والذي أسند إليهم المشرع إدارة الملكية العقارية المشتركة هيئة تدعى بالجمعية العامة للشركاء، وهذا ما سنقوم بتوضيحه في هذا الفرع من خلال:

أولاً: تكوين جمعية الشركاء

إن تسيير أي عقار مبني في الملكية المشتركة لا يمكن أن يتم دون موافقة مالكي هذا العقار، حيث يجتمع الملاك الشركاء في شكل جمعية عامة وهو ما نصت عليه المادة 14 من المرسوم رقم: 666/83 حيث نصت على أنه: "تتولى جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته"¹.

وكذلك تنص المادة 15 من ذات المرسوم المذكور أعلاه على أنه: "تتشكل الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية"².

¹ - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

إضافة إلى المادة 756 مكرر 02 من القانون المدني التي نصت على أنه:
"تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية،
تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"¹.
وعلى هذا الأساس تكون الجمعية العامة الإطار الذي يتم فيه التعبير عن الإرادة
المشتركة للملاك الراغبين في إنشاء الجمعية، وبكل حرية مع احترام كل الشروط القانونية مع
تمتعها بالشخصية المدنية².

فالمشرع الجزائري على غرار المشرع اللبناني وكذا المشرع الفرنسي، لم يترك أمر تشكيل
الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية مشكلة بقوة القانون³.
والملاحظ أن المشرع لم يقدّر الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء
الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي، عكس المشرع اللبناني الذي أوجب أن يكون ذلك عندما
يتعدى عدد الحصص المبنى الواحد ثلاثة⁴.

ثانياً: صلاحيات جمعية الشركاء

نستنتج من أحكام المادة 756 مكرر 02 المذكورة أعلاه أنه من مهام الجمعية العامة
للشركاء المتمثلة في تسيير إدارة الأجزاء المشتركة تجعل من الضروري أن تتمتع بصلاحيات
تساعد في القيام بهذه المهام، على أحسن وجه ومن ضمن الصلاحيات التي تتمتع بها
الجمعية كشخص مدني:

1/ التمتع بالشخصية المعنوية طبقاً لنص المادة 756 مكرر 02 من القانون المدني وكذلك
المواد 15 و 16 من المرسوم رقم: 666/83.

2/ حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ضد أحد المنتميين لها بقوة القانون
سواء مالكين أو شاغلين⁵.

¹ - الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني.

² - مريم تومي: مرجع سبق ذكره، ص 109.

³ - عفيف شمس الدين: ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفززة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة 01
2007، ص 106.

⁴ - عفيف شمس الدين: المرجع السابق ذكره، ص 229.

⁵ - إيمان قاسمي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2014-2015، ص 49.

3/ كذلك هي مؤهلة لأن تقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري.

4/ فهي مخولة لاتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لإتمام مهمتها¹.

ثالثاً: تسيير الجمعية العامة للشركاء

لضمان أداء الجمعية العامة للشركاء مهامها بنجاح بداية من اتخاذ القرارات إلى غاية التجسيد الفعلي لها، كان عليها لابد من إتباع واحترام كل القواعد التي نص عليها المشرع وهذا ما سنحاول توضيحه من خلال ما يلي:

1/ انعقاد الجمعية العامة:

للجمعية وجوباً أن تتعقد مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لإنتهاء السنة وهو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم رقم: 666/83 بنصها على ما يلي: "تتعقد الجمعية وجوباً مرة في السنة على الأقل، خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاء السنة الموالية. ويمكن استدعاءها للانعقاد كل ما كان ذلك ضرورياً"².

وهو ما أكدته المادة 763 الفقرة 01 من التقنين المدني بنصها على: "تتعقد الجمعية اجتماعاً عادياً وجوباً مرة في السنة خلال ثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف"³.

2/ صلاحية استدعاء الجمعية

أقرت المادة 20 من المرسوم رقم: 666/83 بأن استدعاء الجمعية يكون عادة من المتصرف وبمبادرة منه بالنسبة للحالات العادية، كما يتعين عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو نفس الحكم الذي جاءت فيه المادة 02/763 من القانون المدني. الملاحظ أن المشرع قد أغفل ذكر النصاب الواجب تحقيقه لكي يجبر المتصرف القيام بعمليات الاستدعاء⁴.

¹ - إيمان قاسمي: مرجع سبق ذكره، ص 49.

² - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

³ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

⁴ - دروازي عمار: مرجع سبق ذكره، ص 81.

الشيء الذي يوحى بأنه ترك للمتصرف سلطة تقديرية في ذلك وقد كان حريا بالمشرع وضع نصاب محدد يتم من خلاله دعوة الجمعية العامة للانعقاد بالإضافة إلى أنه كان عليه كذلك ترك المجال مفتوحا لأعضاء الجمعية بدون اللجوء إلى المتصرف، هذا الأخير قد يرفض طلب الشركاء لانعقاد الجمعية خاصة وأنه حسبما رأينا فإنه الوحيد المكلف بذلك¹.

3/ طريقة الاستدعاء

تنص المادة 20 الفقرة 02 من المرسوم رقم: 666/83 على أنه: "يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء"².

يستتبط من المادة أعلاه أنه يتم استدعاء الملاك أو الشاغلين إما برسالة مسجلة أو عن طريق تسليم الاستدعاء وهذا الإجراء الأخير يعتبر عمليا أكثر من الأول، حيث أن ضمان تسليم الاستدعاء يكون بطريقة مباشرة أحسن، بالإضافة إلى ربح الوقت³.

4/ جدول الأعمال

لا تكفي عملية استدعاء الجمعية العامة للإعلان عن الإجتماع بل لا بد من معرفة المواضيع المزمع مناقشتها وذلك عن طريق جدول الأعمال الذي يتضمن كل المسائل الموضوعية في مداورات الجمعية، إذ لا تتداول هذه الأخيرة إلا حول المواضيع المسجلة فيه، فهو الأداة الموضحة لاختصاصها.

فضلا عن ذلك فإن الصيغ غير المضبوطة التي لا تحدد بوضوح التقرير المتخذ تكون ملغاة حيث لا تسمح الجمعية بالبت الصحيح أو الفصل فيها، كما أن عدم ضبط الجدول يترك للقضاة السلطة التقديرية الواسعة في ذلك ولإن كان المتصرف هو المحدد لهذه المواضيع، فإنه يمكن لأي معني أن يطلب منه تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال، وذلك قبل خمسة عشر يوما من يوم بدأ الاجتماع، وذلك حسب ما نصت عليه المادة 24 من المرسوم رقم: 666/83⁴.

¹ - دروازي عمار: مرجع سبق ذكره، ص 82.

² - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

³ - دروازي عمار: المرجع السابق ذكره، ص 83.

⁴ - مريم تومي: مرجع سبق ذكره، ص 124.

6/ سير جلسات الجمعية:

قبل بداية حضور إجتماع الجمعية العامة ومباشرة المناقشة الفعلية للمواضيع المدرجة ضمن جدول الأعمال يقتضي على كل عضو راغب في الدخول لحضور الجلسة بتوقيع وثيقة تدعى بـ: "ورقة الحضور" والذي يذكر فيها مجموعة من البيانات: اسم المالك و/أو شاغل له ومقر سكنه، وكذلك اسم ومقر سكنى الوكيل الذي يمثله، ويشهد بصحة هذه الورقة رئيس جلسة الجمعية¹.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة ولا يمكن للمتصرف وزوجته ولو كانا من الشركاء في الملك أن يترأس الجمعية².

7/ عملية التصويت

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

يمكن للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم بإستثناء المتصرف أو زوجه، والعاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين.

وفي حالة شيوع الحصة وانعدام الممثل المشترك، المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف³.

8/الأغلبية المطلوبة في التصويت:

نصت المادة 764 من القانون المدني على أنه: "تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية"⁴.

¹ - المادة 24 الفقرة 02 من المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - المادة 25 الفقرة 02 من المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

³ - إيمان قاسمي: مرجع سبق ذكره ، ص53.

⁴ - الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ،الجريدة الرسمية العدد 78..

أ/الأغلبية البسيطة:

تنص المادة 28 من المرسوم رقم: 666/83 على أنه:

"يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين في:

- المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مفرزة وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.
- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال لا تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له.
- كيفية إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية.
- تغيير توزيع الأعباء المشتركة التي باتت ضرورية بسبب تغيير في استعمال جزء أو عدة أجزاء"¹.

ب/أغلبية ثلثي الأعضاء:

تنص المادة 29 من المرسوم رقم: 666/83 على أنه:

"يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية:

- 1- تعيين المتصرف أو عزله.
 - 2- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة وتعديلات محلات ذات الاستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة.
 - 3- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها"².
- بالإضافة إلى هذه الأغلبية المحددة هناك مسائل إستلزم فيها المشرع الأغلبية المطلقة والمتمثلة في أغلبية جميع أصوات الشركاء ولو كان بعضهم غائبا وهذا بنص المادة 30 من المرسوم أعلاه³.

¹ - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

³ - المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

9/ محضر التدوين

من القواعد المتبعة في الجمعيات العمومية تحرير محضر جلسة تثبيت فيه المناقشة ويوقع من رئيس الجلسة و كاتب الجلسة، على أن يبلغ كل محضر لكل شريك من الشركاء في الملك و/أو الشاغلين سواء حضروا الاجتماع أو لم يحضروه¹.

الفرع الثاني: المتصرف

أولاً: تعيينه

المتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك بتسيير شؤونه، ويجوز تعيينه من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين بموجب وكالة ممنوحة له، تمكنه من ذلك وهذا طبقاً لنص المادة 37 الفقرة 04 من المرسوم رقم: 666/83، فيعد المتصرف عوناً مفوضاً نائباً عن جماعة الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للاشتراك لتسيير أمور هذا الأخير هذا مما يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة².

كما يعتبر المتصرف ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كمدعي أو كمدعى عليه ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو أحد الشاغلين³. ولتعيينه يجب توفر جملة من الشروط نذكرها في الآتي:

أ/ شروط تعيينه

يتم تعيين المتصرف عن طريق الإقتراع وفقاً لما رأينا سابقاً وهذا بتلثي (3/2) أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت⁴.

وفي حالة تقاعس الجمعية العامة في تعيين المتصرف يتم تعيينه من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه العقار المبني المعني⁵.

وأياً كان أساس تعيينه فإنه يكون في مقدوره بدء العمل وتسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوحة له وهذا لمدة سنتين كاملتين قابلتين للتجديد كما يمكن عزله وإيقافه

¹ - المادة 31 من المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

³ - المادة 42 من المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

⁴ - المادة 29 من المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

⁵ - المادة 756 مكرر 03 من الامر 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

بنفس شروط تعيينه، لا سيما شرط الأغلبية والتي تقدر بثلاثي أصوات الحاضرين أو الممثلين أي نفس مقدار الأغلبية وليس نفس الأشخاص¹.

ويحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي قامت بتعيينه أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إن كان هو صاحب القرار بالتعيين، بحيث يكون على الأقل مساويا لنسبة 5% من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة المبنية فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة.

وفي حالة توقف أو تهاون المتصرف عن ممارسة أعماله مهما كان السبب، تقوم الجمعية العامة بتعويضه بمتصرف آخر، وإذا لم تقم بذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتبعها العقار بهذه المهمة بناء على إشعار من طرف أغلبية أعضاء الجمعية العامة².

ثانيا: مهام المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له فهو المكلف بـ:

- تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وقراراتها.
 - استدعاء الجمعية العامة للانعقاد في دورة عادية أو إستثنائية.
 - يكلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية والقيام بالصيانات الضرورية والعمل على حراستها ونظافتها.
 - يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم.
 - يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية ويتولى تنفيذها.
 - يمثل الجمعية أمام القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليه³.
 - السهر على تحقق الهدوء في البناية عن طريق وضع نظام داخلي يتم تعليقه بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية.
 - إعداد جداول العمال التي تناقشها الجمعية.
- يمسك المتصرف مجموع الأرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

¹ - المادة 34 من المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - المادة 36 من المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

³ - جاب الخير سعدي : النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017-2018، ص50.

- جميع الإتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبنائة وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.
- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي.
- القاسمة التي يتولى إعدادها وضبطها بإستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها¹.
- وبهذه الصفة يطالب المتصرف بما يأتي:
- دفع جميع الشاغلين للمحلات الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء.
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاصة في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين وزيادة المحلات الخاصة وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء².
- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال بإستدعاء الجمعية العامة فوراً لإتخاذ القرارات بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذا دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.
- يكلف المتصرف بتحصيل ديون المالكين الشركاء في الملك أو الشاغلين له كما له سلطة التحصيل الإجباري في حالة عدم إلتزام أحد الشركاء بدفع الأعباء الواقعة على ذمته.
- كما للمتصرف إمكانية القيام بتحصيل الأموال في حالة بيع قسم من الأقسام والإعتراض على عملية البيع خلال ثمانية (08) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال، ولا يمكن الإحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة³.

¹ - جاب الخير سعدي : مرجع سبق ذكره ، ص 51.

² - جاب الخير سعدي : المرجع السابق ذكره، ص 52.

³ - جاب الخير سعدي : المرجع السابق ذكره ، ص 52.

-باعتبار المتصرف وكيلا يقوم هذا الأخير بتقديم تقرير تسييره لا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وجميع حسابات التسيير السنوية، بعد إخضاعها للتصويت والمصادقة عليها من طرف الجمعية، ذلك قبل انقضاء أجل (03) ثلاثة أشهر عقب إقفال السنة المالية¹.

ثالثاً: انتهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال يمكن أن تكون إرادية أو غير إرادية، كانهاء المدة التي حددها المشرع بسنتين (02) قابلة للتجديد، وإذا رأت الجمعية ضرورة لذلك أو حالات العزل ويكون ذلك بنفس شروط التعيين. وسلطة العزل منوطة بالجمعية وحدها، خروجاً عن القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين والعزل، وتكون الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف إذا قامت بعزله بشكل تعسفي طبقاً للقواعد العامة².

كما أنه بالإضافة إلى إمكانية تدخل القضاء في هذا المجال بإعتباره المسؤول عن تحقيق العدالة في حالة ما إذا طلب الملاك ذلك وقدموا الأدلة الكافية على إدعائهم، فمن القواعد العامة تقضي بحالات أخرى خاصة للعزل تتمثل في:

- الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية .
- فقدانه لأهليته .
- إعلان إفلاسه .
- العجز الكلي أو الجزئي عن العمل .

كما أنه يمكن للمتصرف باعتباره وكيلا أن يتنازل عن هذه الوكالة في أي وقت على أن يقدم تعويضاً للموكل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول³.

المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة

سننتظر في هذا المطلب إلى توضيح الحقوق والالتزامات التي منحها القانون الأساسي للملكية المشتركة وذلك من خلال الفرعين التاليين:

¹ - جاب الخير سعدي : مرجع سبق ذكره، ص 53 .

² - جاب الخير سعدي :المرجع السابق ذكره، ص 54.

³ - المادة 588 من القانون المدني التي تنص: "غير أنه لا يجوز للوكيل أن يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي بهذا التنازل وأن يمهله وقتاً كافياً ليتخذ ما يلزمه لصيانة مصالحه".

الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

سنتناول في هذا الفرع حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة، ثم على الأجزاء المشتركة من خلال:

أولاً: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة

تنص المادة 749 من القانون المدني على أنه: "لكل مالك شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار"¹.

يستخلص من نص المادة أعلاه أن لكل مالك على الأجزاء الخاصة المفرزة الحق في مباشرة كافة السلطات من استعمال وإستغلال وتصرف.

1/ حق الاستعمال:

ويقصد بحق الاستعمال سلطة المالك في إستخدام ملكه فيما يصلح له من وجوه الاستخدام²، حيث يخول القانون حق الاستعمال للمالك، أي أن يستخدم العقار فيما هو قابل له بغرض الحصول على منافعه³، ولكن بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو القيام بأعمال تشكل تهديداً على سلامة وأمن العمارة وذلك حسب أحكام المادة 11 من المرسوم رقم: 666/83⁴.

2/ حق الاستغلال

واستغلال العقار قد يكون مباشراً أو غير مباشر فهو مباشر بأن يزرع مالك الأرض أرضه، ويستغل المالك المحجرة بإستخراج الأحجار منها بنفسه، أما غير المباشر فيكون بجعل الغير يجني ثمار الشيء ويدفع مقابلها للمالك، وتأجير مالك المنزل منزله للغير.

¹ - الأمر رقم: 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

² - رمضان أبو السعود: الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني، النظرية العامة للحق، مطبعة دار الجامعة، لبنان، 1973، ص536.

³ - عمار نكاح: "مقال حول عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد 74، الجزائر، 2017، ص170.

⁴ - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

ورغم كل هذا فإن عدم الاستغلال يأخذ حكم الاستغلال في إعتباره سلطة وحق للمالك فله ترك أرضه دون تأجيرها للغير لزراعتها وعدم تأجير منزله فيبقى خاليا¹.

3/ حق التصرف

حق التصرف يخول سلطة إجراء جميع التصرفات على الشيء بشكل يستفيد منه صاحب الحق كليا أو جزئيا: والتصرف نوعان مادي وقانوني.

فالتصرف المادي معناه تناول مادة الشيء بالتغيير أو التعديل أو الإتلاف أو بتحويل صورته تحويلا نهائيا لا رجعة فيه، فيحق للمالك أن يهدم منزله كله أو بعضه وله أن يحوله إلى محل تجاري... الخ.

أما التصرف القانوني فيقصد به إجراء تغيير في المركز القانوني للشيء وذلك عندما يعمد المالك إلى نقل سلطاته كلها أو بعضها إلى الغير سواء تم ذلك بمقابل كالبيع أو بدون مقابل كهبة أو رهن أو غير ذلك من أصناف التصرف. هذه السلطات الثلاثة التي يخولها حق الملكية للمالك وإذا ما اجتمعت في يد واحدة يقال أن الشخص مالك ملكية تامة وقد تكون موزعة بين عدة أشخاص، فيكون للشخص حق استعمال الشيء فقط كحق السكنى إذا كان الأمر يتعلق بدار، وقد يكون له حق الاستغلال فقط فيقال بأن له حق الإنتفاع.

وما تجدر الإشارة إليه أن التصرف هو العنصر الذي يميز حق الملكية عن غيره من الحقوق العينية الأصلية الأخرى، ولذلك يبقى دائما في يد المالك، أما الاستعمال والاستغلال فيجوز ثبوتها لغير المالك².

ثانيا: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة

بالإضافة إلى حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة، فالملاك الشركاء يتمتعون أيضا بحقوق على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك وتتمثل هذه الحقوق في:

1/ حق المالك الشريك في الاستعمال:

من خلال المادة 749 من القانون المدني المذكورة سابقا، ونص المادة 12 من المرسوم 666/83 بقولها: "يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال

¹ مريم تومي: "مقال حول حق الملكية في القانون المدني"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، العدد 11، خنشلة، الجزائر، 2019، ص 181.

² إدريس الفاخوري: الحقوق العينية، دار نشر المعرفة، المغرب، 2013، ص 69.

الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ولا يترك بها أي شيء لمدة ما¹.

فنستنتج أن لكل مالك سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء الآخرين، وبما لهم من حقوق مساوية لحقوقه على هذه الأجزاء والاستعمال يكون من دخول العمارة، واستعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك استعمال موقف السيارات... الخ.

ولكن هذا الإستعمال له قيود، حيث لا يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة دون أن يضر بباقي الشركاء ولا يجوز له إدخال أي تعديل في هذه الأجزاء بدون موافقة باقي الشركاء².

وهذه القيود نصت عليها أحكام المادة 13 من المرسوم رقم: 666/83 بنصها على أنه: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء... إلا بموافقة الشركاء الآخرين"³.

غير أن تقدير حصة المالك في الأجزاء المشتركة يكون بنسبة قيمة الجزء الخاص طبقاً لنص المادة 746 من القانون المدني بقولها: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسومات التي تشكل الوحدة العقارية"⁴.

2/ في إحداث التغييرات

لقد نص المرسوم رقم: 99/14 على عدم جواز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد، قنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين⁵، وذلك حسب أحكام المادة 13 من المرسوم رقم: 666/83 التي نصت على ما يلي: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات وتوزيع المياه والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين"⁶.

¹ - الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية العدد 78.

² - زهرة بركة : مرجع سبق ذكره ، ص 67.

³ - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

⁴ - الامر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني ، المعدل والمتمم ، الجريدة الرسمية العدد 78.

⁵ - إيمان قاسمي : مرجع سبق ذكره ، ص 27.

⁶ - المادة 13 من المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق ذكره.

غير أنه نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حسب ما جاء في نص المادة 745 الفقرة 09 منه¹.

3/ في التصرف في الأجزاء المشتركة

من المقرر قضائياً وقانوناً عدم قابلية التصرف في الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة لأنها أنشئت بداية لهذا الغرض الجماعي².

الفرع الثاني: واجبات المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

لقد منح المشرع مجموعة من الحقوق للمالك المشتركين على الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة، إذن فما هي واجبات (التزامات) المالك المشتركين المقابلة لهذه الحقوق من أجل ضمان استقرار الملكية المشتركة وكذا تسييرها وتديريها؟

فلإجابة عن هذا التساؤل سنتطرق إلى واجبات المالك الشريك تجاه الشركاء أولاً، وواجبات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة ثانياً³.

أولاً: واجبات المالك الشريك تجاه الشركاء الآخرين

علاقة المالك بالآخر تتسم بالإستقلالية لأن كل واحد منهم يملك جزءاً خاصاً، لكن تعايشهم في فضاء متكامل واحد لا يجعل منهم غيراً بالنسبة لباقي الشركاء، مما ينتج التزاماته اتجاه بقية الشركاء الآخرين، وعليه فإنه يلتزم بـ:

1/ عدم الغلو في استعمال الحق

يعد الغلو في استعمال الحق أحد العوارض السيئة التي ينجم عنها إلحاق ضرر بالغير، نتيجة استخدام المالك لحقه على حصته بشكل غير لائق مثل: استخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري واستخدام آلات ذات صوت مرتفع. وقد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح به تسبب نتيجة حدوث ضرر للجار نظراً لطبيعة، مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمراً صعباً، فهو إما أن يكون بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم قانونيته وإما أن يكون باستمرار الشخص ذاته في تأدية نشاطه هذا⁴.

¹ - دروازي عمار: المرجع السابق ذكره ، ص 47.

² - إيمان قاسمي : المرجع السابق ذكره، ص 27.

³ - زهرة بركة : مرجع سبق ذكره، ص 77.

⁴ - زهرة بركة : المرجع السابق ذكره، ص 77.

وكمخرج لهذا الوضع يجب اتخاذ الاحتياطات والتدابير لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائياً، وإذا كان متواصلاً يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائياً فإذا كان مألوفاً استمر الحال، أما إذا كان غير مألوف عمد إلى حلين:

- إما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة مثل نقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى، وتعلية المداخن.

- إما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماماً عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر¹.

2/ عدم التعسف في استعمال الحق

يعرف التعسف هو الفعل غير المشروع 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.

وكذلك تمادي الشريك في الانتفاع بالحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير، وقد يكون التعسف في استعمال الحق إذا كانت المصالح التي يرمي إلى تحقيقها الشريك قليلة الأهمية، حيث لا تتناسب مع ما يصيب الغير من ضرر بسببها (ترجيح الضرر على المصلحة) أو يكون متعسفاً إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكماً من أحكام القانون، وتتعارض مع النظام العام، والآداب العامة.

فلذلك يلزم على الشريك بالكف عن نشاطه المضر وبإزالة كل ما سينتج عن ذلك من ضرر.²

ثانياً: واجبات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة

1/ المساهمة في الأعباء (التكاليف)

إن استغلال الملاك الشركاء أو الشاغلين لمختلف مكونات العقار المبني للاشتراك الأمر الذي يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها، وهي عبارة عن مبالغ مالية محددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له³.

¹ - زهرة بركة: مرجع سبق ذكره، ص 78.

² - مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 190.

³ - لحضير سميرة: الشبوع الإجباري (الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2015-2016، ص 43.

أ/ تصنيفها وتوزيعها

القانون المدني نص على هذه الأعباء ضمن نص المادة 750 من القانون المدني الجزائري وأطلق عليها اسم التكاليف، أما المرسوم رقم: 666/83 فقد سماها بالأعباء وصنفها إلى صنفين: أعباء الصنف الأول، وأعباء الصنف الثاني

أعباء الصنف الأول: تتمثل في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة¹.

أعباء الصنف الثاني: تتمثل في المشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة وعن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها طبقا للمادة 750 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري، والمادة 49 من المرسوم رقم: 666/83 ويتحملها الشركاء في الملك دون غيرهم².

فيتم توزيعها إلى قسمين لها علاقة بالملكية المشتركة فيتحمل أعباء الصنف الأول مجموع الشاغلين، ويتم توزيعها حسب الحصص المتساوية ومجبرين على تسديدها لدى المتصرف وفقا لكيفيات تحددها الجمعية، وهذا ما نصت عليه أحكام المادة 750 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري، والمادة 48 من المرسوم رقم: 666/83، في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني وحسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة كافة الشركاء في العقار دون غيرهم حسب نص المادة 02/750 من القانون المدني الجزائري، والمادة 49 من المرسوم رقم: 666/83³.

ب/ تمويل وتحصيل الأعباء

يتم تمويلها من خلال وجود ميزانية سنوية للحفاظ على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة، وأرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال الغير متوقعة، وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي لتوفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها وذلك عقب إجتماع عادي أو عقب إجتماع إستثنائي⁴.

¹ - لحضير سميرة : مرجع سبق ذكره، ص43.

² - لحضير سميرة: المرجع السابق ذكره، ص44.

³ - لحضير سميرة ، المرجع السابق ذكره، ص44.

⁴ - المادة 56 من المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

-كما تقوم الجمعية بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ وللغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 % من قيمة تكلفة الأعمال الاعتيادية، ونسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة.

وتوكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها¹.

2/ حضور جلسات الجمعية

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية كونها تمكن المالك الشريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة وإبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى رأي واحد يحقق من خلاله المصالح العامة لكافة الملاك الشركاء.

-كما يمكن للمالك الشريك الحاضر إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار رأى فيه عيبا أو نقصا أو حتى ظلما وقد ينبه الآخرين لذلك ويأخذون به، وهو ما سيجنبه اللجوء إلى إتخاذ إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا.

-ويتم حضور الجلسات من قبل المالك الشريك نفسه أو شاغلين الحصص بصفتهم مقيمين بالعقار المبنى أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء².

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها

تعتبر الملكية العقارية المشتركة من المسائل التي استقطبت اهتمام المشرع الجزائري، لذلك سعى جاهدا إلى حمايتها قانونيا، من خلال ضبط كيفية سيرها وتحديد القيود القانونية الواردة على عملية البناء، بالإضافة إلى حمايتها قضائيا من النزاعات التي تلحق بها، وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مطلبين:

المطلب الأول: آليات حماية الملكية العقارية

يشكل البناء الحق المشتق من حق الملكية العقارية للأرض ووجها لاستعمال هذا الحق، فمالك الأرض يملك من فوقها وما تحتها إلى الحد المفيد، ولكن يظل هذين الحقين مقيدين،

¹ - المادة 54 من المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - لحضير سميرة : مرجع سبق ذكره، ص 46.

فليس استعمال حق ملكية الأرض بالبناء عليها أمرا مطلقا، بل هو مقيد بقيود وإجراءات¹، وهذا ما سنتناوله من خلال الفرعين التاليين:

الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

سننتظر في هذا الفرع إلى أهم القيود القانونية التي وضعها المشرع وألزم المالك باتباعها أثناء عملية البناء وتتمثل هاته القيود في:

أولا: موقع أبناء

أوجب القانون على الباني عند طلب رخصة البناء قيودا وضوابط، وذلك للتأكد من كون البناية المراد تشييدها تكون في موقع أو مكان تتوفر فيه مجموعة من الشروط، وذلك حفاظا على سلامة البناية والأفراد وهذا ما أكدته نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 التي تنص على أنه:

"إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو حجمها أو استعمالها يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزء الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"².

كما يشترط في البناء المراد إنجازه أن لا يكون في وعاء معرض للأخطار، والمقصود هنا بالأخطار الطبيعية كالفيضانات والزلازل وانخفاض التربة والانجرافات، فلا يمكن منح رخصة البناء في هذه المناطق إلا بعد التأكد من احترام قواعد البناء المطبقة على هذه المناطق بعد تقديم دراسة من المصالح المختصة³.

وهذا ما أكدته المادة 03 من المرسوم رقم: 175/91 المذكور أعلاه والتي جاء فيها ما

يلي:

¹ - بن دوحة عيسى: "القيود القانونية على عملية البناء"، مجلة الحقوق، العدد 02، جامعة البليدة، الجزائر، 2014 ص19.

² - المرسوم التنفيذي رقم: 175/91 مؤرخ في 1975/05/28 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26.

³ - بن عمور عائشة: محاضرات مقياس قانون التهيئة والتعمير موجهة لطلاب السنة الثانية ماستر قانون العقاري، جامعة تيسمسيلت، الجزائر، 2020-2021، ص08.

"إذا كان البناء والتهيئة مقررا في أرضه معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة أو انزلاقها والزلازل والجرف يمكن رفضه رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹.

ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

يعد اختيار القطعة الأرضية كما حددها التنظيم المعمول به واحترام مختلف الشروط اللازمة لذلك يأتي دور المهندس المعماري الذي يقوم بإعداد دراسات هندسية تتعلق بمشروع البناء وذلك لتحضير مرحلة طلب رخصة البناء، فيقوم بوضع تصاميم تتعلق بـ:

1/ التصاميم المتعلقة بالبنائات

والتي تتكون من:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.

- مخطط الكتلة وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.

- بيان نوع البناية ونوع طوابق البناية المجاورة.

2/ التصاميم المتعلقة بشبكات الخدمات المختلفة

يجب أن تبين مختلف الخدمات في شكل رسومات بيانية، شبكات الغاز والكهرباء، شبكات التزويد بالمياه وشبكات الصرف الصحي².

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني، ولا تمنحها الإدارة إلا إذا توفرت الشروط والإجراءات القانونية المنصوص عليها في قوانين التهيئة والتعمير وغرض المشرع من كل هذه الإجراءات والقواعد والقيود هو المحافظة على الملكية العقارية وحمايتها³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، مرجع سبق ذكره.

² - جاب خير سعدي : مرجع سبق ذكره ، ص 66.

³ - بوقارة مريم: إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2013-2014، ص 61.

أولاً: حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق

لقد نظم المشرع الجزائري حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 02/19 المؤرخ في 2019/07/17، المتعلق بالقواعد المتعلقة بالأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة الذي يقضي بإلغاء الأمر 04-76، حيث جاء في هذا المرسوم بالشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق، كما أنه يطبق على جميع العمارات المرتفعة التي ستبنى وكذلك على التحويلات والتهيئات التي تنتج في العمارة القائمة وعلى تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارات. وهاته الشروط نصت عليها المواد من 04 إلى 13 من المرسوم المذكور أعلاه¹.

ثانياً: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

بالإضافة إلى التشريعات التي وضعها المشرع الجزائري فيما يخص الحفاظ على الممتلكات والمالكين، فإنه قد تم وضع قواعد تقنية دقيقة من طرف وزارة السكن والعمران فيما يخص البناء في المناطق المهددة بخطر الزلازل، وبعد دراسة واسعة جيوفيزيائية لكل ولايات الوطن تم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف.

- بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب اتباعه وفقاً لشروط متعلقة بالعلو، وكذلك بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر².

ثم جاء قرار 2003/06/28 من طرف وزير السكن والعمران (بعد حدوث زلزال 2003/05/21 الذي مس بومرداس، الجزائر وتيزي وزو) وبعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل حيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي، وكذلك وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 متر ومجموع أرضية لا تفوق 400 متر³.

¹ - بوقارة مريم : مرجع سبق ذكره ، ص 62.

² - دروازي عمار : مرجع سبق ذكره، ص 129.

³ - دروازي عمار : المرجع السابق ذكره، ص 130.

المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة

تتشأ عن الملكية العقارية المشتركة علاقات تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين والمتصرف والجمعية في إتجاه بعضهم، كما تثور عنها نزاعات فيما بينهم وعليه خول لهم المشرع الحق في اللجوء إلى القضاء ورفع دعاوى قضائية¹.

فمن هذا المنطلق سنعالج في هذا المطلب تحديد المسؤوليات في الملكية العقارية وهذا في الفرع الأول، بالإضافة إلى المنازعات الناجمة عنها في الفرع الثاني، سنتناول الجهة المختصة بالنظر في هذه المنازعات.

الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة

فتتصرف المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة إلى مسؤولية كل من المالك ومسؤولية الجمعية العامة وأيضاً مسؤولية المتصرف وهذا ما سنوضحه في الآتي:

1/مسؤولية الشريك

فمن خلال استقراء نص المادة 10 من المرسوم رقم: 666/83 والتي تنص على: "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 يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة".

نستنتج أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين، وهو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها من له صلة به مهما كانت صفته مما يلزمه التعويض عن الضرر الذي ألحقه².

-كما هو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات إنسياج أو تدهور في البناية وهو ما نصت عليه المادة 11 من ذات المرسوم.

-كما هو أيضاً مسؤول عن الحريق الذي انطلق من شقته ليشمل بقية الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين إن أثبت حصول الخطأ منه أو من أحد³.

¹ - زهرة بركة: مرجع سبق ذكره، ص 83.

² - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

³ - زهرة بركة، المرجع السابق ذكره، ص 83.

2/مسؤولية الجمعية العامة

يعود للجمعية العامة أن تتحمل أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء، وعليها إصلاحها ويمكنها إجراء الضمان الضروري.

إضافة إلى المادة 16 من المرسوم رقم: 666/83 فهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

بالرغم أن الجمعية مسؤولة كشخص إعتباري ليس له نمة مالية مستقلة عن الملاك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل بحسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة وتسليمه باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها¹.

3/مسؤولية المتصرف

من خلال المادة 45 من المرسوم رقم: 666/83 فالمتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكنه أن ينوبه أحد، وهو المسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة لأنه المكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها (المادة 40 من المرسوم 666/83)، فقد يرتكب خطأ جسيماً، أو يخرج عن نظام الملكية المشتركة أو عدم السعي في تطبيق مداوات الجمعية، أو خرقة قواعد التعمير.

بالإضافة إلى أن المتصرف مسؤول كذلك عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثونها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين وكذلك مراقبة الموظفين وهو الذي يحدد شروط عملهم².

ثانياً: الدعاوى الناجمة عنها

إذ يمكن تصنيف الدعاوى القضائية الناجمة عن الملكية العقارية المشتركة إلى:

-الدعاوى القضائية المرفوعة من قبل الجمعية العامة.

-الدعاوى القضائية المرفوعة من قبل الملاك الشركاء.

¹ - المرسوم رقم: 666/83، مرجع سبق ذكره.

² - دروازي عمار: مرجع سبق ذكره ، ص 138.

1/ الدعاوى القضائية المرفوعة من قبل الجمعية العامة

يعد المتصرف الممثل الرسمي للجمعية العامة أمام القضاء، لذلك أنه لا يحق بصفته وكيلا لها وممثلها أن يمارس أية دعوى إلا باسمها فكل تصرفاته تكون بصفته هذه، وما عدا ذلك يكون باطلا، ومن بين الدعاوى التي يحق لها رفعها:

أ- الدعاوى المتعلقة بالتسيير والانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار

يمكن للمتصرف الترافع أمام القضاء في حدود السلطة التي تملكها الجمعية فيما يخص التسيير والانتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار وذلك في الحالات الآتية:

- دعاوى تحصيل الأعباء.

- الدعاوى الرامية لطرد الحارس¹.

ب- دعاوى متابعة الملاك الشركاء

فمن خلال المادة 10 من المرسوم رقم: 666/83 في حالة عدم صيانتهم لأجزائهم بالإضافة إلى دعاوى فرض احترام بنود نظام الملكية من قبل الملاك الشركاء أو خلفائهم خاصة فيما يتعلق بمحو أو هدم منشآت مقامة مخالفة للنظام.

ج- الدعاوى الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار

رغم أن الجمعية ليست مالكا للعقار، إلا أن الفقه منحها الحق في إقامة دعاوى للحفاظ على الملكية، ومن أمثلة ذلك:

- دعوى المسؤولية ضد المهندس المعماري.

- دعوى الحيابة المتعلقة بالأجزاء المشتركة.²

د- دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة

فالأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة، لا يجوز أن تكون هذه الأجزاء محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الجزء الشائع.

وإذا ما إعتبر أن للجمعية الصفة كي تقيم دعاوى ترمي للمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار، فإنه يجب الاعتراف لها بحق إقامة دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة³.

¹ - مريم تومي : مرجع سبق ذكره ، ص 208.

² - مريم تومي : المرجع السابق ذكره ، ص 210.

³ - زهرة بركة : مرجع سبق ذكره، ص 86.

2/الدعاوى المرفوعة من قبل الملاك الشركاء

يمكن لكل مالك شريك أن يقيم مجموعة من الدعاوى والتي تتمثل في:

أ/دعاوى متعلقة بملكية الجزء الخاص

حيث يمارسها الشريك المالك بمفرده وهي تحمي حقوقه على أساس أن لها أجزاء مملوكة ملكية تامة لكل مالك شريك حسب حصته.

ب/ دعاوى متعلقة عن خرق بنود النظام

أي عدم احترام تطبيق شرط من الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة والذي أحدث للمالك اضطرابات في انتفاعه بجزء خاص، ذلك أن هذا النظام يعد إتفاقية جماعية مفروضة على جميع المالكين المشتركين.

ج/دعاوى إلغاء بند تعسفي أو غامض في نظام الملكية العقارية المشتركة

إذا كان من اللازم تضمن نظام الملكية المشتركة على بنود متعلقة بتعيين العقار وتخصيصه وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة وكيفية الانتفاع بها وهذا طبقا لنص المادة 748 من القانون المدني، فإنه من جهة أخرى يحتوي النظام على شروط ومقتضيات تكون مخالفة للنظام العام، كأن يصرح بعدم قابلية الجزء الخاص للبيع أو إلزام المالك الشريك ببيع قسيمته في حالة عدم احترام نظام الملكية المشتركة، فهنا يحق للمالك الشريك المطالبة بإلغاء مثل هذه البنود.¹

د/دعاوى الملاك الشركاء الغائبين والمعارضين لقرار الجمعية العامة

-فالمعارض هو المالك الذي صوت ضد القرار المعتمد من طرف الجمعية العامة والغائب هو من لم يحضر عند عقد الجمعية لإجتماعها ولم يكن ممثلا.

وعليه فإن الملاك الشركاء الممتنعين عن التصويت رغم حضورهم لا يمكن إعتبارهم معارضين ولا غائبين، ولا يحق لهم منازعة القرارات المتخذة بصفة نظامية.²

ه/دعوى إلغاء قرار تعسفي أو تدليسي للجمعية العامة

في حالة ما إذا رفضت الجمعية العامة الترخيص للمالك الشريك بإصلاحات على نفقته دون أن يكون في ذلك إضرار بباقي الشركاء، وللقاضي السلطة في تقدير هذا التعسف.

¹ - مريم تومي: النظام القانوني لملكية المشتركة في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 212.

² - مريم تومي: النظام القانوني لملكية المشتركة في الجزائر، المرجع السابق ذكره، ص 214.

كما يكون للشريك الطعن في قرارات الجمعية الخاصة بتحديد وتفسير التكاليف التي يتحملها إذا كان في قيمتها غبن، وكانت غير متناسبة مع التكاليف التي يدفعها شريك آخر له عقار مماثل مما يعطي للقاضي سلطة إعادة تقسيم الأعباء إلى حد إزالة الغبن.

كما يمكن أيضا رفع دعوى الإلغاء إذا تضمن القرار عيبا شكليا او موضوعيا، فقد يكون معيبا شكليا مثل: (إهمال المتصرف المقتضيات المتعلقة باستدعاء الملاك ولم يتم استدعاؤهم جميعا أو عدم إرفاق الاستدعاء بجدول الاعمال، أو عدم احترام الآجال) أو كان معيبا موضوعيا إذا كان مخالفا لنظام الملكية المشتركة¹.

الفرع الثاني: إختصاص النظر في منازعات الملكية العقارية المشتركة وإجراءاتها

سنتطرق في هذا الفرع إلى الجهات القضائية المختصة بالنظر في منازعات الملكية المشتركة وكذلك أهم الإجراءات الواجب اتباعها خلال رفع الدعوى وذلك من خلال العناصر التالية:
أولا: إختصاص النظر في منازعات الملكية المشتركة

إن الإختصاص يقصد به ولاية الجهة القضائية للنظر في الدعوى والفصل في الموضوع المعروض عليها. فأى نزاع في الملكية المشتركة يشترط على رافع الدعوى تحديد المحكمة المختصة وينتزع الإختصاص إلى:

1/ الإختصاص النوعي:

يقصد بالاختصاص النوعي للمحاكم سلطة الفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها، فضابط إسناد الاختصاص لمحكمة معينة وفقا للمعيار النوعي يستند على نوع النزاع².

وطبقا للمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، فإن الاختصاص العام يعود للمحاكم التي لها أهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام، وبما ان الأحكام المنظمة للملكية المشتركة تشير إلى هاته النقطة، فإنه تطبق القواعد الواردة في القانون العام

¹ - مريم تومي : النظام القانوني لملكية المشتركة في الجزائر، مرجع سبق ذكره، ص 214.

² - نبيل صقر : الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008، ص56.

نظرا لكون القضايا المطروحة على المحاكم تختلف من حيث طبيعتها: بحيث منها ذات طابع استعجالي، ومنها ذات طابع عادي، بالضبط القسم العقاري مادام الأمر يتعلق بعقار¹.

أ/القسم الاستعجالي

قد ترد على العقار المبني للاشتراك نزاعات ذات طابع إستعجالي تستلزم النظر فيها بوجه السرعة وهذا يدخل ضمن اختصاص القضاء الإستعجالي وذلك من اجل تجنب حدوث ضرر بالعقار أو بأحد الأشخاص المعنية أو يؤدي إلى المساس بأصل الحق مما يؤدي إلى تعديل في حقوق أو مركز أحد المتخاصمين².

ب/القسم العقاري

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنصبة على العقار فإن القسم العقاري في المحكمة هو المتخصص للنظر فيها، وحلها وفقا للقواعد والأنظمة القانونية بما يتناسب وقواعد الحق، وفيما يلي أهم بعض النزاعات التي يختص فيها القضاء العقاري:

- منازعات قرارات الجمعية وفقا لما نصت عليه المادة 764 مكرر 02 الفقرة 02.
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.
- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف³.

ج/القسم المدني

جميع النزاعات المؤسسة على الخلافات الحاصلة حول الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة يختص بها القسم المدني للمحكمة⁴.

2/الإختصاص الإقليمي:

المقصود بالاختصاص الإقليمي هو ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي ويشمل موضوع الاختصاص الإقليمي.

¹ - سائح سنقوقة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية نسا شرحا- تعليقا-تطبيقا، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2011، ص26.

² - بن عبد القادر حياة : مرجع سبق ذكره، ص89.

³ - بن عبد القادر حياة : المرجع السابق ذكره، ص89.

⁴ - العطري نور الدين : منازعات الملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2014-2015، ص56.

فعندما يكون المدعي شخصا واحدا يتم إعمال القاعدة العامة إذ ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه وفقا للمادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹. أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية وتخص الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاوى الإيجارات بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات ترفع الدعوى أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار².

ثانيا: إجراءات رفع الدعوى

إن المنازعة المتعلقة بالملكية المشتركة بين مختلف الأطراف لا يمكن أن تنتظر فيها المحاكم إذا لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المقامة من قبل المتخاصمين، وهذا كما يلي:

1/ أطراف الدعوى

يمكن لأي خصم مهما كانت صفته في العقار المشترك، أي سواء كان مالكا شريكا، شاغلا، متصرفا ، جمعية عامة ، أن يرفع دعوى قضائية مؤسدة على نزاع قائم حول الملكية المشتركة ضد أي من هؤلاء حسب طبيعة النزاع³.

أما في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا، أو صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق السكن، فإن الخصومة القضائية قد تضم أطرافا أخرى، فإذا كان الشاغل هو المسبب في حصول الضرر فإنه يمكن محاكمته، أما إذا كان الشاغل هو المتضرر فإنه يمكن للمالك الشريك أو المنتفع أو صاحب حق السكن أو الجمعية أن ترفع الدعوى ضد المعتدي.

2/ سير الدعوى أمام المحكمة

كأي دعوى قضائية فإن دعاوى الملكية المشتركة تستلزم مصاريف رفعها، فبالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية تكون المصاريف القضائية على عاتقها، سيما وأنها تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة وكباب من أبواب ميزانيتها.

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

¹ بريارة عبد الرحمان : شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغداددي، الجزائر، 2009، ص83.

² بريارة عبد الرحمان: المرجع السابق ذكره ، ص87.

³ العطري نور الدين: مرجع سبق ذكره، ص 56.

وبخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدا طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 323 وما يليها من القانون المدني.

- كما أنه تجدر الإشارة إلى بعض المسائل الخاصة بالملكية المشتركة تفرضها طبيعتها الخاصة بها. إذا وجد خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعى عليه، مما يلحق ضررا بحصة المدعي تجعل المدعى عليه مسؤولا عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني، والذي هو المدعي، وتجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره ما لم يثبت العكس¹.

¹ - العطري نور الدين، مرجع سبق ذكره ، ص56.

الخاتمة

الخاتمة:

وأخيرا وبعد تفصيل هذه الدراسة وجدنا أن المشرع الجزائري قد عالج نظام الملكية المشتركة في العقارات من خلال تقديم تعريف لها، الذي خصه ضمن أحكام القانون المدني والذي أبرز مجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المفاهيم، بالإضافة إلى تبيان الطبيعة القانونية لها على أنها ملكية ذو طبيعة خاصة، الأمر الذي أثار جدلا في تحديد مشتملاتها وتصنيف الأجزاء المكونة لها.

فمع تنوع المجتمع الجزائري وتنوع مراحل التطويرية فمن الطبيعي وجود اختلاف في الأحكام والقوانين التي تحكمها والأجهزة الإدارية المسيرة لها، والمتمثلة أساسا في الجمعية العامة للشركاء والمتصرف، بالإضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع الإدارة وهذا لا يمنع من تولد التزامات وحقوق على عاتق كل منهم.

أما فيما يخص العلاقات التي قد تنشأ من تعاملاتهم تكون مؤسسة على عامل المسؤولية الملقاة على عاتق كل من الجمعية العامة، المتصرف والملاك الشركاء نتيجة العلاقات فيما بينهم، وعلى هذا الأساس كفل المشرع حماية قانونية قضائية وفق إجراءات قانونية أمام الجهات المختصة قضائيا.

ومن خلال إعدادنا لهذه المذكرة وقفنا عند بعض الملاحظات نرجو أن نكون قد وفقنا في عرضنا بما يخدم أي باحث يرى في هذا العمل عون له، والآتي بيانا فيما يلي:

1- لم يورد المشرع الجزائري تعريف للملكية العقارية المشتركة ضمن القوانين الخاصة بها وإنما ضمن الأحكام العامة أي القانون المدني باعتباره الشريعة العامة.

2- تغيير مفهوم الملكية المشتركة في العقار من الملكية الخاصة إلى الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك نتيجة التطورات الاجتماعية مما جعلها ذات طبيعة خاصة.

3- كما توصلنا إلى أن الملكية تشمل على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، باعتبار أن الأجزاء المشتركة غير قابلة للقسمة لأنها شيوخ إجباري لذلك تكون لصيقة بالأجزاء الخاصة.

4- المشرع الجزائري أفرد كل عقار برقم وبيانات تميزه عن غيره لتفادي إثارة مشكل تشابه العقارات وفق وثيقة تعرف بالجدول الوصفي للتقسيم.

5- لضمان السير الحسن والمحكم للملكية العقارية المشتركة حول المشرع الجزائري الحرية للمالك الشركاء الحق في الاتفاق على طريقة تسيير ملكيتهم تحت طائلة المسؤولية المقررة قانونا.

6- إهتم المشرع الجزائري بالعقار المبني وكذا الساكنين فيه الأمر الذي دفعه إلى وضع قيود على مرحلة ما قبل البناء وكذا قيود أخرى على عملية البناء.

7- المشرع الجزائري لم يقتصر على الحماية الإدارية فقط لحق الملكية على العقار المبني وإنما دعمها بحماية قضائية حولها لصاحب الحق.

ولتفادي بعض العراقيل والصعوبات التي تقع فيها نظام الملكية المشتركة في العقارات أدت الحاجة لإقتراح بعض الحلول التي نرجو أن تكون ناجحة، والمتمثلة في :

1- إجتهد المشرع لجمع النصوص القانونية المتناثرة والمتعلقة بنظام الملكية المشتركة بالعقارات في تقنين موحد خاص بها.

2- تنظيم لقاءات مع الخبراء وأهل الاختصاص القانونيين لإجراء ندوات وملتقيات لشرح وتفسير القواعد التي تنظم الملكية المشتركة وإزالة اللبس عليها بالتنسيق مع وسائل الإعلام والاتصال.

3- نشر الوعي والإدراك لدى كافة المواطنين عامة والملاك خاصة بالنصوص القانونية والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة في العقارات للتطبيق الفعال لها.

4- منح صلاحيات أكثر للجنة أو الجمعية التي تدير الملكية المشتركة.

و من أفاق هذه الدراسة مايلي:

- لم يعرف الملكية ضمن الملكية العقارية المشتركة بل اكتفى بقول الملكية في القواعد العامة.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع:

أولاً- المصادر:

القرآن الكريم والسنة النبوية

- سورة يس.

I- النصوص القانونية:

أ- الأوامر:

- 01- الأمر رقم 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 المتعلق بتمديد التشريع إلى غاية صدور تشريع جديد.
 - 02- الأمر رقم 75/58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 178 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19/05/2009
 - 03- الأمر رقم 86-07، المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك القواعد الخاصة بعملياتها.
- ب- المراسيم التشريعية والتنفيذية:
- 01- المرسوم التشريعي رقم: 93/03 المؤرخ في 01-03-1993 المتعلق بالنشاط العقاري.
 - المرسوم رقم: 68/88 المؤرخ في 23-04-1968، المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العقارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 المؤرخ في 06-05-1966.
 - 02- المرسوم رقم: 73/82 المؤرخ في 05-06-1973، المتضمن لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية، جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية ، رقم 56، 1973.
 - 03- المرسوم رقم: 76/146 مؤرخ في 23-11-1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ولمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، جريدة رسمية، عدد 12، 1977.
 - 04- المرسوم رقم: 83/666 المؤرخ في : 12-11-1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية.
 - 05- المرسوم التنفيذي رقم 91/175 مؤرخ في 28/05/1975 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، جريدة رسمية عدد 26.
 - 06- المرسوم التنفيذي رقم: 94/59، المؤرخ في 07-03-1994 يعدل ويتم المرسوم رقم 83/666.
 - 07- المرسوم التنفيذي رقم: 97/154، المؤرخ في 10-05-1997 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.
 - 08- المرسوم التنفيذي رقم: 01/05 مؤرخ في 23-04-2001، يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأحوال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.

ثانياً_ المراجع باللغة العربية:

I. الكتب:

- 01- أنور طلبية: الوسيط في شرح القانون المدني (الحيازة- الانتفاع- الاستعمال و السكن- الحكر- الارتفاق- الرهن الرسمي- الرهن الحيازي-الاختصاص- الامتياز)، الجزء السادس، دار الفكر الجامعي، مصر ، 1998.
- 02- إدريس الفاخوري: الحقوق العينية ، دار نشر المعرفة، المغرب، 2013.
- 03- بريارة عبد الرحمان : شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، منشورات بغدادية، الجزائر، 2009.
- 04- بلحاج العربي: النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.
- 05- توفيق حسن فرج: الحقوق العينية الأصلية، الدار الجامعية، لبنان، د س ن.
- 06- حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، الطبعة الثانية، 2000.
- 07- يوسف دلاندة: الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (اكتسابها- إثباتها- حمايتها- إدارتها- قسمتها) على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه قضاء المحكمة العليا، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر، 2015
- 08- ليلي طلبية: الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2010.
- 09- محمد حسين: نظرية الاقتصادية بوجه عام، المؤسسة الوطنية للكتاب الجزائري، الجزائر، 1985.
- 10- مريم تومي: النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دار الكتاب الحديث، الجزائر، الطبعة الأولى، 2015.
- 11- مصطفى محمد جمال: نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.
- 12- ناصر الدين سعيدوني: دراسات في الملكية العقارية ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر، 1986.
- 13- نبيل صقر: الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
- 14- سائح سنوقفة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصا شرحا- تعليقا-تطبيقا، الجزء الأول، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، 2011.
- 15- عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة و النشر والتوزيع، الجزائر، 2003.
- 16- عفيف شمس الدين: ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، الطبعة 01 2007.
- 17- رمضان أبو السعود: الوسيط في شرح مقدمة القانون المدني، النظرية العامة للحق، مطبعة دار الجامعة، لبنان، 1973.

II- الرسائل والمذكرات الجامعية:

أ- رسائل الماجستير:

- 01- دروازي عمار: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، الجزائر، 2000-2001.

ب- مذكرات الماستر:

- 01- العطري نور الدين : منازعات الملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، الجزائر، 2015/2014.
- 02- الزهرة بركة: النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، كلية الحقوق و العلوم السياسية، ، الوادي، الجزائر، 2015-2014،.
- 03- إيمان قاسمي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، الجزائر، 2015-2014.
- 04- بن عبد القادر حياة: النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، جامعة عبد الحميد بن باديس ،كلية الحقوق و العلوم السياسية، مستغانم،الجزائر، 2018-2017.
- 05- بوقارة مريم: إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر، 2014 -2013.
- 06- جاب الخير سعدي : النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، قسم الحقوق، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2018-2017.
- 07- لحضير سميرة: الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص الشامل، كلية الحقوق والعلوم السياسية، والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، الجزائر، 2016-2015.

ج- مذكرات تخرج معهد القضاء

- 01- بن السعدي رشيد :الملكية الشائعة وقسمتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 21، الجزائر، دفعت سنة 2010-2013.
- 02- عبد الوهاب خالدي: الملكية المشتركة و الملكية الشائعة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، دفعت سنة 1999-2001.

III- الاجتهادات القضائية:

- 01- قرار رقم 76988 صادر بتاريخ 10-07-1990، المجلة القضائية للمحكمة العليا ،عدد 03 ،الجزائر،1991.
- 02- قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937، صادر بتاريخ 1990/05/09، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر،1991.
- 03- قرار رقم 423458 صادر في 14-11-2007، مجلة المحكمة العليا، عدد02، الجزائر،2008.
- 04- مجلة المحكمة العليا: الغرفة العقارية ، قسم الوثائق و الدراسات القانونية و القضائية، ، العدد 01، الجزائر،2019.

IV- المقالات والمجلات العلمية:

- 01- الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسبير و إدارة الملكية المشتركة، حوليات جامعة الجزائر 01، كلية الحقوق جامعة الجزائر 01 ، العدد 32، الجزائر، 2018.
- 02- بن دوحه عيسى: "القيود القانونية على عملية البناء"، مجلة الحقوق، العدد 02 ، جامعة البليدة، الجزائر، 2014. ميلودي لخضر: تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، جامعة قسنطينة 01، العدد 04، الجزائر، 2014.
- 03- مريم تومي: "مقال حول حق الملكية في القانون المدني"، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عباس لغرور، العدد 11، خنشلة، الجزائر، 2019.
- 04- عمار نكاع : "مقال حول عناصر نطاق الملكية العقارية الخاصة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم الانسانية، كلية الحقوق جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، العدد 74، الجزائر، 2017.

V- المحاضرات:

- 01- بوشنافة جمال: محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، سنة ثانية حقوق ل.م.د، اختصاص قانون عقاري، جامعة الدكتور يحي فارس، معهد العلوم القانونية و الإدارية، المدينة، الجزائر ، 2008-2009.
- 02- بن عمور عائشة : محاضرات مقياس قانون التهيئة والتعمير موجهة لطلاب السنة الثانية ماستر قانون العقاري، جامعة تيسمسيلت، الجزائر ، 2020/2021.

VI المواقع الإلكترونية:

- 01- ، https://sites.google.com/site/etp_kanon/SNC .Kanoun nassir et fils الموقع الالكتروني: -01
يوم السبت 17 أفريل 2021 ساعة الدخول 10 صباحا وساعة الخروج 10:30 صباحا

الفهرس

الفهرس

1	مقدمة:
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في العقارات
4	المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة:
4	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة:
4	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها:
8	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة:
11	الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة المشابهة لها:
13	المطلب الثاني: مشتقات الملكية العقارية المشتركة:
14	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة وتكوينها:
17	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة وتكوينها:
23	المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية:
23	المطلب الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة:
23	الفرع الأول: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي (فترة العهد العثماني):
26	المطلب الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة:
26	الفرع الأول: من سنة 1962 إلى ما قبل القانون المدني:
27	الفرع الثاني: من سنة 1975 إلى سنة 1993.
30	الفرع الثالث: من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم رقم 59-94.
34	الفصل الثاني: فعالية حماية الملكية المشتركة في العقارات.
34	المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة وآثارها
34	المطلب الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة
34	الفرع الأول: جمعية الشركاء
43	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة

44	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
47	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
50	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها
51	المطلب الأول: آليات حماية الملكية العقارية
51	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
52	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء
54	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
54	الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة
58	الفرع الثاني: إختصاص النظر في منازعات الملكية العقارية المشتركة وإجراءاتها
63	الخاتمة:
66	قائمة المصادر والمراجع:
68	الفهرس
70	الملخص:

ملخص

الملخص:

يعتبر حق الملكية في مختلف القوانين و التشريعات الوطنية ذات أهمية بالغة ، ونظرا لهذه الأهمية تمت حماية هذا الحق بعدة إجراءات صارمة بإعتبار الملكية العقارية التي كانت وما تزال الحق المقدس لدى الأفراد ومبتغاهم الذين يسعون لتحقيقه ، وإكتسابها لأنها الثروة الحقيقية وخاصة في الوقت الحالي الذي أصبح للعقار أهمية كبيرة و حساسة نظرا للدور الذي يلعبه في زيادة التطور الإقتصادي للمجتمعات مما يجعل واجب حمايته يقع على عاتق كل من المجتمع والفرد كحد سواء و هذه الحماية المجسدة في قوانينه، التي بلا شك هي نتاج تاريخ، حضارة و تجارب والتي أدت إلى ظهور نظام يعرف بنظام الملكية العقارية المشتركة؛ فبالرغم من إعتبارها نظام معقدا كونه يجمع بين متناقضين "الحق والملكية" و " صعوبة العيش الجماعي" إلا أن المشرع الجزائري إجتهد في إيجاد مكتبة قانونية متناثرة بمراحل سياسية وإقتصادية بمرجعية وبنية إسلامية تمثل حضارة المجتمع الجزائري.

الكلمات المفتاحية: حق الملكية – الملكية المشتركة - نظام الملكية العقارية – العقار – الحماية القانونية –.

Abstracte :

The right of ownership is considered in various national laws and legislations of great importance, and due to this importance, this right has been protected by several strict measures considering real estate ownership that was and still is the sacred right of individuals and their desires who seek to achieve and acquire it because it is the real wealth, especially at the present time. Of great importance and sensitivity due to the role it plays in increasing the economic development of societies, which makes the duty to protect it falls on both society and the individual alike. This protection embodied in its laws, which undoubtedly is the product of history, civilization and experiences, which led to the emergence of a system known as the system Shared real estate ownership; despite being considered a complex system as it combines the two contradictory “right and ownership” and “the difficulty of collective living,” the Algerian legislator has worked hard to find a legal library scattered in political and economic stages with an Islamic reference and structure that represents the civilization of Algerian society.

Keywords: property right - real estate property system - real estate - legal protection- Shared property