







الكلية لا تتحمل

أي مسؤولية

لها يرد في

المذكرة من آراء

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

"الْحَمْدُ لِلّٰهِ فَاطِرِ السَّمٰوٰتِ وَالْاَرْضِ  
جَاعِلِ الْمَلٰٓئِكَةِ رُسُلًا اُولٰٓئِیْ اُجْنِحَتٍ مِّثْنٰی  
وَتَلٰٓثُ وَرُبَاعٌ یَّزِیْدُ فِی الْخَلْقِ مَا یَشَآءُ اِنَّ  
اللّٰهَ عَلٰی كُلِّ شَیْءٍ قَدِیْرٌ"

صدق الله العظيم

سورة فاطر الآية 1

## شكر وعرفان

أحمد لله الذي وفقنا لهذا ولم نكن لنهتدي إليه لولا فضل الله علينا ، لا يسعني بعد الانتهاء من إعداد هذه المذكرة إلا أن أتقدم بخير الشكر وعظيم الامتنان إلى أستاذتي الفاضلة منصورى نورة مشرفتي التي تابعتني في إعداد هذه المذكرة وذلك بمساهمتها في إثراء موضوع الدراسة بكل ما قدمته لي من توجيهات ونصائح ومعلومات قيّمة ، فلها مني فائق الشكر والتقدير.

كما لا يفوتني أن أتقدم بخير الشكر لجميع أساتذتي الأفاضل بجامعة تبست ، وأخص منهم بالذكر الأساتذة وأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقول مناقشت هذه المذكرة وتحملهم عناء قراءتها .

# الإهداء

أهدي ثمرة جهدي المتواضعة

إلى من أحمل اسمه بكل افتخار " والدي العزيز "

إلى من علمتني العطاء دون انتظار والهيبة والوقار إلى

أغلى الحبايب " والدتي الغالية "

إلى كل من كانوا ملاذي وملجئي ... إلى صديقاتي

وزملائي وكل من يعرفني ... إلى قوتي بعد الله، إلى من

آزروني على أنفسهم إلى إخوتي الأعزاء كلهم دون استثناء

## أولا باللغة العربية

د.س.ن: دون سنة نشر

د.ط: دون طبعة

ص: صفحة

ط: طبعة

## ثانيا: باللغة الفرنسية

P : page

n<sup>0</sup> : numéro

مقدمتہ

## مقدمة

يرتبط حق الملكية لوجود الإنسان نفسه، حيث تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة وبالغة كما لها من دور فعال وأساسي للاستقرار وتطور الشعوب والأمم، فحق الملكية قد اعترف به ووجد اهتماما خاصا حيث سنت جل التشريعات مختلف الضوابط التي تحكمه وتنظمه والتي تتميز وتختلف باختلاف نوع النظام السياسي المنتهج والمتبع من طرف الدولة.

والعقار سواء كان أرض أو بناء عملت الدولة الجزائرية على تنظيمه وتطويره باختلاف طبيعة العقار أكان مملوكا للخواسب أو مملوكا للدولة لكزنه الدعامة الأساسية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول، وأمام ظهور التجمعات السكانية وازدهار المدن وتزايد الكثافة السكانية والطلب على العقار السكني وحاجة المجتمع للسكن ومن أجل ضمان الاستقرار والائتمان العقاري وجل التصرفات التي ترد على هذا الحق، قام المشرع الجزائري بوضع ترسانة من النصوص القانونية التي تحكم العقار من عدة جوانب.

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 647 من الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني: " الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ". وهو يوافق ما أورده المشرع الجزائري في نص المادة 27 من القانون 90-25 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: " الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفقا لطبيعتها أو غرضها ".

حق الملكية هو أحد الحقوق العينية الأصلية، بل وأهمها للانتساع سلطات صاحبها وشمولها أهم مزايا الحقوق العينية الأخرى، فالأصل في الملكية أن تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية فردية أو ملكية مفرزة لكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة، كما قد تكون الملكية بين عدة ملاك حيث يتمتع كل واحد منهم على جزء خاص يمارس فيه كامل سلطات الملكية المخولة له، ونصيب من الأجزاء المشتركة يستغلها استغلا مشتركا فيما بينهم فيقال لها الملكية المشتركة، والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 الصادر في :

04 مارس 2014، وقد ظهرت الملكية المشتركة في سبيل الحد من أزمة السكن والتخفيف منها، حيث انتهجت الدولة الجزائرية العديد من البرامج والسياسات نصت كلها في إطار القضاء على هذه الأزمة من خلال منح الدولة لبرامج ملكية الطبقات المتعددة وذلك في إطار ملكية مشتركة بين عدة أشخاص ونصيب محدود ومشترك فيما بينهم لتقليص الرقعة الجغرافية وتوفير السكنات اللاتقة للسكان.

أما بالنسبة لأهمية الموضوع الملكية المشتركة تتبع أساسا من أهمية المشكلة التي يعالجها من خلال جانبيين ففي جانبها العلمي تتمثل في تبيان المفاهيم الأساسية المتعلقة بالملكية المشتركة كونه يوصف بشريان الحياة المتجدد في حياة الإنسان، كذلك من خلال تبيان درجة الخطورة العالية التي تتميز بها الملكية المشتركة بالمساهمة بالعديد من البرامج السكنية التي تمنحها الدولة للتقليل من أزمة السكن.

أما بالنسبة لدوافع اختيار الموضوع: فهناك دوافع أساسية حفزتني إلى اختياره، وهي تنقسم إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية.

**الأسباب الشخصية أو الذاتية:**

- بدافع الميل أو الفضول كون الموضوع قليل الدراسة من خلال الباحثين.

**الأسباب الموضوعية:**

هو واقع الملكية المشتركة المستوجب لتنظيم قانوني خاص يخضع إليه، ويعتبر هذا الموضوع حساسا لارتباطه وواقعه الحالي المعاش وحاجة الناس للسكن خاصة ملكية الطبقات التي أضحت ظاهرة العصر.

أما بالنسبة للإشكالية: ونتيجة لما تم ذكره وللإحاطة أكثر بهذه الدراسة نطرح الإشكالية التالية:

- ما مدى فعالية أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري؟ ويتفرع الأمر ويتشعب لطرح تساؤلات فرعية أو فرضيات:
- ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة؟

- ما هي الآليات القانونية لإدارتها وحمايتها؟ وما هي حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة؟
- ما هي المنازعات التي تشوبها الملكية المشتركة وتطرحها من خلافات؟ وما هو القضاء المختص؟

أما بالنسبة للمنهج المتبع فقد اتبعنا المنهج التحليلي والوصفي وذلك باعتماد تفسير وتحليل ووصف المحتوى أو الظاهرة المطروحة من خلال اعتمادنا على تحليل ووصف ظاهرة أو موضوع الملكية المشتركة من خلال شرح وتحليل وتركيب الموضوع من عدة جوانب.

أما عن أهداف الدراسة: فقد تكون الأهداف بالنسبة لي بدافع الفضول والاستكشاف لفهم صلب الموضوع من خلال المرور على عدة جوانب لتفسير الظاهرة وتحليل المواد القانونية لأجل الوقوف على عدة عقبات وأهداف الدراسة هي الاستفادة والإفادة للباحث والقارئ.

أما بالنسبة للدراسات السابقة: فقد اعتمدت على الكتب العامة وبعض المذكرات أو الأطروحات بشكل مفصل، لأن الموضوع يشكل دراسة سابقة من خلال تناوله في عدة محطات من خلال أحكام الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها وتفصيلها المختلفة التي تم التعرض لها من خلال الباحثين واستقائهم نظرا لصعوبة الموضوع وندرته.

أما بالنسبة لصعوبات البحث: اعترضتني صعوبات شتى من خلال نقص المراجع والكتب القانونية حول الموضوع بصفة خاصة لأن هذا الموضوع له صعوبات من خلال معالجته بشكل عام لا بشكل خاص، ما أجبرني على الاعتماد على الأكثر على المذكرات نوعا ما لكن ليس بشكل كبير وإنما لدراسته من خلال الباحثين وتعلقه بالنظام العام، وإن الدراسات في موضوع الملكية بصفة عامة كثيرة إلا أنه في موضوع الملكية المشتركة قليلة جدا مما حفزني على بذل الجهد والسعي وراء الدراسات المختلفة للإجابة عن الإشكال.

أما بالنسبة للتصريح بالخطة: فقد تناولت الموضوع من خلال الخطة التالية:  
- الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة من خلال ثلاث مباحث، المبحث الأول مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية، المبحث الثاني تطور الملكية المشتركة ومشتقاتها، أما المبحث الثالث فقد كان تحت عنوان حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم.

الفصل الثاني: فقد تناولنا فيه هو الآخر ثلاث مباحث، الفصل الأول بعنوان الأحكام العامة للملكية المشتركة، حيث كان المبحث الأول تحت عنوان إدارة وتسيير الملكية المشتركة، أما المبحث الثاني فقد كان حول نزاعات الملكية المشتركة والقضاء المختص، أما المبحث الثالث فقد كان تحت عنوان الحماية القانونية للملكية المشتركة.

# الفصل الأول:

## الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في التشريع الجزائري

✓ المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة

✓ المبحث الثاني: تطور الملكية المشتركة ومشتقاتها

✓ المبحث الثالث: حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم

## الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في التشريع الجزائري

يكمن الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة في العقارات المبنية في المفهوم الخاص بها فيما تشكله من حقوق ملكية عقارية خاصة إضافة إلى حق شيوع ذات طبيعة عقارية وهي قديمة العهد من حيث المبدأ معمول بها منذ زمن طويل، لكن ما استجد مؤخرا هو النظام المطبق على تلك الأبنية، فأعطاهما قانونيا جديدا ومبتكرا. تركز بفعل الواقع، ثم بالقوانين واجتهادات المحاكم، وأصبح مع تقدم الزمن يتطور ويتقدم تبعا لمقتضيات واقع الحال، كون هذا النشاط انطلق وأخذ يزداد بسرعة كبيرة، حتى أنه أخذ يحتل المركز الأول والأساسي في البناء العصري، وهذا ما أدى إلى اعتماد أنظمة تتماشى مع تطور قطاع البناء تلبية للطلبات والمصلحة الوطنية العامة.

لذلك سندرس الفصل في ثلاث مباحث:

- المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية.
- المبحث الثاني: تطور الملكية المشتركة ومشتقاتها.
- المبحث الثالث: حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم.

## المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية

سنتطرق هنا لمفهوم الملكية المشتركة، وهذا بالسعي لإيجاد تعريف لها مع إظهار الخصائص التي تميزها مع البحث عن طبيعتها القانونية، ثم البحث عن تطور هذا النوع من الملكية وفي الأخير مشتملاتها.

### المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة

#### الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة

قد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفق المادة 743 من القانون المدني،<sup>1</sup> حيث نصت على ما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة" .

من هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري قد قام بوصف الملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية كون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك، بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة، ويكون المشرع هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي<sup>2</sup> ما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة الأولى من القانون 65-557 الفقرة الأولى على ما يلي: " ينظم هذا القانون ينظم كل عقار مبني أو مجموعة عقارات، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة" .<sup>3</sup>

<sup>1</sup> الأمر 58/75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> Christian Atias jean –louis Bergel et al, lexique droit immobilier Dalloz, 2<sup>eme</sup> édition, 1994, p59.

<sup>3</sup> "La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est

répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quotepart de parties communes". Article 1 de la loi 65/557 du 10/07/1965

أما المشرع المصري ولكونه قد اهتم بتنظيم ملكية العلو والسفل الذي عرف منذ القدم وتم تكريسه في أحكام الشريعة الإسلامية<sup>1</sup> نجد أنه لم يعرف الملكية المشتركة بل بين الأجزاء التي يشترك فيها الملاك من جهة، ومن جهة أخرى الأجزاء التي لا تقبل القسمة.<sup>2</sup>

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبني أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها، وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة<sup>3</sup> على عكس ما نجده في الملكية الشائعة.

### الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة

قد ذكرنا سابقا، أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل المالكين، وكذا المبني في نفس الوقت، ومن التعريفات المذكورة سابقا، يمكن أن نستخلص الخصائص التالية:

- 1- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.
- 2- الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

<sup>1</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، حق الملكية "مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2000، ص 100.

<sup>2</sup> أطلق المشرع المصري على الملكية المشتركة اسم الطبقات المفترزة والشيوع الإجباري ولم يعط تعريفا لذلك بل اكتفى بذكر الأجزاء المفترزة والأجزاء المشتركة بين الملاك. قانون مدني مصري المادة.

<sup>3</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المجلد الثامن، مرجع سابق، ص 10.

3- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 58/75 وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة.

4 - لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني، بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل بحسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة.<sup>1</sup>

5- المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفق للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق هدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهما البعض.<sup>2</sup>

### الفرع الثالث مزايا وعيوب الملكية المشتركة

تميز هذا النظام المتعلق بالملكية كغيره من الأنظمة الأخرى بمزايا وعيوب، ولقد أفردنا هذا الفرع لمحاولة تسليط الضوء على الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام لاسيما، الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية، التي من الممكن أن تمثل مزايا أو عيوب هذا النظام.

<sup>1</sup> المادة 746 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 : المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> نص المادة 747 من الأمر 58-75 على أن: " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الجزء الخاصة. وتنص كذلك المادة 09 الفقرة الثانية من المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم على: "... ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد.

أولاً : مزايا نظام الملكية المشتركة

### 1- انخفاض كلفة السكن :

تعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني المزية الأساسية، حيث أنه في مساحة صغيرة، أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن، بالإضافة لذلك فإنه لا سيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية.<sup>1</sup>

### 2- مدة البناء:

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة.<sup>2</sup>

### 3- وفرة الفضاءات الخارجية:

من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية،<sup>3</sup> ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

### ثانياً: عيوب نظام الملكية المشتركة

#### 1- التسيير والإدارة:

من مزية توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيباً يمس بهذا النظام

<sup>1</sup>Patrice JOURDAIN, LES BIENS ،DALOZ Delta, Paris, 1995, p292.

<sup>2</sup>Patrice JOURDAIN, op.cit, 292.

<sup>3</sup> براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11/10 جوان، 2008 غير منشورة.

لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك<sup>1</sup> لاسيما في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد.<sup>2</sup>

## 2- الجانب الأمني:

مثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته، وقد تمس بالمالكين كذلك، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل<sup>3</sup>، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق وكذا الحروب.

## 3- الكثافة السكانية:

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي، والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن<sup>4</sup> بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي<sup>5</sup> لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في

<sup>1</sup> نور الدين موسى، "التحضر والحفاظ على التراث العقاري" مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر، 2008، ص 74.

<sup>2</sup> أحمد ناصري، "عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة"، مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر، 2008، ص 64.

<sup>3</sup> تعتبر الجزائر من الدول الأكثر تعرضا للزلازل خاصة في الشريط الساحلي ومن بين المدن التي مستها الزلازل مدينة الشلف وكان ذلك سنة 1980 بالإضافة إلى مدينة عين تيموشنت أما آخر زلزال ضرب الجزائر كان في، 2003/05/23 حيث مس منطقة بومرداس وأدى إلى وفاة العديد من الأشخاص وخسائر مادية معتبرة خاصة في البنايات الجماعية.

<sup>4</sup> مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د. م. ج، الجزائر، د ط، 2006، ص 19.

<sup>5</sup> جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر" ترجمة عبد الغني بن منصور"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 93.

الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الجوية بالإضافة لمحافظة للأمن الحضري.<sup>1</sup>

#### 4- مدة حياة المباني:

من المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها، وبالإضافة إلى نقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة الإهلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته، وسينتقل إلى عقبه سنوات عدة، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة بـ 50 سنة.<sup>2</sup>

#### 5- التلوث البيئي:

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى تلوث هذه المساحة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مباليين بالتلوث، والتلوث أنواع عديدة قد يكون ذلك جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكانها، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات والحشرات، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا،<sup>3</sup> ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الذي يحكم الضجيج،<sup>4</sup> قد وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي: "تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتجز اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت.."، أضف إلى ذلك عدم مبالاة السكان في

<sup>1</sup> بوقطاية حيدر، توافاف جهيد، توفير الأمن في الأحياء السكنية، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا غير منشورة.

<sup>2</sup> Rachid HAMIDOU, Le Logement un Défi, OPU, Alger, 1989,p217

<sup>3</sup> براقدي سليم، مرجع سابق.

<sup>4</sup> المرسوم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 المنظم لإثارة الضجيج.

استعمال بعض الآلات التي تصدر ضجيجا في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك.

## المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إن حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم، ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمع، ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس، أصبحت الملكية العقارية في متناول الجميع، وقد حذت 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 والمشرق العربيين،<sup>1</sup> وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.

إن المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين، وكذا الأقدام السوداء، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا امتلاك العقارات، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبء على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث

<sup>1</sup> بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق، أنظر في ذلك المواقع الالكترونية الآتية:

. www.ahewar.org / www.aawsat.com / www.uaesm.maktoob.com / www.ekaar.net

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د ط، 2004، ص 9-11.

السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفرزة من حيث تحديدها:

### الفرع الأول: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك

تنقسم الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك أو باعتبار محل الملك إلى ملكية تامة وملكية ناقصة.

#### 1- الملكية التامة:

هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعا، ويكون فيه المالك متمتعاً بالسلطات الثلاث، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق التصرف، فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع المشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا.<sup>1</sup> ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائما.<sup>2</sup>

#### 2- الملكية الناقصة:

ويكون الملك الناقص هنا منحصرا على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا 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 الانتفاع الشخصي والذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط،<sup>3</sup> وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد

<sup>1</sup> بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د. م. ج. الجزائر، د ط، 2001، ص 122-123.

<sup>2</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، دار الفكر، دمشق، ط، 1985، ص 58.

<sup>3</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 125.

ينبني على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق.<sup>1</sup> والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الملكية من حيث تحديدها

وتتقسم من حيث تحديدها وتعيينها أو بالنظر إلى طبيعة الشيء المملوك إلى ملك شائع وملك مفرز:

#### 1- الملكية الشائعة:

وقد جاء تعريف هذا النوع من الملكية بنص المادة 713 من القانون المدني: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك". 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...

والملاحظ هنا أن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها، وكذا استعمالها بشرط أن لا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين،<sup>3</sup> بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين، والشركاء لا يكونون شخصية معنوية، كذلك للشريك في الملكية حق المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق،<sup>4</sup> وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة لطلب اقتسام المال الشائع.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> المادة 868 من الأمر 58-75.

<sup>2</sup> وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 5.

<sup>3</sup> نص المادة 714 من الأمر 58-75.

<sup>4</sup> نص المادة 723 من الأمر 58-75، المرجع السابق.

<sup>5</sup> نص المادة 724 من الأمر 58-75، المرجع نفسه.

## 2- الملكية المفترزة:

الملكية المفترزة هي عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفترزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها<sup>1</sup> وتثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

بعد أن تطرقنا إلى أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يتوجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة، أم هي لكية شائعة أو هي ملكية مفترزة أو هي نوع آخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص.

لقد جاء في بداية البحث بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة.

فمن خلال الخصائص التي رأيناها سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفترزة، ومن خلال اعتبار بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعاً بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة الاستغلال والاستعمال والتصرف؟.

من خلال دراستنا لنص المادة 11 من مرسوم 666/83<sup>2</sup> وما يليها، نجد أن هناك نوعاً من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيوداً صارمة لاستعمالها أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في

<sup>1</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 161.

<sup>2</sup> المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة<sup>1</sup> ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك<sup>2</sup> ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدتها في الحالة الأولى هي ملكية تامة.

ما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات، نظرا لعدم إمكانية الخروج منها، مقارنة بالشيوع العادي بالشيوع الإلزامي<sup>3</sup> بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإلزامي الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء، من خلال ما تطرقنا له من أنواع الملكية العقارية، ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته،<sup>4</sup> يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة،<sup>5</sup> وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية<sup>6</sup> على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية، لاسيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات

<sup>1</sup> نص المادة 747 من الأمر 75-58 المذكور سابقا وكذا المادة 9 من المرسوم 666/83.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، د ط، 2002، ص 15.

<sup>3</sup> عبد الرزاق عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1017.

<sup>4</sup> Patrice JOURDAIN ,op.cit .p296..

<sup>5</sup> نظام الملكية المشتركة حدد وفق المرسوم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 وقد تم النص عليه في المادة 748

من القانون المدني، وكذا المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 والمادة 57 من الأمر 76-92 المؤرخ في 23

أكتوبر 1976

هذا النظام الذي يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية.

<sup>6</sup> المادة 756 مكرر 2 من الأمر، 75-58، مرجع سابق.

خاصة أو عامة، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة<sup>1</sup> دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

---

<sup>1</sup> نص المادة 750 مكرر من الأمر، 58/75، المرجع السابق.

## المبحث الثاني: تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها

من خلال هذا المبحث سنتطرق لتطور الملكية العقارية المشتركة تاريخيا من حيث ظهور هذا النمط المعيشي وكذا العمراني، ثم سنحاول دراسة التطور التشريعي فيما يخص المشرع الجزائري في هذا المجال.

### المطلب الأول: تطور الملكية المشتركة ومصادرها

#### الفرع الأول: التطور التاريخي

هذا النوع من أنواع الملكية العقارية ليس جديدا، حيث أن المؤرخين قد وجدوا بعض الآثار لدى قانون الكلدانيين وكذا الرومان،<sup>1</sup> كما عرفته كثير من الشعوب الأخرى القديمة حيث ذكر في تاريخ بابل الحديث أن رجلا من مدينة "سبار" كان يملك دارا من طابقين فقام ببيع السفلى منها واستبقى لنفسه العلو<sup>2</sup> يدل على أن ملكية الطبقات قد ظهر منذ قديم الزمان، والراجح أن هذا النوع من الملكية كان يخضع للقواعد العامة المطبقة على الجوار، كونه كان يمثل الاستثناء على الملكية الخاصة، التي كانت تتسم بتجاور المباني، وكذا تباعدها أي وجود الجوار الأفقي وليس العمودي الذي نراه في ملكية العلو والسفل،<sup>3</sup> وبالتالي لا وجود لقواعد تنظم بصفة خاصة هذا النوع من الملكية، سار هذا النوع من الملكية في التطور نوعا ما، حيث وجد في معظم مناطق حوض البحر الأبيض المتوسط، وظهرت بعض القواعد العرفية التي تنظمه، لاسيما أن

<sup>1</sup> Patrice JOURDAIN, op.cit p.291.

<sup>2</sup> عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2007، ص7.

<sup>3</sup> نجد أن هذا النوع من الملكية قد ظهر كما قلنا سابقا منذ القدم وقد اهتم به علماء الشريعة الإسلامية ووضعوا له قواعد بحيث بينوا حقوق وواجبات الملاك في هذا النوع والملاحظ أن المشرع الجزائري لم يهتم بتنظيم هذا النوع من الملكية بالرغم من انه واسع الانتشار حيث أن هناك عدة مرقين ينجزون هذا النوع من المساكن على سبيل التملك مما يوحي بأنه قد تركه للقواعد العامة لأن نظام الملكية المشتركة لا يطبق في المباني التي تحتوي على طابق واحد والتي يطلق عليها مباني نصف جماعية، بينما المشرع المصري قد قام بتقنينه ووضع التزامات صاحب السفلى وصاحب العلو، وقد اعتبر الفقه أن نظام العلو والسفل ساهم في ظهور نظام الملكية المشتركة، أنظر في ذلك: عبد الرزاق أحمد السنهوري، المجلد الثامن، مرجع سابق، ص 1009-1017.

الشيء الذي ساعد على وجود مباني عديدة في المدن التي باتت مساحتها محدودة من جهة، ومن جهة أخرى فإن هذا النوع من الملكية قد ساهم مساهمة فعالة في إعادة بناء المدن، التي تهدمت بفعل الحرائق مثل مدينة ران بفرنسا بفعل الحريق المهول الذي أصابها سنة 1720.<sup>1</sup>

وعند تقنين القانون المدني الفرنسي لم يخصص لهذا النوع من الملكية، إلا مادة واحدة تمثلت في نص المادة، 644 الشيء الذي يوحى بتراجع هذا النوع من الملكية مقارنة مع القواعد العرفية التي كانت سائدة قبل ظهور التقنين، ولعل السبب في ذلك هو عدم انتشار ملكية الشقق في معظم نواحي فرنسا ما عدا في مدينتي ران وقرونوبل " Ran- " Grenoble ولكن بعد الحربين العالميتين، عرفت الملكية المشتركة تطورا ملحوظا بفعل التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية.<sup>2</sup>

فالتأثيرات الاقتصادية تمثلت أساسا في غلاء الأراضي المخصصة للبناء الشيء الذي ساعد في ظهور مجموعات من الناس تسعى إلى تملك الشقق بأثمان معقولة، وبالتالي ظهور ما يعرف بالشركات العقارية، الهدف منها منح شقق من مباني جماعية للشركاء على سبيل الانتفاع، ثم التملك بعد إتمام الأقساط التي كانوا يستفيدون منها.<sup>3</sup> بالإضافة إلى أن المالك دوما يكون بعيدا عما يتعرض له المستأجر من عدم الاستقرار والمضايقات، التي تمارس عليه من طرف المؤجر، بحيث أنه مقيد بالقيود التي يقرها عقد الإيجار فلا يمكنه إجراء تعديلات وتحسينات في بيت لا يملكه، بالتالي فإنه ليس حرا، على عكس المالك الذي يستطيع أن يفعل في ملكه ما يشاء ولا يخضع إلا للقيود التي يقرها القانون.<sup>4</sup>

ويمكن تحديد التأثيرات الاجتماعية التي ساهمت في ظهور هذا النوع من الملكية العقارية في طبيعة الإنسان فكونه اجتماعيا نجده يسعى دوما للسكن مع الآخرين، لاسيما إذا كانت تربطه بهم علاقة القرابة.

<sup>1</sup> Patrice JOURDAIN, op.cit, p.291.

<sup>2</sup> Patrice JOURDAIN, Ibid, p.293.

<sup>3</sup> Ibidem.

<sup>4</sup> عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص6.

بعد أن أصبح هذا النوع من الملكية ضرورة اقتصادية واجتماعية لا مفر منها تحتم على المشرع لاسيما الفرنسي التماشي مع الظاهرة، بحيث تبين عجز المادة 644 من القانون المدني الفرنسي مقابل الإشكالات والمنازعات التي بدأت بالتزايد مما أدى بالمشرع الفرنسي إلى البحث عن قانون يساير هذا التطور ويعنى بالملكية المشتركة بصفة شاملة وهو ما أدى إلى ظهور قانون 28 جوان 1938، الذي وضع النظام الأساسي للملكية المشتركة للمساكن والذي بدوره عدل بقانون 10 جويلية 1965 والذي تمت تكملته بالمرسوم المؤرخ في 17/03/1965، وتم تعديله عدة مرات، كان آخرها بتاريخ 2007/12/22

### الفرع الثاني: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

بعد خروج الاستعمار الفرنسي وجدت الجزائر نفسها بدون تشريعات في كل المجالات لذا كان من الضروري على النظام آنذاك إيجاد حلول سريعة، وبحيث كان من غير الممكن سن كل التشريعات في فترة قصيرة، خاصة وأن الفترة الأولى للمجلس التأسيسي قد انتهت مهامه في آخر سنة 1962 مما أجبر المسؤولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت، حيث جاء ذلك وفق القانون 157/62 المؤرخ في 31/12/1962 والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول إلى غاية 31/12/1962<sup>1</sup>، هذا القانون الذي حدد الأسباب المؤدية لإقراره، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح بعد بصدور التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته لذا كان من غير الممكن ترك البلد من غير قانون.

وقد وضع المشرع شرطا أساسيا عندما قام بسن القانون 157/62 يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية.

ففيما يخص مجال بحثنا والتشريعات الخاصة به نجد أن الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938، وهو قانون ينظم العلاقات بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية، وبقيت الجزائر تعمل به

<sup>1</sup> WWW.copropriete.com

نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي، لاسيما الأمر 020/62 المؤرخ في 1962/08/02<sup>1</sup> والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

الملاحظة التي يمكن أن نبديها هنا أن المباني الجماعية آنذاك كانت جلها إن لم نقل كلها مملوكة من طرف المعمرين الفرنسيين الذين غادر معظمهم الجزائر وأدى ذلك إلى شغور أملاكهم، حيث تم بعد ذلك تطبيق الأمر 020/62 الذي كلف الولاية إدارة الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04 من الأمر المذكور وكان ذلك وفق صيغة الإيجار المخفض، مما يوحي بأن الدول الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتمليك الشقق الشاغرة، وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة، وبالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون الفرنسي المنظم لملكية العقارية المشتركة المتمثل في القانون 557/65 المؤرخ في 1965/07/10 والذي بقي ساري المفعول إلى غاية اليوم بالرغم من أن نصوصا عديدة فيه تمت أو ألغيت.

ارتأينا هنا أن نضع سؤالاً لم يتطرق له الباحثون في هذا المجال حسب علمنا سنحاول الإجابة عليه، وهذا السؤال يتمثل في حالة إلغاء القوانين الفرنسية أو تعديلها من طرف المشرع الفرنسي، وقد طبقها المشرع الجزائري وفق ما رأيناه سابقا والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية ما لم تتناقض مع السيادة الوطنية. بماذا كان سيأخذ القاضي في حالة وجود نزاع؟

فعند إلغاء القانون الصادر سنة 1938 الذي بقيت الجزائر تعمل به نظريا حتى صدور قانون 1965، نجد أنفسنا في حيرة نوعا ما لاسيما عندما نعلم بأن إلغاء قانون 1938 كان سببه عدم ملاءمته وكثرة الانتقادات التي وجهت له من طرف الفقه الفرنسي،<sup>2</sup> فلو وضعنا فرضية الإبقاء على تطبيق القانون القديم نكون أمام تطبيق قانون لا يصلح لأن من وضعه أقر بذلك، أما إذا قمنا بتطبيق القانون الجديد فقد نجد أنفسنا أمام تعارض مع السيادة الوطنية، حيث أن هذا القانون الجديد إذا طبقناه نكون قد طبقنا القانون الفرنسي في فترة اكتمال مؤسسات الدولة هذا من جهة، ومن جهة أخرى

<sup>1</sup> تم إلغاء القانون 157/62 بموجب الأمر 29-73 المؤرخ في 1993/07/05.

<sup>2</sup> Patrice JOURDAIN op.cit, 292.

وفي اعتقادنا أن المشرع عندما أصدر الأمر 62-157 وافر الإبقاء على القوانين الفرنسية يكون قد شرع تلك القوانين، بحيث أصبحت قوانين جزائرية، أي أن الجزائر بقيت تعمل بالقانون الفرنسي الصادر سنة 1938 والذي أصبح قانونا جزائريا وفق الأمر 157/62 .

ظهر أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 المحدد لشروط بيع الساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية، بحيث ذكر في نص المادة الخامسة منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة.

جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة، 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 75-58 بتاريخ 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني حيث تناول فيه الملكية المشتركة من المادة 743 إلى غاية 772 والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية مما أجبر المشرع على سن المرسوم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، هذا الأخير الذي لم يدم ساري المفعول إلا ما يقارب سبع سنوات، حيث ظهر المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 وهو التشريع الساري المفعول لغاية اليوم بكل أحكامه والذي عدل مرة واحدة بحيث أضيفت له أحكام خاصة وفق الفصل الثالث من الباب الثالث والمتعلق بإدارة العمارات الجماعية وتسييرها.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: مصادر الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

لقد تنوعت مصادر الملكية المشتركة منذ أن عرف هذا النوع تطورا ملحوظا في منتصف القرن الماضي، لاسيما في فرنسا وبعض الدول الأوروبية كبلجيكا وسويسرا ودول عربية كمصر ولبنان أما بالنسبة للجزائر فيمكن أن تحدد مصادره كالتالي:

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07، الذي أضاف أحكام خاصة من المواد 45 مكرر 1 إلى 45

مكرر 4.

## 1- بناء عقارات جماعية للتمليك:

من خلال تفحصنا للنصوص القانونية التي تشير إلى إمكانية تمليك المساكن، نجد أول عملية بدأت بها الجزائر بعد الاستقلال تمثلت في "بناء المساكن لفائدة الموفرين لدى الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط وذلك "بعد صدور المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية بغرض ترقية المباني الجماعية، حيث يعتبر هذا المرسوم بداية فعلية سمحت للمواطنين الجزائريين بإمكانية تملك مبانٍ جديدة، والملاحظ على هذا المرسوم أنه اشترط على الملاك بعد تسلمهم للمساكن إخضاعها لنظام الملكية المشتركة،<sup>1</sup> ويكون هنا القانون الواجب التطبيق هو القانون الفرنسي حسب ما تم ذكره سابقا المتمثل في العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية.

والجدير بالذكر هنا، أنه بعد شهر من صدور هذا المرسوم صدر الأمر 29-73 الذي ألغى القانون 62-157 ابتداء من 5 جويلية 1975، وأن القانون المدني الذي صدر وفق الأمر 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 جاء بعد شهر ونصف من إلغاء العمل بالقوانين الفرنسية، لاسيما منها ما تعلق بإدارة الملكية المشتركة التي بقيت - حسب رأينا- دون تطبيق، كون المشرع الجزائري لم يسمح بتمليك الشقق الجديدة إلا بعد صدور المرسوم 73-82 وهو ما ساعد على عدم وجود حالة الفراغ القانوني، لأن مدة إنجاز المباني في تلك الفترة كانت تفوق ثلاث سنوات.

## 2- التعاونيات العقارية : (التعاون العقاري)

لقد نظم المشرع نوعا جديدا يساعد على تمليك المواطنين لسكنات وفق الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، هذا الأخير الذي أجاز لكل عائلة إمكانية اكتساب مسكنها الشخصي<sup>2</sup> وفق نمط يتميز

<sup>1</sup> نصوص المرسوم 82-73 : لاسيما المادة 01-02.

<sup>2</sup> نص المادة الأولى من الأمر 92/76: " يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية وذلك لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية. "

بتكوين شركة أشخاص<sup>1</sup> مدنية الهدف منها المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي.<sup>2</sup>

ولقد حدد المشرع في هذا الأمر، أن الشركة يمكنها إما البناء لفائدة الشركاء أو الشراء من عند مكاتب الترقية والتسيير العقاري لبناءات فردية أو جماعية، وقد نص المشرع على وجوب وجود نظام للملكية المشتركة في حالة اتفاق الشركاء على البناء الجماعي، وتم النص على ذلك في عدة مواد من الأمر لاسيما المواد 14 الفقرة 05 وكذا المادة 57 الفقرة 10 هذه الأخيرة التي أوجت على الشركاء إعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق المرسوم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976.<sup>3</sup>

### 3- التنازل عن أملاك الدولة:

تعتبر عملية التنازل عن أملاك الدولة التي جاءت وفق القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، نقلة نوعية من حيث أنها سمحت لمستأجري للأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا بعض الهيئات العمومية الأخرى<sup>4</sup> بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة التنازل من جهة، وكذا المصدر الأساسي للملكية المشتركة بالنظر للعدد الكبير الذي تم التنازل عنه، خاصة ما تعلق بالأماكن المعدة للسكن والمبنية على شكل عمارات جماعية، وقد رُوِّجَ 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

<sup>1</sup> المقصود بالأشخاص هنا هي الأفراد أي الأشخاص الطبيعية وفق المادة 13 فقرة 03 حيث تنص: "..... لا يجوز أن يشترك الأشخاص المعنويون حسب مفهوم هذا الأمر ....."

<sup>2</sup> ص المادة 02: من الأمر 92/76: "إن التعاونية العقارية هي شركة أشخاص مدنية وذات رأسمال متغير، هدفها الأساسي هو المساعدة على الحصول على ملكية السكن العائلي....."

<sup>3</sup> مرسوم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء. هذا المرسوم ألغي ضمناً وفق المرسوم 83/666 المذكور سابقاً.

<sup>4</sup> القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات، المعدل والمتمم بالقانون 83/02 المؤرخ في 29/01/1983 وبالأمر 83/02 المؤرخ في 10/04/1983 وبالقانون 86/03 المؤرخ في 04/02/1986 وقد تم إلغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 06/2000 المؤرخ في 23/12/2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001.

الذي يستأجره،<sup>1</sup> وهو ما يوحي بأن السبب كان اقتصاديا واجتماعيا- وفي رأينا -أن السبب السياسي كان له الدور الأكبر، والمتمثل 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 بقيت حتى بعد هذه العملية، وفي معظم الناطق تتكفل بها دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أنها مازالت تقوم بعملية صيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها تأخذ على عاتقها هذه العملية لاسيما في صيانة الأجزاء المشتركة.<sup>2</sup>

#### 4- عمليات الترقية العقارية:

نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد، الذي انجر عنه تزايد طلبات الحصول على السكن بكل أشكاله إيجاري وتملكي، بات من الضروري على الدولة إيجاد آليات جديدة تحد من تزايد الطلبات، لاسيما لفئة المواطنين الذين لهم بعض الإمكانيات المالية ومتوسطي الدخل، فظهر في منتصف الثمانينات القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986، المتعلق بالترقية العقارية، ويعتبر هذا القانون نقلة، من حيث أنه سمح للأشخاص الطبيعية الخاصة أن يمارسوا مهنة الترقية العقارية على عكس المرسوم 83-72 الذي حصر عمليات الترقية على المؤسسات العمومية،<sup>3</sup> بالإضافة إلى أنه وفق نص المادة 05، شجع على أن تكون عمليات الترقية العقارية من النمط الجماعي وشبه الجماعي .

الملاحظ على هذا القانون أنه لم يشر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على إجبار المرقي والمستفيدين لإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وفرضه على جميع المالكين عكس ما تم الإشارة إليه بنص المادة 24 من المرسوم التشريعي

<sup>1</sup> عبد الكريم بودريوة، عميد كلية الحقوق بجامعة بجاية، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان، 2008 غير منشورة.

<sup>2</sup> رحابية محمد، المدير العام لديوان والترقية والتسيير العقاري لحسين داي ورئيس تجمع المصالح المشتركة لدواوين الترقية والتسيير العقاري "، GIC- OPGI "خبرة دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان، 2008 غير منشورة.

<sup>3</sup> نص المادة 02 من المرسوم 82/73 المؤرخ في 1973/07/09 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنيات الجماعية والمجموعات السكنية.

93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993،<sup>1</sup> الذي ألغى القانون المتعلق بالترقية العقارية. ويجب الإشارة هنا كذلك إلى أن القانون 86-07 لم يخصص هذه العملية للبيع فقط، بل وسعها كذلك للبناء بقصد الإيجار، وكذا لسد الحاجات العائلية الذاتية، هذه الأخيرة التي تمكن أفراد أي عائلة، من القيام بالترقية العقارية لأفرادها، التي يمكن اعتبارها كذلك، كمصدر منفصل لإمكانية وجود الملكية المشتركة في هذا النوع.

### 5- البيع بالإيجار:

قد عرفت الجزائر هذا النوع من النظام الذي يؤدي إلى تمليك المساكن الجديدة بعد مرور مدة زمنية، وللاشارة هنا فإن البيع بالإيجار تم الإشارة إليه في المرسوم 82/73 ولكن بشكل آخر، حيث ذكرت المادة 5 من المرسوم المذكور بأنه يمكن تسديد مبلغ الشراء كأقساط وفقا لصيغة الإيجار المملك، كذلك تم الإشارة لهذه الصيغة في المباني المباعة عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري. حيث تختلف صيغة البيع بالإيجار المتبعة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري مع أحكام البيع بالإيجار التي صاغها المشرع بالمرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 2001/04/23 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغى بنص المادة 24 القانون 86/07.

<sup>2</sup> الاختلاف الجوهرى الموجود بين صيغة البيع بالإيجار المتبعة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري والمنصوص عليها بالمرسوم التنفيذي رقم 35/97 والمحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكنى وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجارى والمهنى، التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتمويل القابل للتسديد من حساب الخزينة والتي تم استلامها بعد شهر أكتوبر سنة 1992 وكذا المرسوم التنفيذي رقم : 105/01 هو أن صيغة البيع في الحالة الأولى تكون لفائدة المستأجرين وفي حالة عدم تسديد أقساط البيع بالإيجار لمدة ستة أشهر فإن عقد البيع يلغى ويرجع المستفيد مستأجرا أما في الحالة الثانية فيكون البيع بالإيجار لمساكن جديدة بحيث لا يكون المستفيد مستأجرا بالإضافة إلى أنه ووفق المادة 12 من المرسوم التنفيذي المذكور إذا لم يتم التسديد بتسديد ستة أقساط شهرية يطرد من السكن، مما يدل على أن النوع الأخير يعتبر نظاما قانونيا قائما بذاته ويسمى البيع الإيجارى. أنظر في ذلك حمدي سعد أحمد، البيع الإيجارى، دراسة قانونية مقارنة لأحكام الإيجار المنتهى بالتملك في الفقه الإسلامى، دار الكتب القانونية، القاهرة، د ط، 2007، ص 26.

كلفت بهذه العملية الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن،<sup>1</sup> حيث بدأت هذه الوكالة بالتعاقد مع الشركات الأجنبية لاسيما الصينية، وإبتداءا من هذه الفترة عرفت المباني في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى نقلة نوعية من حيث عدد الطوابق فحددت من 09 إلى 12 طابقا كذا من حيث نوعية البناء، واستعمال التجهيزات وعلى رأسها المصاعد، هذه الأخيرة التي تعتبر من أكبر المشاكل التي إذا لم يتم صيانتها المحافظة عليها من طرف الشاغلين سيؤدي ذلك إلى تعطيلها وإصلاحها قد يكون عبءا كبيرا على الملاك في المستقبل بعد انتهاء مدة تسيير هذه المباني وصيانتها من طرف الوكالة.<sup>2</sup>

ويمكن القول هنا أن هذه المباني نظرا لعلوها والتجهيزات التي تحتوي عليها وكثرة السكان فيها يمكن أن تحتوي العمارة الواحدة على 60 مسكن فإذا افترضنا أن معدل العائلة الواحدة التي تسكن المسكن تتكون من 4 أفراد فإن المجموع سيكون 240 فردا وكل حي يتكون من 10 عمارات على الأقل، كما هو الحال في العاصمة إذا المجموع الكلي لأفراد الحي قد يصل إلى 2400 في مساحة قد لا تتعدى 10 هكتارات أي أننا أمام تجمع سكاني ضخم يستوجب السعي بكل الطرق لتنظيم الملكية المشتركة وهو الشيء الذي أدى بالوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن لتأخذ على عاتقها مهمة المتصرف لغاية انتقال الملكية للمستفيدين أي بعد تسديد كل الأقساط.<sup>3</sup>

#### 6- صيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

نظرا لتفاقم أزمة السكن والارتفاع المذهل للطلبات، لاسيما إبتداءا من سنة 2000 من جهة، وعدم كفاية الصيغ الموجودة سابقا فيما يخص الإيجار والتمليك من جهة أخرى، ارتأت الدولة إيجاد صيغة جديدة تحد من تكلفة الحصول على سكن بالنسبة للمالك وكذا الدولة، تمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وتتميز هذه

<sup>1</sup> أسست هذه الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن AADL " " بالمرسوم التنفيذي 91-148 المؤرخ في 12 ماي 1991 وبعد صدور المرسوم 105/01 كلفت بعملية البيع بالإيجار.

<sup>2</sup> السيدة ليلي بورنان، مكلفة بالإعلام لدى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، التسيير العقاري داخل الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان، 2008، غير منشورة.

<sup>3</sup> ليلي بورنان، مرجع سابق.

الصيغة بمساهمة الدولة بنسبة من تكاليف السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أما الباقي فيقدمه المستفيد من العملية على ثلاث مراحل على أقصى تقدير. والملاحظ هنا أن معظم المباني المنجزة في هذا الإطار هي مبانٍ جماعية مما يجعلها مصدر أساسي من مصادر الملكية المشتركة، وقد قدرت الإحصائيات الرسمية الصادرة عن وزارة السكن نسبة المساكن المنجزة في هذا الإطار بأكثر من 20%.<sup>1</sup>

#### 7- صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تعتبر هذه الصيغة خاصة كونها تمس فئة العمال فقط، وقد تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983،<sup>2</sup> فقد قام الصندوق إلى حد الآن ببناء المساكن كلها بشكل جماعي وموجهة للبيع مباشرة، مما يجعل هذه الصيغة إحدى مصادر الملكية المشتركة، والجدير بالذكر أن هذه الصيغة قد تم اعتمادها كذلك للحد من أزمة السكن، وهذا بمساهمة العمال من جهة، وكذا الصندوق الوطني للسكن من جهة أخرى، مع ملاحظة أن صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تحت وصاية وزارة الشؤون الاجتماعية، وبذلك تعتبر لإضافة للمرقين الخواص، وكذا البلديات، والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤسسات الوحيدة التي لا تتبع وزارة السكن كونها الوصية الوحيدة المكلفة بإنجاز المباني.

#### 8- البيع وفق التصاميم:

ظهرت هذه الصيغة سنة 1993 وفق المرسوم التشريعي 93-03 لمؤرخ في أول مارس 1993 لمتعلقة بالنشاط العقاري،<sup>3</sup> هذا المرسوم التشريعي الذي صدر في فترة عرفت فيها الجزائر نظرا للظروف التي أوجبتها المرحلة صدور كل القوانين على شكل مراسيم تشريعية، بحيث نظم هذا المرسوم التشريعي بالإضافة للبيع وفق التصاميم

<sup>1</sup> www.MHU.dz .

<sup>2</sup> تم إنشاء الصندوق وفق القانون 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 والمتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي 75/96 المؤرخ في 1996/02/03 المعدل والمتمم والمتعلق بتنظيم وعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

<sup>3</sup> ألغي هذا المرسوم التشريعي المعدل والمتمم القانون 07-86 المؤرخ في 1986 مارس 4 وكان ذلك وفق المادة 30.

كذلك إيجار المباني وقد عدل الكثير من النصوص المتعلقة بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر، والتي كانت منظمة في القانون المدني.

هنا نلاحظ أن هذا المرسوم قد أفرد فصلا كاملا هو الفصل الرابع للملكية المشتركة حيث نصت المادة 24 على ما يلي: " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبناءات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين " وقد جاء بإجراء جديد فيما يخص إدارة الملكية المشتركة حيث أقرت المادة 25 منه على أنه: "يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر 58-75 المؤرخ في 25 سبتمبر منه 1975.<sup>1</sup>

#### المطلب الثاني: مشتملات الملكية المشتركة

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية العقارية المشتركة ومعرفتنا لخصائصها وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي له هو وحده الحق في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين، وفيما يلي نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة:

#### الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

لقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة بداية وفق نص المادة 03 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 744 من القانون المدني وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وعرفها بنص المادة 02 من المرسوم المذكور على أنها هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

<sup>1</sup> سنتطرق لذلك بأكثر تفصيل عندما نتكلم عن التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة في الفرع الثالث من المطلب الثاني في المبحث الثاني من المذكرة.

وقد أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية، لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه فيها ما يلي خاصة:

- (1) البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلييسات بصورة عامة.
- (2) سقوف البيوت، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات النائئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- (3) الجدران الداخلية بأبوابها.
- (4) الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابتك بأنواعها والمشربيات المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- (5) الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- (6) الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره.
- لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- (7) الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- (8) التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- (9) تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- (10) التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- (11) الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- (12) كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل والمرايا، والطلاء والخشبيات والصناديق.
- 13- ويشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين والحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية .

### الفرع الثاني: تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها

على العكس من الأجزاء الخاصة التي قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة نجد أنه بالنسبة للأجزاء المشتركة فإنه قد قام بتصنيفها إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء، وهنا كذلك نجد أنه قد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر،<sup>1</sup> وعرفها على أنها الأجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم، والأجزاء مقسمة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف.

### الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

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

- . كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ولاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة.
- . الساحات وطرق المرور.
- . شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- . مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.
- . المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.
- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

<sup>1</sup> لقد نص المشرع على ذلك صراحة بنص المادة 07 من المرسوم 666/83 الفقرة الأخيرة.

## 2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف. أو الحائط الفاصل والجدران 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 والمقورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات، والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص. . المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج، وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

. جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة. . المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق السردابية، ومجاري الدخان، وأنابيب تهوية المطابخ.

. القنوات والأنابيب وفتحات مئاعب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

. قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري، ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المخلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم.

. سراديب هذه القنوات المبنية.

. التفريغات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطوير وملاعب المواسير.

-جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة . جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشترك.

### 3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.<sup>1</sup>

### 4- الحقوق التبعية في الأجزاء المشتركة

لقد نص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء وفق نص المادة 745 من الأمر 58-75 وهو الحكم الذي أخذه عن المشرع الفرنسي بحيث أقر بوجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة وفق نص المادة 03 من القانون 557/65 الصادر في 1965/07/1،<sup>2</sup> ويتمثل ذلك في:

- الحق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.
- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

<sup>1</sup> لقد نص المشرع في المادة 03 من المرسوم 146/76 على ذلك وحصرها باستعماله كلمة فقط بينما في المادة المذكورة نجد أن المشرع وكأنه لم يرد حصر الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى.

<sup>2</sup> Patrice JOURDAIN ,op.cit ,p.p 306-307.

### المبحث الثالث: حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم

إن الملكية العقارية المشتركة التي رأيناها بأنها نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية حقوق وواجبات على الملاك الشركاء، ونظرا لكونها تحتوي على مجموعة من الملاك المتجاورين جوارا جانبيا، في الأسفل وكذا في الأعلى فإنها قد تستفرد بحقوق وواجبات تميزها عن غيرها نظرا لاحتوائها على تركيبة من الأجزاء الخاصة، وأخرى من الأجزاء المشتركة.

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على أنه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، شرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار"، ومقارنة المادة مع المادة 690 من القانون المدني والتي تعتبر القاعدة العامة في القيود التي تلحق المالك، نجد أنها تسمح لكل مالك استعمال ملكه واستغلاله والتصرف فيه شريطة أن لا يمس ذلك بالمصلحة الخاصة للآخرين مع مراعاة ما تقضي به التشريعات الجاري بها العمل والمتعلقة بالمصلحة العامة.<sup>1</sup> كما نجد أنه في الملكية المشتركة بالإضافة إلى وجوب عدم إضراره بالآخرين فإنه مجبر كذلك على عدم إلحاق الضرر بالعقار.

### المطلب الأول: الحقوق على الأجزاء الخاصة:

#### الفرع الأول: استعمال الأجزاء الخاصة:

لقد تم النص على ذلك في المادة 11 من المرسوم 666/83 حيث جاء فيها: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها يبدو له لكن شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وأن لا يمس بوجهة العمارة، وأن لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر...".

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، القاهرة، د ط 1977، ص 56.

وبالرجوع للقواعد العامة فإن للمالك الحق في أن يستعمل شقته بنفسه فيسكن فيها ويستقبل زواره، ولأطفاله اللعب فيها، وله أن يسكنها شخصا آخر غيره بدون مقابل، ويكون هنا قد قام باستعمالها ولكن بواسطة غيره.<sup>1</sup>

1- القيود القانونية في استعمال الأجزاء الخاصة: الاستعمال يكون هنا طبعا وفق القيود العامة التي ترد على حق الملكية، بالإضافة للقيود التي يمكن أن نجدها في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة، لاسيما المرسوم 666/83 حيث يفهم من نص المادة 11 منه:

أ/ إن المالك ليس له الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة استعمالا يمس بوجهة العمارة وهنا نجد أن هذا القيد يتعلق بعدم إمكانية استعمال مسكنه كعيادة أو مكتب لمزاولة مهنته أو غير ذلك إذا كانت وجهة العمارة مخصصة للسكن، أو قد يكون العكس صحيحا فإن كانت العمارة مملوكة ملكية مشتركة وخصص استعمالها لممارسة مهنة تستدعي وجود مكاتب فإن هذه الشقوق لا يمكنها أن تصبح شققا للاستعمال السكني.

ب/ الضوضاء<sup>2</sup> لقد نصت المادة 11 من المرسوم 666/83 في فقرتها الثالثة على أنه: يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو بفعل من أفراد أسرته أو ضيوفهم أو أناس في خدمتهم وعليه فلا يجوز أن يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية وألا يسمحوا بذلك وألا يقوموا بأي عمل يؤدي بماكنة أو أداة أو بدونها مهما كان نوعه إذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأي ضرر آخر من الأضرار ولا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والتلفزة فكل ضوضاء أو

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> لقد استعمل المشرع في المرسوم 146/76 المذكور سابقا كلمة الضجيج إما باللغة الفرنسية فقد استعمل في الحالتين كلمة Bruit وبالعربية تفيد الكلمتين معا إلى أنه كلمة ضجيج تعتبر الكلمة القانونية التي كان يتوجب على المشرع استعمالها لاسيما وأنه المرسوم 184/93 يعتبر التشريع المنظم للضجيج قد استعملها.

صخب ليلي مهما كان نوعه فسد على السكان هدوءهم ممنوع منعاً باتاً ولو كان حاصلًا داخل الشقق وهو يعرض صاحبه إن اقتضى الحال لملاحقات قضائية .

وفيما يتعلق على الخصوص بأجهزة ومكائن تصدر أصواتاً من المسجلات الصوتية والإذاعة والتلفزة والآلات الموسيقية، فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والشرطة.

**ج/ تربية الحيوانات:** لقد نصت المادة 11 فقرة 05 على مايلي: "الحيوانات الخطيرة ممنوعة<sup>1</sup> ويجب الإشارة هنا أن الحيوانات المنزلية كالقطط والكلاب ليست ممنوعة ولكن شرط أن لا تمثل إزعاجاً للسكان لا من جانب الروائح الكريهة ولا الأصوات المزعجة، وكذا الأوساخ التي يمكن أن تتركها هذه الحيوانات في الممرات<sup>2</sup> بالإضافة إلى أن الكلاب يمكن أن تمثل خطراً إذا كانت غير متابعه صحياً.

**د/ استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات:** نصت الفقرة الخامسة من المادة 11 على مايلي: "لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشره في المقصورات للمطبخ مسموح به، ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها إلا وفقاً لتنظيمات الشرطة الحضرية.

لا يجوز وضع أي شيء على حافات النوافذ والشرفات والمقصورات دون تنبيه لتفادي سقوطه ولا يجب وضع الزهريات أو غير ذلك من أحواض النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهة البناية ولا يزعج المارة والجيران".

**2- القيود الاتفاقية:** بالإضافة للقيود التي أقرها القانون فيما يخص استعمال الأجزاء الخاصة يمكن أن توجد قيود تحد من استعماله، لا سيما في النظام الداخلي للملكية المشتركة، من طرف وقد تتمثل هذه القيود في عدم السماح مثلاً في تربية الحيوانات

<sup>1</sup> الملاحظ هنا أن الفقرة الخامسة من المادة 25 مرسوم 146/75 أضافت إلى الحيوانات الخطيرة الحيوانات التي تحدث صياحاً نصت على مايلي: "يحظر اقتناء الحيوانات الصياحة والمخطرة"، وفي اعتقادنا أن حكم المادة 24 كانت أحسن من المادة 11 لأنه بالإضافة إلى بعض الحيوانات التي يمكن أن تمثل خطورة على السكان هناك كذلك بعض الحيوانات التي لا تمثل خطراً على السكان لكنها مزعجة من خلال الأصوات التي تصدرها وهناك كذلك حيوانات أخرى تصدر روائح كريهة.

<sup>2</sup> Andre Rochelle, Vos et ... la copropriete les éditions d'organisation, France, 1993, Page 59.

المنزلية واستعمال بعض الآلات في أوقات معينة وتصبح نافذة طالما تم الاتفاق عليها من طرف جماعة الشركاء شرط أن لا تمثل تعسفا في استعمال الحق، ولا يمكنها أن تفرض على الشريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به<sup>1</sup>، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة ولا كفيات الانتفاع بهذه الأجزاء فمثلا منع المالك من إيجاد شقته يعتبر تعسفا في استعمال الحق، ولو تم بإجماع الشركاء، أما وضع شرط عدم إيجار بيته لشباب عزاب فيكون شرطا مقبولا.

## الفرع الثاني: استغلال الأجزاء الخاصة:

من ضمن الحقوق التي تتميز بها الملكية حق الاستغلال ومفاده أن يعطي صاحب الحق العقاري حق الاستعمال لشخص آخر مقابل بدل<sup>2</sup> وهو ما يميز حق الاستعمال الذي يمكنه من إعطاء الحق لشخص آخر ولكن من دون مقابل.

والملاحظ هنا عند تفحصنا للمرسوم 666/83 وكذا القانون المدني أننا لا نجد الإشارة المباشرة لحق الاستغلال والقيود الواردة عليه لاسيما فيما يخص حق المالك في إيجار مسكنه، ومن ثم فإن للمالك الحق في إيجاره على قاعدة أن القانون لم يمنع ذلك صراحة من جهة، ومن جهة أخرى فإن بعض النصوص تجعل من إمكانية إيجار المسكن عملا جائزا لاسيما فيما يتعلق بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994<sup>3</sup>، وكذا ذكر بعض عناوين الفصول والأبواب للشغالين ففي الفصل الأول من الباب الثالث على سبيل المثال من المرسوم 666/83، جاء النص على جماعة الشركاء في الملك أو الشغالين له فكلمة الشغالين توحى بإمكانية وجود مستأجرين.

<sup>1</sup> المرسوم 666/83، مرجع سابق، المادة 18.

<sup>2</sup> عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 38.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 08 منه على ما يلي: "يلتزم المشرع باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

### الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء الخاصة

يعتبر حق التصرف السلطة الأساسية التي تمثل حق الملكية، إذ أنه بدونها لا يكون لحق الملكية معنى، حيث يمكن أن نتصور حق الملكية بدون حق استعمال أو استغلال، أما فقدان حق التصرف فهو فقدان لحق الملكية<sup>1</sup> والتصرف ينقسم إلى تصرف قانوني ومفاده القيام بعمل يؤدي إلى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو إبرام عقود قد تؤدي إلى انتقال الملكية عن طريق البيع الجبري كالرهون، وللمالك أن يتصرف في البيت كله أو في جزء منه، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوخ كقاعدة عامة.<sup>2</sup>

خروجا عما نصت عليه الشريعة الإسلامية بحيث نجد أنه أعطت هذا الحق للجار فيقول الرسول صلى الله عليه وسلم: "جار الدار أحق بالدار"، وكذلك قوله: "الجار أحق بشفعة جاره"<sup>3</sup> وهو الحكم الذي أخذ به المشرع الفرنسي حيث أعطى هذا الحق للمستأجر بدون شرط.<sup>4</sup>

أما التصرف المادي الذي يقصد به التغيير في مادة الشيء<sup>5</sup> فإن المشرع قد نص في المادة 11 الفقرة 01 على مايلي: "التعديل: يمكنه تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات، أن يعدل كما يبدو له الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، غير أنه في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الحجرات أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة، ويجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة، وسيكون مسؤولا عن كل ما يترتب على هذه الأشغال من حالات إنسياخ أو تدهور في البناية...". والملاحظة أن المادة ذكرت "رجل مهنة" والسؤال الذي يمكن أن نطرحه هو ما المقصود بـرجل المهنة هل هو المهندس أم البناء أو شخص آخر؟ والإجابة نجدها بنص المادة 24 من المرسوم 76-146 التي كانت أدق وأوضح، حينما ألزمت المالك عندما يوجد فرق

<sup>1</sup> جورج ن. شدرابي، حق المبكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، د ط، 2002، ص 39.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 59.

<sup>3</sup> بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 181.

<sup>4</sup> Andre RECHARD, op-cit, P 17.

<sup>5</sup> جورج.نشدراوي، مرجع سابق، ص 39.

الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين بتنفيذ ذلك تحت إشراف معماري البناء، وإذا لم يوجد فتحت إشراف معماري مرخص له من الوكيل.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: الحقوق على الأجزاء المشتركة

#### الفرع الأول: استعمال الأجزاء المشتركة

لقد تم التطرق إلى استعمال الأجزاء المشتركة في القانون المدني بالموازاة مع الأجزاء الخاصة وذلك بنص المادة 749 تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية، أما المرسوم 666/83 فقد أفرد القسم الثالث من الباب الثاني المعنون بحقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم لاستعمال الأجزاء المشتركة بنص المادة 12 والتي جاء فيها: "يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء والمستعملين 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 أي شيء لمدة ما"، أما نص المادة 13 من نفس المرسوم فجاء فيها: لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين"

بعد استقراء هذه المواد نجد أنه قد وضعت قيودا قانونية عامة تتمثل على

الخصوص في النقاط التالية:

<sup>1</sup> المقصود هنا بمعماري البناء هو الذي وضع تصميمها كونه أدرى شخص بمدى خطورة العمل الذي سيقوم به المالك، أما في حالة عدم وجوده فإن الوكيل "المتصرف" هو من يرخص للمعماري الذي يقترحه المالك، ومن هنا نجد أن نص المادة 24 من المرسوم 146/76 كان أكثر حرصا على العمارة من المادة 11 من المرسوم 666/83، نجد الإشارة إلى أن المشرع لم يتكلم على الحائط الناقل murporteur الذي أصبح يستعمل مكان الأعمدة الناقلة بحيث أن الحائط الذي يكرن مدعم بالحديد ويصبح دوره نقل العمارة بخلاف الحوائط الفاصلة بين المحلات الداخلية التي تعتبر وظيفتها الفصل بين الغرفات، وهنا يتوجب على المشرع تدارك هذا النقص لا سيما وأن البناءات الحديثة (بنايات جاهزة) تحتوي على هذا النوع من الحوائط، والتي تتميز بأكبر مقاومة للزلازل لذلك يتوجب على المشرع منع ثقبها أو إزالتها كون ذلك يهدد متانة العمارة، وقدرتها على التحمل لاسيما في حالة الهزات الأرضية.

أ/ أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء المفرز.

ب/ تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق اتفاق الملاك.

ج/ استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال الآخرين لها.

د/ عدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الآخرين.<sup>1</sup>

وتطبيقا لما سبق فإن المالك الشريك يستخدم مدخل العمارة للدخول والمصاعد والسلالم للصعود، وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سيارته وكذلك سطح العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزيوني ونشر الملابس في السطح إذا كان هناك مكان مخصص لذلك.<sup>2</sup>

للمالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة وفق ما أعدت له بحسب صيغتها أو ما أعدت له وفق ما اتفق عليه الشركاء ولو لم يؤدي ذلك إلى الضرر بالملاك الآخرين.<sup>3</sup> وبالتالي لا يجوز له نشر الثياب على السلالم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلالم بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي، وكذلك تخصيص جزء من الأرض المحيطة بالشقة كبستان، وبالنسبة لسكان الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك الآخرين، واستعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به، كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه

<sup>1</sup> يجب الإشارة هنا أنه هناك بعض التغييرات التي لا يمكن أن تحدث ولو كان بإجماع الشركاء لأنها تخضع للقيود القانونية لا سيما قانون التعمير وكمثال على ذلك إجماع الشركاء على إنشاء حظيرة للسيارات مكان مساحة خضراء أو مساحة مخصصة للعب فإن ذلك يتطلب رخصة من مصالح البلدية والتعمير.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 61.

<sup>3</sup> عبد الناصر توفيق العطار، المرجع نفسه، ص 63.

فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن الآخرين من أن يستعملوه استعمالاً مماثلاً.<sup>1</sup>

كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك سيارته أمام باب العمارة أو بقرب العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان، وقد تمثل في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية وفي كل الحالات فإن استعمال الأجزاء المشتركة يعتبر من البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة الذي يتكفل بذلك.

### الفرع الثاني: استغلال الأجزاء المشتركة:

لا يمكن للمالك الشريك أو المجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، فكما رأينا سابقاً فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة، ولذلك جاء نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 69/94<sup>2</sup> بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فإن المستأجر ملزم باحترام قواعدها وعلى المؤجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء والمستأجر الشيء الذي يجعل منه

<sup>1</sup> في معظم الحالات نجد ان سكان الطابق العلوي في العمارات يمنعون الملاك الآخرين من استعمال الأسطح مما يؤدي إلى نشوب نزاعات، " من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين، ومن ثم القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون...". قرار رقم: 50937 مؤرخ في 1990/05/09 مجلة قضائية، 1991، عدد 2، ص 32-34 من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك بين المشتركين، ومن ثم القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون...".

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي 69/49 المؤرخ في 1994/03/19 المذكور سابقاً.

شاعلا تطبق عليه أحكام نظام الملكية، ويفهم من هنا أنه في حال عدم اطلاعه على هذا النظام فإنه غير ملزم به مما قد يخلق نوعا من اللامبالاة وبالتالي يخلق منازعات بين المستأجر وجمعية الشركاء. وفي هذه الحالة الأخيرة فإن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستأجرين تكون غير مباشرة.<sup>2</sup> فوجود شرط احترام نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار يعد من قبيل الشروط الفاسخة لأن عدم احترام النظام المطبق على الملكية يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد بين المؤجر والمستأجر<sup>3</sup> وقد يكون الفسخ تلقائيا دون اللجوء للعدالة في حالة توثيق العقد وإمهاره بالصيغة التنفيذية<sup>4</sup> مما يسهل على المؤجر فسخ العقد وطرد المستأجر إذا لم يحترم هذا الأخير نظام الملكية المشتركة تفاديا للدخول في مشاكل مع جمعية الشركاء.

أما الاستغلال الجماعي لاسيما باتفاق كل الملاك المشتركين إذا لم يتنافى مع تشريعات أخرى فإنه مسموح به ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة لتركيب هوائيات خاصة بالهواتف مثلا وواجهة العمارة لتركيب لوحة إشهارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الاستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة، أما إذا أدى استعمال الأجزاء المشتركة إلى إعادة استعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن فإيجار المصعد غير ممكن وكذا إيجار المساحات الخضراء لاستعمالها كمشاتل كذلك لا يسمح به، وإيجار المواقف المخصصة للسيارات، لأن كل هذه الأفعال تؤثر على الاستعمال الجماعي أو الفردي.

<sup>1</sup> نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق بين عنون، الجزائر، 2001-2002، ص 112.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 65.

<sup>3</sup> نصت المادة 9 من المرسوم 69/94 المذكور سابقا على أنه: "يحتفظ المؤجر بحق فسخ هذا العقد بسبب ما يأتي: "... عدم احترام المستأجر أي التزام فرضه عليه هذا العقد...، ومن بين الالتزامات المفروضة عليه وفق المادة 8 المذكورة سابقا احترامه لنظام الملكية المشتركة.

<sup>4</sup> المادة 600 الفقرة 11 من القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تجيز التنفيذ الجبري للعقود التوثيقية الممهورة بالصيغة التنفيذية.

### الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة:

كما ذكرنا سابقا بأن التصرف قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية، وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك.

1- التصرف القانوني: لقد نصت المادة 747 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزاد بمعزل عن الأجزاء الخاصة". ونصت كذلك المادة 9 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية على مايلي: "... ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد.<sup>1</sup>

مما سبق فإن المشرع قد ألحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين فأى تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبة لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، والعكس كذلك، وبالرغم من أن هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء، إلا أن الشيوخ هنا هو شيوخ إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا ولاصقا بالجزء الشائع، الجدير بالذكر هنا أن المشرع عندما منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعااقدي بل ربط عملية التقسيم بالدعوى القضائية والبيع بالمزادة، وكلتا الحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائيا وإمكانية شرائه من أحد الملاك المشتركين على الشيوخ وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع فالمادة 722 من القانون المدني تنص على أنه: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق" وهنا يتبين لنا أن الاستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في إمكانية عدم قسمة المال الشائع، يتعلق أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية

<sup>1</sup> من المقرر قانونا ان الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محل لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النعي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد ولما كان من الثابت في قضية الحال- أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الضبر والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار ان كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكون قد طبق صحيح. القانون. قرار رقم: 76988 بتاريخ: 10/07/1991 مجلة قضائية، 1992، العدد 3، ص 35.

المشتركة، والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى الفصل بقوة القانون بين الأجزاء، وعلى العكس من المشرع الجزائري نجد أن المشرع الفرنسي قد نص على ذلك بالمادة 16 من القانون 557/65 المؤرخ في 10/07/1965.<sup>1</sup>

**2- التعديل في الأجزاء المشتركة:** لم ينص المشرع صراحة على صنع التعديل في الأجزاء المشترك بل ترك ذلك لموافقة الشركاء في الملك فقد نصت المادة 13 من المرسوم 666/83 التي نصت على مايلي: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات صرف المياه وتوزيع المياه والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين"

بالإضافة إلى ذلك نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 الفقرة 9 على: "...وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة مايلي:

- حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.<sup>2</sup>

والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل تكون موافقة الشركاء هنا بإجماعهم أو بأغليبيتهم؟

عند تفحص المرسوم 666/83 نجد أنه سمح بتعديل الأجزاء المشتركة وفق موافقة الشركاء حيث يكون ذلك بتوفر نصاب معين حدده فيما يلي:

<sup>1</sup>«... Lorsque l'expropriation porte uniquement sur des parties communes à l'ensemble des copropriétaires, elles est valablement poursuivie et prononcée à l'encontre du syndicat représentant les copropriétaires et titulaire de droits /réels immobiliers... »

<sup>2</sup> دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، دون سنة نشر، ص 47.

- موافقة الشركاء يجب أن تكون بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة، وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له حسب نص المادة 13 حيث يمكن تصنيف ذلك على أنه تعديل جزئي في الأجزاء المشتركة المقصود منه مساعدة الملاك الشركاء على التمتع الحسن بملكيتهم لاسيما في التجهيزات التي قد تصب غير مجدية أو قديمة مما قد يعيق الانتفاع بالأجزاء الخاصة كالتعديل الذي يمس القنوات مثلا فتغيير حجم قناة صرف المياه ونوعها بالشكل الذي يجعلها أكثر ملائمة شيء مقبول وكذا مطلوب أما في ما يتعلق بتعديل الأجزاء المشتركة وفق ما أقره القانون المدني فيما يخص الحقوق التبعية فإن المشرع في نص المادة 30 من المرسوم 666/83 أقر بأن يكون ذلك بإجماع الشركاء في الملك: "تصادق بإجماع أعضاء جمعية - الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي:

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

-إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمرا مطلوبا.

وهنا نجد أن المشرع عندما تعلق الأمر بإضافة أجزاء أخرى على الأجزاء المشتركة كان المطلوب موافقة كل الملاك الشركاء لاسيما وأنه بتشديد بنايات جديدة ينقص ذلك من الأجزاء المشتركة وبالتالي الانتفاع بالبناء سيكون في ساحة من الساحات التابعة فقد يكون ولعبا أو موقفا أو مساحة خضراء.<sup>1</sup>

يجب الإشارة هنا أنه لا يكفي إجماع الشركاء للقيام بعملية تعليية عمارة أو البناء في الأجزاء المشتركة لأن هناك تشريعات أخرى تستوجب الحصول على تراخيص قانونية للقيام بهذا العمل كقانون التعمير الذي يستوجب استصدار رخصة البناء في حالة البناء ورخصة التجزئة إذا قام الملاك بتجزئة الأجزاء المشتركة أضف إلى ذلك أن كل هذه الاجراءات يجب أن تتوافق مع أدوات التعمير وسيتم التطرق لذلك وشرحه بشكل مفصل لاحقا.

## خلاصة الفصل الأول:

نستخلص مما سبق أن الملكية العقارية المشتركة هي ملكية من نوع خاص وهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية لا الأرض الفضاء مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، وضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق وأجزاء مشتركة كالجدران الأساسية، والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

وقد تناولنا تطور الملكية المشتركة ومشتقاتها من خلال التطور التاريخي وكذلك تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري لأن نظام الملكية المشتركة نظام حديث النشأة، وكذلك ذكرنا حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة، وكما نعرف أن الملكية تشتمل على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، وأجزاء مشتركة غير قابلة للقسمة لأنها شيوخ إجباري وهي لصيغة بالأجزاء الخاصة، كما تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك ذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي وتحدد بناءا على مساحة الملكية الخاصة.

# الفصل الثاني:

## الأحكام العامة للملكية المشتركة

- ✓ المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية المشتركة
- ✓ المبحث الثاني: النزاعات الواردة على الملكية المشتركة والقضاء المختص
- ✓ المبحث الثالث: الحماية القانونية للملكية المشتركة

**الفصل الثاني: الأحكام العامة للملكية المشتركة**

إن تنظيم الملكية العقارية المشتركة وحسن الانتفاع وسيرها دفع بالمشرع الاهتمام بوضع أجهزة فعالة وأساسية للمحافظة عليها ووضع قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة، ومن أجل ضمان عيش الملاك في أمان واطمئنان فقد كرس لها المشرع حماية قانونية لأمن وسلامة المباني كما حدد لكل طرف مسؤولياته إضافة إلى الحماية القضائية من أجل وضع حد للنزاعات التي تطرأ فيها ولذلك سندرس الفصل في ثلاث مباحث:

**المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية المشتركة****المبحث الثاني: النزاعات الواردة على الملكية المشتركة والقضاء المختص****المبحث الثالث: الحماية القانونية للملكية المشتركة**

## المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

لقد وجد المشرع أسلوباً من أجل وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبنية وحسن إدارتها وذلك من طرف أشخاص مؤهلين لإدارتها تتمثل في:

## المطلب الأول: جمعية الشركاء:

تنص المادة 14 من المرسوم 666/83 على ما يلي:

" تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته"<sup>1</sup> وكذلك تنص المادة 756 مكرر 2 " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية"<sup>2</sup>، إضافة إلى المادة 15 من المرسوم 666/83 التي تنص على ما يلي: " يتشكل الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية "<sup>3</sup>.

ونستنتج من هذه المواد أن المشرع منح لجمعية الشركاء إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي، وهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المدنية. حسب الرأي الخاص ومن خلال هذه المواد فالمشرع الجزائري لم يتطرق إلى ذكر جمعية ثانوية أو عدة جمعيات ثانوية في حالة وجود المبنى محل الملكية المشتركة يتكون من عدة مباني، بل اقتصر على إنشاء الجمعية العامة لإدارة العمارة أو المجموع العقاري فقط.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>2</sup> القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007 .

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

## الفرع الأول: تكوينها

الجمعية العامة هي كجهاز أساسي في نظام الملكية المشتركة، وأولها المشرع اتخاذ قراراتها فهي تشكل وسيلة التعبير القانونية لإدارة المالكين المشتركين.<sup>1</sup> ومن خلال المادة 15 من المرسوم 666/83 المذكورة آنفاً، حيث تتشكل جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية ولذلك فعلى الملاك تأليف جمعية لإدارة الملك المشترك وتتألف الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفترزة.<sup>2</sup> والشاغلين الملك المشترك كذلك، كما لا يجوز أن يكون الحرمان من الاشتراك في الجمعية العامة جزءاً لا من خلال بعض الملاك بالتزاماتهم سواء المتعلقة بالأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة وإذا كان المالك شخص معنوي فلممثلة الاشتراك في الجمعية.<sup>3</sup>

ويتكون تشكيل الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله وظهر ذلك من دور الجمعية حيث يرتكز أساساً على العمارة، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية من ناحية الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة<sup>4</sup>، ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تأسس مثلاً مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية.<sup>5</sup>

<sup>1</sup> نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، ط، لبنان، د س، ص 173.

<sup>2</sup> محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، د ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 198.

<sup>3</sup> بن شارف خديجة، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة، سبتمبر 1988، ص 98.

<sup>4</sup> الأمر 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

<sup>5</sup> دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق باتنة، 2000-2001، ص 77.

## الفرع الثاني: صلاحيات الجمعية العامة:

تنص المادة 756 مكرر 2 الفقرة 2 من القانون المدني على أنه: " تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة".<sup>1</sup>

وتنص المادة 16 من المرسوم 666/83 على أنه: " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة".<sup>2</sup>

فمن خلال هاتين المادتين يتبين لنا أن الجمعية العامة تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث أنها تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة.<sup>3</sup>

إضافة إلى ما سبق فمن بين صلاحياتها، فالجمعية العامة مؤهلة للتقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري. كما يمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك قصد ممارسة صلاحياتها من أجل الحفاظ على المجموع العقاري. وإضافة إلى صلاحياتها فيمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.<sup>4</sup>

## الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة

يخضع تسيير الجمعية العامة لقواعد قانونية تنظم جلساتها وذلك بالخطوات التالية:

**أولاً: دعوى الانعقاد:** إن تنظيم الدعوى للجمعية العامة لجماعة الشركاء له دلالة من حيث مدى حرص المشرع على ممارسة الملاك لحقهم في إدارة الملكية المشتركة ممارسة فعالة.

<sup>1</sup> القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير الجماعات.

<sup>3</sup> نعيم مغيب، المرجع السابق ص 182.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

فتعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاطها في نهاية السنة باستدعاء من المتصرف هذا الأخير الذي سنتناول دراسته لاحقا. كما يمكن أن تعقد اجتماعات استثنائية عند الضرورة من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.<sup>1</sup> فقد لاحظت أن المشرع الجزائري ذكر على سبيل الاحتياط مثلا في حالة تقاعس المتصرف عن القيام باستدعاء الجمعية العامة، يكون الاستدعاء هنا من طرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

ثم يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة.<sup>2</sup>

ففي حالة نقل ملكية إحدى الشقق فإن الاستدعاء يوجه إلى المالك الجديد إلا إذا لم يتم إشعار المتصرف بنقل الحيازة فيبقى الاستدعاء الموجه قانونا إلى الشاغل القديم صالحا للشاغل الجديد بسبب عدم الإشعار.

أما في حالة شياع الملك بين عدة أشخاص، يجب عليهم اختيار واحد منهم لتمثيلهم، وإذا لم يخطر المتصرف بشياع الملكية ولم يعينوا ممثلا لهم لكي توجه إليه الاستدعاءات فإنها توجه إلى مقر الساكن القديم أو إلى المقر الذي يتخذه مسكنا له.<sup>3</sup> **ثانيا: مهلة الاستدعاء:** فقد نصت المادة 20 من المرسوم التنفيذي 666/83 على أن: "... فإن الاستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.<sup>4</sup> فلا يجوز انعقاد الجمعية إلا بعد انقضاء هذه المدة وفي حال إلزامية حصول الاجتماع قبل

<sup>1</sup> تنص المادة 753 من القانون المدني على أنه: "تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة (3) أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من المتصرف.

كما تعقد الاجتماعات استثنائية عند الاقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها".

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>3</sup> بن شارف خديجة، المرجع السابق ص 107.

<sup>4</sup> نفس المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

هذه المدة، فلا يمكن ولوج هذه العملية إلا بواسطة القضاء كما في حالة الضرورة الملحة.<sup>1</sup>

وحسب ملاحظتي فالمشرع أهمل حالة عدم احترام المدة ب:15 يوما هل يقضي من القضاء بإبطال الجمعية العامة أو بحكم آخر.

**ثالثا: مكان وزمان الانعقاد:** فقد نصت عليه المادة 22 من المرسوم التنفيذي 666/83 على أنه: " يتبين في الاستدعاءات مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته وكذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال.<sup>2</sup>

والغرض من هذا هو أن تكون اجتماعات الجمعية العامة على انضباط وجد والقضاء على الفوضى والاحتجاجات الهامشية والتأكيد على مدى التنظيم الجدي للجلسة التي تلحق هذه الدعوى.

**رابعا: جدول الأعمال:** وقد نصت المادة 23 من المرسوم 666/83 على ضرورة جدول الأعمال لضمان حسن سير الجمعية العامة، إذ يحدد المتصرف جدول الأعمال ويمكن لكل مالك أو شاغل للملك أن يبلغ المتصرف قبل (15) يوما من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها بجدول الأعمال، كما يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء أو الشاغلين للملك كل تعديل يدخل على جدول الأعمال.

**خامسا: تنظيم الجلسة:** من أجل تنظيم الجلسة وبعد دعوى الانعقاد يقوم أعضاء الجمعية عند دخولهم الجلسة بتوقيع ورقة حضور، ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك أو الشاغل له، إضافة إلى ذلك ذكر مقر سكناه ومقر السكن الوكيل الذي يمثله إن اقتضى الحال، وهذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية.<sup>3</sup> وهي تشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عمليات التصويت، ويحق لكل مالك يشترك الاطلاع عليها.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> زعيم مغيب، المرجع السابق ص 194-193.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>4</sup> نعيم مغيب، المرجع السابق، ص 196.

كما أضافت المادة 24 منه على أنه: "لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة" ومن خلال المادة 76 الفقرة 3 نستنتج أن كل رأي تنتهي إليه الجمعية ولم يكن مقيد بجدول ألا يعتبر قرارا إنما مجرد استطلاع.

وقد جاء في نص المادة 25 من المرسوم 666/83 والمادة 763 مكرر من القانون المدني على أنه: "في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد، وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية فإن أكبر الشركاء في الملك أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون. وحرصا على موضوعية القرار لقد حظر القانون على المتصرف أو زوجه ولو كانوا ملاكا في الملك أن يتولوا رئاسة الجمعية، فالمتصرف يتولى أعمال كتابة الجلسة وله حق التصويت إذا كان مالكا أو شاغلا وحكمه في ذلك حكم أعضاء الجمعية بينما إذا لم يكن عضو في الجمعية فلا يمكنه ذلك.<sup>1</sup>

**سادسا: التصويت:** بعد عملية تنظيم الجلسة تبدأ الاقتراحات والمناقشات وتكون نافذة بعد التصويت عليها عن طريق رفع الأيدي وفقا لما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري فيحق لكل شريك أو الشاغل التصويت، فالشريك يكون له عدد من الأصوات حسب عدد الحصص التي يملكها،<sup>2</sup> أما الشاغل لا يكون له حق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي تعترف بأغلبية الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا مثل المستأجر لأن له الحق بإدلاء بصوت تقريره وهذا ما أكدته المادة 764 مكرر من القانون المدني. وقد أكدت المادة 27 من المرسوم التنفيذي 666/83 والمادة 764 مكرر 1 على أنه: "يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيفا يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>2</sup> فؤاد حجري، العقار الأملاك العمومية وأملاك الدولة، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 521.

ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت. في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف.<sup>1</sup>

وبالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على كيفية الاقتراع كما جاء ذلك في تعيين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي إلا أنه يمكن ومن خلال المادة 31 من المرسوم 666/83 الذي يبين على أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلني و برفع الأيدي.<sup>2</sup>

وحسب الرأي الذي بحوزتي هو أن يحرص المشرع على تأمين الاقتراع السري في الجمعية العامة، بهدف خلق أجواء مريحة لا تزج المقترعين ولا تسبب لهم أية إشكالات من جراء الإعلان عن بعض المواقف مثل دعوة ممن له أكبر عدد من الأصوات.

**سابعا: الأغلبية المطلوبة للتصويت:** قد نصت المادة 764 من القانون المدني: "تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية."<sup>3</sup>

2/ **أغلبية ثلثي الأعضاء:** تنص المادة 23 من المرسوم 666/83 على أنه: "يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الأتية:  
1- تعيين المتصرف أو عزله.

2- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات الاستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>2</sup> فؤاد حجري، المرجع السابق، ص 523.

<sup>3</sup> القانون رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجديدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/06/2007.

3- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها.

بالإضافة إلى هذه الأغلبية المجددة هناك مسائل استلزم فيها المشرع الأغلبية المطلقة وهي أغلبية جميع أصوات الشركاء ولو كان بعضهم غائباً وهذا بنص المادة 30 من المرسوم المشار إليه أعلاه: "تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي:

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

2- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

3- إعلان البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يصب الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.<sup>1</sup>

**ثامناً: إعلان القرار إلى الشركاء:** ختاماً لجلسة الجمعية العامة وبعد عملية التصويت على المسائل المدرجة في جدول الأعمال يتم إعلان القرارات إلى كل الملاك.

فمحضر الجلسة يبلغ إلى كل مالك أو شاغل حضر اجتماع أو لم يحضر لأن قرار الجمعية ملزم لجميع الملاك أو الشاغلين للملك أو ذوي حقوقهم، ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداءً من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>2</sup> فؤاد حجري، المرجع السابق، ص 523.

## المطلب الثاني: المتصرف

يكون للجمعية العامة التي تتكون من جماعة الشركاء في الملك جهاز محرك وفاعل حيث يتولى تنفيذ قراراتها يدعى المتصرف حيث يعتبر الممثل القانوني للجمعية ويتولى أمرها.

## الفرع الأول: تعيين المتصرف

من خلال المادة 756 مكرر 3 التي تنص على مايلي:

"ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار.<sup>1</sup>

والمادة 29 من المرسوم 666/83 تنص على مايلي: "يصادق بأغلبية ثلثي

الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:

**1- تعيين المتصرف أو عزله:** إضافة إلى المادة 34 من المرسوم المذكور أعلاه: "يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريق الاقتراع وبأغلبية ثلثي أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيره لمدة سنتين وتكون وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة عدة المرات التي تراها الجمعية ضرورية.<sup>2</sup>

من خلال هاته المواد نستنتج أن المتصرف ينتخب من طرف الجمعية بأغلبية ثلثي الأعضاء الممثلة في الاجتماع لمدة سنتين قابلة للتجديد ويجوز أن يكون من الملاك كما يجوز أن يكون من غيرهم وفي حال تقاعس الجمعية في تعيينه فيعين تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في تعيينه وبنفس المدة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

<sup>3</sup> محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، د ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن، 1997، ص 207.

وقد نصت المادة 764 الفقرة الثانية من القانون المدني على أنه: "يعد هذا المتصرف وكيلا للجمعية ويمثلها لدى القضاء."

وبالرجوع إلى نص المادة 571 من القانون المدني نجد أن: "الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل باسمه."<sup>1</sup>

ف نجد أن الوكالة عقد تخضع بالإيجاب والقبول وتطبق على تعيين المتصرف من طرف الجمعية، بينما إذا كان التعيين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ينطبق عليه النيابة القانونية وليس الوكالة التعاقدية، والوكالة هي من أعمال التبرع إلا إذا اتفق الوكيل والموكل على أن تكون الوكالة بأجر.<sup>2</sup>

وقد أكدت المادة 35 من المرسوم 666/83 على أن: "يحدد التعويض المخصص للمتصرف من قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب التعيين ويجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الأقل لنسبة 5% من قيمة كراء المحل التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري."

- هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكنه أن ينسب أحدا عنه، ولا يمكنه البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة.<sup>3</sup>

### الفرع الثاني: اختصاصات المتصرف

بما أن المتصرف ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ قرارات الجمعية فله العديد من الاختصاصات تم ذكرها في المواد من 38 إلى 45 من المرسوم التنفيذي 83-666 وهي على التالي:

1- يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية

<sup>1</sup> القانون رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 1975/09/30) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/06/13.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 07، العقود الواردة على العمل، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 576.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

- 2- ملزم بفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.
- 3- أوجب على المتصرف أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها وفي حالة حدوث عوائق غير متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو رفع قضية إلى المحكمة.
- 4- مكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.
- 5- يسهر على الهدوء في العمارة وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة .
- 6- إدارة الأجزاء المشتركة من العمارة ويكفل صيانتها ويسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها ويوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتحديد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد مناصب العمل ونوعها.
- 7- يمسك جميع وثائق الجمعية منها ما يلي:
- جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغرین له.
  - دفاتر الجمعية وخاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر والقطاع الملح بها والتي هو مؤهل بتسليم النسخ ومستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: إنهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة أو عن طريق عزله، أو في حالة التخلي أو التنازل عن الوكالة.

**أولاً- انتهاء المدة:** نعرف من خلال المادة 29 والمادة 34 من المرسوم 666/83 على أن المتصرف يتم تعيينه بثلاثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين ولمدة سنتين قابلة للتجديد ففي حالة عدم تجديد المدة المذكورة تنتهي مهامه.

<sup>1</sup> مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 61-62.

**ثانياً- عزله:** فمن خلال المادة 29 من المرسوم المذكور أعلاه أن عزل المتصرف يتم  
بتلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.<sup>1</sup>

وتطبيقاً للقواعد العامة للوكالة نجد أن الموكل ملزم بتعويض الوكيل عن الضرر  
الذي لحقه من جراء عزله قبل انتهاء الوكالة وبدون سبب أو عذر مقبول، إذن الجمعية  
مجبرة على تعويض المتصرف.

**ثالثاً: التخلي أو التنازل عن الوكالة:** تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة فإن المتصرف بصفته  
وكيلاً له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت وله أن يقدم تعويضاً للجمعية عن  
الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي.<sup>2</sup>

**التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة:** فمن خلال هذين الجهازين فلقد عمل  
المشرع بعد صدور المرسوم 666/83 على تطبيقه فعلياً لاسيما وعدد المالكين المشتركين  
تزايد بكثرة بعد صدور قانون 01/81.

ووفقاً للمرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري بحيث نجد أن المشرع  
قد أفرد فيه مادتين لتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحلول  
مكان أجهزة الملكية المشتركة. فقد نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي على أن:  
"يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف  
النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 02 و756 مكرر 03 من الأمر 58/75 المؤرخ في  
1975/09/26 ويخول المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات  
الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء  
المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة."<sup>3</sup>

فنستخلص أن المشرع عندما رأى عدم فعالية نظام الملكية المشتركة غير مطبق  
في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف، أراد فتح المجال أمام  
المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم، وأن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات  
الجماعية.

<sup>2</sup> دروازي عمار، المرجع السابق، ص 110-111.

<sup>3</sup> المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/10 المتعلق بالنشاط العقاري.

على الملاك الآخرين، حيث يكون عليهم اللجوء للعدالة لاستصدار أمر على عريضة من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم. حيث نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي على أنه: "تثبت كفاءات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 من المرسوم المذكور أعلاه بناء على أمر بسيط يستند على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليمياً بناء على طلب المالك المشترك المعني وتصبح منذ ذلك الحين قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية.

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 25 أعلاه وإلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمذكور أعلاه والمتضمن القانون المدني.<sup>1</sup> وبعد صدور المرسوم 03/93 نجد أن المشرع أصدر المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 07/03/1994 ليتم المرسوم 666/83 ووضع الآليات القانونية الكفيلة بتطبيق المواد من 24 إلى 26 من المرسوم 03/93.

<sup>1</sup> المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

المبحث الثاني: النزاعات الواردة على الملكية المشتركة والقضاء المختص

المطلب الأول: النزاع المترتب عن الملكية المشتركة

كما لاحظنا سابقا أن أهم عنصر في نجاح تنظيم الملكية المشتركة هو قابلية المالكين لقوانين إدارة الملكية المشتركة أي بمعنى آخر الالتزام بالواجبات اتجاه الآخرين وكذا الهيئات المخولة للتسيير، أيضا احترام حقوق الآخرين والتماشي وفق نظام العيش الجماعي وما تتطلبه الملكية العقارية المشتركة، حيث سنتطرق في مطلبنا هذا إلى جانبين أو فرعين:

**أولاً:** الحقوق الواردة على الملكية المشتركة وثانياً: الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة، أي أن أي إخلال بهاتين النقطتين سيترتب عنه نزاع قانوني يستوجب الفصل فيه، سواء عن طرق الهيئات المخولة بتسيير النظام العقاري أو اللجوء إلى القضاء إن تطلب الأمر.

**الفرع الأول: النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الآخرين:**

تتمثل أغلبية النزاعات الناشئة عن الملكية المشتركة في تعدي أحد الملاك على حقوق الشركاء الآخرين لهذا يجب على مالكي عقارات الملكية المشتركة معرفة الحقوق المترتبة عن هذا النظام وتتمثل كما يلي: هي الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأجزاء الخاصة وكذا في الأجزاء المشتركة.

**1- الحقوق على الأجزاء الخاصة:<sup>1</sup>**

أولاً- استعمال الأجزاء الخاصة: "كل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أو لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وأن لا يمس بواجهة العمارة وألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر..." نص المادة 11 من المرسوم 666/83.

<sup>1</sup>دروازي عمار، مرجع سابق، ص 35.

رأينا فيما سبق حسب القواعد العامة أن للمالك الحق في أن يستعمل شقته بنفسه ويسكن فيها ويستقبل فيها زواره ولأطفاله اللعب فيها وله ان يسكنها شخص آخر غيره بدون مقابل ويكون هنا قد قام باستعمالها ولكن بواسطة غيره.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: النزاعات المترتبة عن عدم الالتزام بالأعباء

كما رأينا سابقا فقواعد العامة أن كل مالك يستعمل نفقات ملكه، هذه القاعدة التي تطبق في الملكية الفردية أن يكون كل مالك متمتعا بملكه لوحده، بينما في الملكية المشتركة أن يكون لكل مالك جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة تحتاج إلى تفصيل فتكاليف الأجزاء الخاصة من صيانة وضرائب ورسوم وتعديل تكون على عاتق المالك لوحده، أما فيما يخص تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة بما أنها مملوكة ملكية مشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء، فقد تكون متساوية أو متفاوتة بحسب ما أقره القانون هذا الأخير الذي ميز بين صنفين فالقانون المدني أطلق عليها اسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من القانون المدني "تتقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين ..."، أم المرسوم 666/83 فقد أطلق عليها اسم الأعباء وصنفها إلى صنفين هما أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الأول.

**1- أعباء الصنف الأول:**<sup>2</sup> يقوم مجموع هاته الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أولاً<sup>3</sup> وتتمثل خاصة:

أ/ هو الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجزاء والضرائب التي يتحملها المستخدم.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 55.

<sup>2</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 50.

<sup>3</sup> نص المادة 46 من المرسوم 666/83 الفقرة 1.

<sup>4</sup> قبل 2005 كان يقع على عاتق كل رب عمل ضريبة تسمى بضريبة الدفع الجزائي (V.F)

ب/ يتكون من المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة فالاستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة، فالماء يستعمل مثلا في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أم الكهرباء فيتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء، أما الغاز والذي لم يتم التطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي.

ج/ مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها، ونفقات صيانتها، تشحيم وصيانة الملافيق والبكرات والحبال ومصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه<sup>1</sup>  
**2- أعباء الصنف الثاني:**<sup>2</sup> يعمل مجموع الشركاء على تحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم وتشمل خاصة ما يلي:

أ/ أعباء وأشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد أسبابها بدقة وهذا لأنه إذا حددت أسبابها وكانت بسبب أحد الملاك فإن هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحتم عليه دفع هذه الأعباء لوحده أما إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسؤولين بالتضامن على النفقات.

ب/ نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثني عن ذلك الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات،<sup>3</sup> حيث أن النفقات الأخيرة يتكفل بها كل مالك أو شاغل لأنها إصلاحات تمس الأجزاء الخاصة وتدخل كذلك أعباء الصنف الثاني نفقات ترميم السقف الخارجي والسطح والوجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات الماء والغاز والكهرباء التي لا تدخل في

<sup>1</sup> بالنسبة لهذه الخدمة المتعلقة بالتسخين الجماعي غير موجودة في السكنات التي تتجزأ المؤسسات العمومية بما فيها دوار بن الشرقية والتسيير العقاري حيث أن تسخين المساكن يكون بشكل فردي.

<sup>2</sup> المادة 46 من المرسوم 666/83 الفقرة 2.

<sup>3</sup> لم يتم التطرق إلى الحيطان الرافعة والتي تكون داخل الأجزاء الخاصة لاسيما في حالة وجود تشققات لأن هذه الجدران تعد من قبيل الأجزاء المشتركة كما ذكرنا ذلك سابقا والتالي فإن صيانتها تدخل في إطار الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني، فإن هناك الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات ويجب الإشارة هنا أن وفقا لنص المادة 04 من المرسوم 666/83 الخاصة لشريكين متجاورين ففي هذه الحالة هذه الحيطان أو الجدران تعتبر ملكا مشتركا بين المتجاورين وبالتالي فإن صيانتها تكون على عاتقهم بحيث تخضع للقواعد العامة للجدار المشترك.

الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص، بالإضافة كذلك لأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وما يزيد تفريغ الأقدار وكذا صيانة بوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والسطوح وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها.

ج/ نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات الطلاء وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الدعم من أن هذه الأشياء ملك خاص.<sup>1</sup>  
د/ نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة.

و/ نفقات صيانة وتركيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة التي يستفيد منها كل سكان العمارات وبمفهوم المخالفة فإن الأجزاء المشتركة الخاصة هي التي تخص عمارة واحدة.

ن/ الضرائب والرسوم المختلفة بأي سورة من الصور والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري.<sup>2</sup>

ل/ مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار، والملاحظ هنا أنه بالنسبة للأضرار والمسؤولية المدنية فإنه يتعلق ذلك بما قد يحدثه الملاك بالنسبة للغير أو لأحدهم وما عدا ذلك فإن المسؤولية تكون شخصية أي أنه إذا قام أحد الملاك وفق خطته بإحداث إضرار كحريق في بيته فإن التأمين الجماعي لا يعوضه على ذلك، إلا إذا كان تأمين بشكل انفرادي.

ي/ نفقات تنصيب ترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة والمقصود هنا هو الإنارة الخارجية بما فيها الساحات والمساحات الخضراء.

<sup>1</sup> نلاحظ هنا أنه بالرغم من أن هذه الأشياء تعتبر ملكا خاصا فإن المشرع قد ألزم بها كل الشركاء والمالكين وهو حكم منطقي كون هذه النفقات التي تمس طلاء أجزاء خاصة تؤدي إلى تناسق ألوان طلاء البناية لأنه لو ترك لكل شخص القيام بذلك على أن هذه الأشياء ملكية خاصة لوجدنا عمارة واحدة تحتوي على ألوان متعددة تجعلها غير متناسقة وتؤثر على مظهرها الخارجي.

<sup>2</sup> بالنسبة للضرائب فمن بحثنا لم نجد أي ضريبة محتملة تخضع لها الأجزاء والأشياء المشتركة أمام الضرائب التي تخضع لها البنائيات الفردية أما فيما يخص الرسوم التي تمثل مقابل خدمة تؤديها المؤسسات العمومية فقد تتمثل في الرسوم التي يدفعها الملاك في حالة طلبهم الحصول على رخصة البناء مثلا بالإضافة إلى أنه من خلال اطلاعنا عن أصناف التكاليف التي جاء بها المرسوم 146/76 لم نجد بندا يتكلم على الضرائب بل ذكر المساهمات... والأجزاء المشتركة.

هـ/ نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية هذه الأخيرة التي تدخل في الأعباء التي يتحملها كل شريك في الملك على حدى.

ر/ فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها والملاحظ هنا أن صيانة هذه الأجهزة يدخل في أعباء الصنف الأول التي يتحملها الشركاء والشاغلون وهنا معيار التمييز بين الصنفين يتمثل في نوع العمل فإذا كان عبارة عن تصليح يدخل في أعباء الصنف الثاني، أما إذا كان عبارة عن صيانة فإنها تصنف في أعباء الصنف الأول.

نرى حسب ما تم ذكره أن صيانة المباني الجماعية ليست بالشيء السهل لذا يتوجب على جمعية الملاك عند وضع المخطط للاستعانة بخبير في هذا المجال خاصة بعد مرور سنوات على استعمال البناية، حيث أنه كل ما مر الزمن فإن تكاليف الصيانة تتزايد وتصبح مكلفة أكثر فأكثر<sup>1</sup> وبالتالي نجد الملاك لاسيما الذين كانوا مستأجرين لدى المؤسسات العمومية بعد أن ظنوا أنهم تخلصوا من مبالغ الإيجار مجبرين على دفع مبالغ قد تساوي أو تفوق ما كانوا ينفقونه في الإيجار.

ثانيا: أشغال الصيانة العامة: يمكن أن يقوم المالكون بأشغال عاجلة لم تكن ضمن المخطط السنوي للصيانة في هذه الحالة يكون على المتصرف استدعاء الجمعية العامة لاجتماع استثنائي أين يتم التداول على توفير أرصدة جديدة تساوي على الأقل 1/3 ثلث المبلغ المقدر للقيام بهذا العمل حسب نص المادة 55 فقرة 2 من المرسوم 666/83 ويكون هنا النصاب المطلوب المصادقة على قرارات الجمعية العامة هو الأغلبية البسيطة وفق نص المادة 1/28 من المرسوم 666/83 تجدر الإشارة هنا إلى أن جميع العامة تحدد الأجل المطلوبة لدفع المبالغ سواء تعلق الأمر بالميزانية التقديرية المصادق عليها في بداية السنة

<sup>1</sup> عزوز حمد، صيانة الحظيرة العقارية مسألة امن؟ مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر

10-11 جوان 2008، غير منشورة

أو بتوفير الأرصدة اللازمة للقيام بأشغال الصيانة العاجلة، فكما ذكرنا سابقا إذا تعلق الأمر بالأموال العادية التي تدخل في الميزانية التقديرية تكون الأرصدة مقسمة سنويا .

يقوم أعضاء الجمعية بعملية التقسيم إلى فترات دورية وفيما يخص قيمة 3/2 المتبقية من الأرصدة التي طلبت من المالكين لمواجهة أشغال الصيانة المستعجلة فإنهم مطالبون بها مباشرة بعد انتهاء الأشغال وتصبح ديون واجبة الأداء، فعند الامتناع تنص المادة 58 من المرسوم 666/83 على أنه إذا لم يتم تكملة الأرصدة من طرف أحد الملاك فإن الأموال الواجبة عليه قد تمون من طرف الميزانية التقديرية السنوية ودليلنا في ذلك يتمثل في أن المشرع ذكر في نص المادة 58 ما يلي: "... ولا سيما عدم دفع قسطه من الأعباء بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة... وإذا لم يقيم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر..." فالأشغال الطارئة التي أنجزت ومن خلالها مهلة ثلاثة أشهر دليل على أن المبالغ المستحقة يمكن تسديدها من الميزانية السنوية الخاصة وأن هذه الأشغال سيقوم بها في معظم الحالات مقاولات مختصة لا يمكن أن تنتظر مهلة ثلاثة أشهر لاستيفاء حقوقها.

ثالثا: التحصيل الجبري للأعباء: يكون التحصيل الجبري سواء المباشر أو غير المباشر لكل الأعباء وقد حددت الإجراءات المناسبة لكل نوع من أنواع الأعباء وسنعرض ذلك في ما يلي:

- تحصيل أعباء الصنف الأول والثاني: لقد أقرت المادة 56 من المرسوم 666/83 أنه يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى التحصيل الجبري في حالة عدم تسديد أحد الشاغلين أو المالكين للمبالغ المترتبة عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء.
- يكون تحصيل أعباء الصنف الأول فإن المشرع أقر أنه يكون بعد إنذارين مصحوبين بالإشعار بالاستلام موجهين خلال الشهر الموالي للأجل المطلوب<sup>1</sup>، من طرف المتصرف وبقي ذلك دون جدوى فعلى هذا الأخير الطلب من رئيس المجلس الشعبي

الملاحظ هنا أن المشرع لم يحدد المدة التي تكون بين الإنذارين والأرجح أن تكون 15 يوما لان الإنذارين يكونان بعد الشهر الموالي.

البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ولاسيما:

- محضر الجمعية العامة الذي يقر فيه قيمة الأعباء.

- نسختين من الإنذارين.

وينفذ الأمر طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

يكون تحصيل الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني فإن المشرع لم يتطرق لها بنص المادة 57 والسؤال الذي يطرح نفسه هل يتم تحصيل أعباء الصنف الثاني بنفس الطريقة أي بطريقة الإجراء المتعلق بتحصيل الضرائب؟ وعند استقراء نص المادة 58 من المرسوم 666/83 نجدها كما أشرنا قبل ذلك تتعلق بالأقساط المتعلقة بالأشغال المنجزة في الأجزاء المشتركة التي كانت قد صادقت عليها الجمعية العامة وفق توصياتها وفي رأينا أن المشرع كان يقصد هنا كلا من الأشغال الطارئة وكذا الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لاسيما وان هذه الأخيرة يلتزم بها المالكون فقط، وكان على المشرع ذكرها صراحة وليس ضمناً حيث يتبين من نص المادة 55 من المرسوم 666/83 أن الميزانية التقديرية السنوية تصادق عليها الجمعية العامة والتي تصدر على الشكل توصيات هذا من جهة ومن جهة أخرى نرى بأن الدليل الثاني على أن المشرع يقصد بأعباء الصنف الثاني بالإضافة إلى الأشغال الطارئة أنه في كلتا الحالتين إذا لم يحم بتسديدها المالكون يكون الإجراء المقابل هو الرهن القانوني، هذا الأخير لا يمس إلا المالك الذي لم يف بالتزاماته.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: القضاء المختص للنظر في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة:

كما رأينا سابقاً أن الملكية المشتركة تكون دوماً محل نزاع إذا أخل أحد الملاك بالتزاماته تجاه هيئات التسيير أو قام بالتعدي على حقوق الآخرين، لذا وضع المشرع حلولا للفصل في محور النزاع القائم ابتداء بالجمعيات العامة التي أسست لهذا الشأن وهي دراسة مواضيع النزاع واقتراح حلول بين الملاك أو الشاغلين، وصولاً إلى الجهات

<sup>1</sup> نصت المادة 883 على: "لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم بمقتضى القانون" بحيث يكون الرهن القانوني هنا وفق ما أقرته المادة 58 من المرسوم 666/83.

القضائية إذا تحتم الأمر ذلك، حيث أقر المشرع الجزائري عدة مواد قانونية من القانون المدني في نص المواد: من المادة 750 مكرر 1 إلى غاية 756 مكرر.

من أجل الفصل في قضايا منازعات الملكية المشتركة بما يمليه القانون كان واجبا الأخذ بمبدأ الاختصاص حيث يختص القضاء بالنظر في المنازعات الناجمة عن الخلاف حول الاستفادة بالأجزاء المشتركة للعمارة والناجمة أيضا عن إدارتها.<sup>1</sup>

### الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أي كانت علاقة هؤلاء بال عقار المشترك، فإن المحكمة التابع لها العقار المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع وبحله طبقا للقوانين سارية المفعول، إذا كان محل الطلب القضائي فيها يتعلق بحق عيني عقاري على الأجزاء الخاصة أو المشتركة أو دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية المتعلقة بالعقار المشترك طبقا لنص المادة 2/8 من قانون الإجراءات المدنية. - وبالنسبة لدعاوى الحجز العقاري المضروب على الأجزاء الخاصة والمشاركة في العقار المشترك في حدود نصيب المالك، يؤول الاختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

من الممكن حصول المنازعات القضائية في العقارات المبنية للاشتراك المتأتمية على عدة أوجه ويكون حلها في نطاق الأقسام التي يعنى كل واحد منها بوجه معين وهذا ما سيوضح فيما يلي:

#### أولاً- القسم الاستعجالي:

قد ترد في العقار نزاعات يؤول الفصل فيها للقضاء الاستعجالي نظرا لضرورتها الحالة أو أن التأخير في الفصل فيها ينجر عنه إلحاق ضرر بالعقار أو بأطراف النزاع.

#### ثانياً: القسم المدني

<sup>1</sup> العطري نور الدين، مرجع سابق ص 55.

<sup>2</sup> العطري نور الدين، المرجع نفسه، ص 55.

جميع النزاعات المؤسسة على الخلافات الحاصلة حول الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة يختص بها القسم المدني للمحكمة.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: إجراءات الدعوى

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

أولاً: أطراف الدعوى: يمكن لأي خصم مهما كانت صفته في العقار المشترك أي سواء كان مالكا أو شريكا شاغلا متصرفا، جمعية عامة، أن يرفع دعوى قضائية مؤسسة على نزاع قائم حول الملكية المشتركة ضد أي هؤلاء وحسب طبيعة هذا النزاع.

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 المتعدي.<sup>2</sup>

ثانياً: 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 في 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.

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

<sup>1</sup> العطري نور الدين، المرجع نفسه، ص 55.

<sup>2</sup> نفس المرجع السابق، ص 56.

وبخصوص طرق الإثبات يتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 323 ما يليها من القانون المدني.

- كما أنه تجدر الإشارة إلى بعض المسائل الخاصة بالملكية المشتركة تفرضها طبيعتها الخاصة بها.

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

## المبحث الثالث : الحماية القانونية للملكية المشتركة

إن حماية الملكية المشتركة تكمن أساسا في الحفاظ على الإطار المبني وكذا غير المبني مما يؤدي إلى سلامة وحماية الساكنين، ونظرا لأن الدولة تسعى دوما للحفاظ على سلامة مواطنيها فإنها تضع التشريعات الضرورية لذلك على غرار ما رأيناه في التشريعات المتعلقة بالملكية المشتركة ونظرا للخصوصية التي تتميز بها بالإضافة إلى كثافة سكانها فإن المشرّع يسعى دوما لوضع كذلك التشريعات السابقة لإدارتها وتسييرها، قانون التهيئة والتعمير. يعتبر الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني الجماعية بوضع الشروط الواجب إتباعها في إنجاز هذه البنايات بداية من اختيار المكان الذي ستقام عليه البناية ونهاية بوضع شروط البناء والمواد الواجب استعمالها لذلك.

ولمعرفة آليات الحماية القانونية التي كرسها المشرّع للملكية المشتركة قمنا بتقسيم مبحثنا هذا إلى مطلبين مطلب يتعلق بالشروط الواجب توفرها قبل وأثناء البناء، ومطلب مخصص للمسؤولية التي تقع على عاتق أجهزة الملكية المشتركة وكذا المالكين المشتركين.

## المطلب الأول: الحماية القانونية للبنايات الجماعية:

لقد نظم المشرّع حماية المباني بصفة عامة وفق تشريعات عديدة منها المباشرة وغير المباشرة ومست الحماية كل أنواع المباني، ويعتبر قانون التهيئة والتعمير القانون الإطار المنظم لذلك، فلقد اهتم هذا التشريع بكل أنواع المباني وفي كل المناطق وخصص عدة مواد للمباني الجماعية نظرا للأهمية الكبيرة التي يوليها المشرّع لهذه الأخيرة فقد وضع الضوابط والقواعد القانونية الأمرة بداية من كفيات اختيار الأرضية التي ستخصص للبناء أي نوعية الأرض وكذا منطقة تواجدها، ثم كرس كذلك قواعد متابعة

<sup>1</sup> القانون 90-29 المؤرخ في أول ديسمبر سنة 1980 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمنتم.

هذه البناءات حتى إتمام إنجازها، هذه المراحل كلها وثم تقنينها وفق قواعد أمره تستوجب عقوبات صارمة على كل من لم يتقيد بها.

وقد شدد المشرع على مواصفات الأمن والسلامة لاسيما في المباني الجماعية بعد زلزال بومرداس 2003 الذي ذهب ضحيته العديد من الناس وجلهم من الساكنين في المباني الجماعية، وسنتطرق هنا لبعض النصوص القانونية التي تهتم بالمباني الجماعية كونها تتعلق ببحثنا.

### الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

نظرا لأن عملية البناء تؤثر في عدة نواح منها الاجتماعية والاقتصادية والسياسية على أي دولة فالجزائر كسائر الدول عملت منذ الاستقلال على إيجاد الآليات المناسبة لتنظيم هذا القطاع الحساس،<sup>1</sup> حيث ظهرت عدة أحكام قانونية من أبرزها القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990، والذي عدلت بعض مواده وتمت أخرى منه ولا يزال ساري المفعول إلى اليوم.<sup>2</sup>

ومن ضمن اهتمامات هذا القانون تحديده للقواعد العامة لتنظيم الأراضي القابلة للتعمير وكذا الموازنة بين وظيفة هذه الأراضي من حيث جعلها ذات وظيفة سكنية أو فلاحية أو صناعية ومن ثم وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية.<sup>3</sup>

لقد عني هذا القانون والمراسيم التنفيذية له بتحديد السياسات الوطنية للتعمير من خلال عمليات التخطيط والتوجيه الحضري وتجسيد ذلك في أدوات التهيئة والتعمير، التي وضعها المشرع لهذا الغرض، حيث كانت قبل التسعينات تسعى للاستجابة على الطلب المتنامي للسكن ولو كان ذلك على حساب الأراضي الزراعية، نظرا لعدة اعتبارات على

<sup>1</sup> عمران محمد، «سياسة السكن في الجزائر»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر، 2002-2003، ص 142.

<sup>2</sup> قانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1425 هـ الموافق: 19 أوت سنة 2004 يعد ويتم القانون 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق ل: 01 ديسمبر سنة 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>3</sup> أنظر القانون 90-29 المذكور سابقا، المادة 1 منه.

رأسها الاعتبارات السياسية<sup>1</sup> دون الأخذ بالاعتبار الجانب النوعي، الشيء الذي أثر سلبا على طبيعة السلوكات الناتجة في الأحياء وكذا التمايز الاجتماعي، وأكثر من ذلك على نوعية المساكن المنجزة في الفترات السابقة من حيث الجانب الجمالي وكذا الأمني.<sup>2</sup> لقد عملت هذه التشريعات على وضع القواعد القانونية لحماية المباني وكذا الساكنين وفق مراحل كثيرة ومتعددة نوجز بعضها في مايلي:

**أولاً- مكان توظيف البناية:** تعتبر عملية اختيار الأرض المناسبة لإقامة المباني العملية الأساسية الأولى في المحافظة عليها ولذلك سعى المشرع لوضع ضوابط عديدة لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات المعنية لاختيار الأراضي القابلة للتعمير والمحددة في الوسائل الموضوعة لذلك:

**أ/ المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:** عرفه المشرع بنص المادة 16 من القانون 90-29 على أنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، وأدوات التهيئة والتعمير أساسا تسعى لتحديد شروط التهيئة والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية.

فالبناء باعتباره من أعقد الأعمال الإنسانية يسعى من خلاله الإنسان للحصول على مأوى يأويه هو وعائلته من الظروف المحيطة به ليحافظ على حياته، فيعتبر من أهم وأكثر الضروريات لحياة الفرد وبالتالي حرمانه منه قد يؤدي به إلى الإحباط النفسي والاجتماعي مما يجعله يسلك سلوكا غير سوي يتنافى والقيم الإنسانية والأخلاقية.<sup>3</sup> هذا الشيء الضروري لحياة الإنسان قد يكون سببا في وجود الخطر المحدق به، لذلك نجد أن قوانين التعمير تعاقب كل من يستعمل الأراضي في البناء دون مراعاة للتنظيمات المعمول بها، وسنتناول القيود التي تحد من حق البناء في بعض الأماكن:

<sup>1</sup> حاوشين إبتسام « السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بفرع نقود ومالية، كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر 2002-2003، ص17.

<sup>2</sup> براقدي سليم-، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 10-11 جوان 2008، غير منشورة.

<sup>3</sup> حاوشين إبتسام «السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق»، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بفرع نقود ومالية، كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر 2002-2003، ص 07.

يجب أن يكون البناء في مكان غير معرض للأخطار الطبيعية المتمثلة أساسا في مجاري الوديان وكذا الأماكن التي تهدد بانجراف تربتها بالإضافة إلى وضع مقاييس عملية لدراسة خواص التربة التي ستوضع فيها أساسات المباني، لذلك نجد أنه من الشروط الأساسية قبل البداية في البناء إجراء دراسة تحليلية للتربة للنظر في مدى ملاءمتها لاسيما في تحمل البناء خاصة إذا تعلق الأمر ببناء طوابق وبالإضافة إلى ذلك فإنه يمنع البناء في الأرضيات التي تحتوي على مياه جوفية قريبة من سطح الأرض.<sup>1</sup>

كذلك قد اعتنى المشرع بتحديد المناطق المعرضة للزلازل وعمل على التشديد في القيود المتعلقة بانتهاء البناء في هذه المناطق حيث أصبحت تقيد من بناء العمارات المرتفعة نسبيا، وعلى أن يتم البناء بواسطة الخرسانة المسلحة ابتداء من طوابق معينة حسب درجة خطورة كل منطقة.<sup>2</sup>

إن كل ما سبق ذكره يعتبر قيودا أساسية قبل البناء بما في ذلك القيام بالبناء وفق شكل معين لأن ذلك يوضع سلفا أي في المخططات التي فرض المشرع على صاحب المشروع القيام بها ويكون ذلك من قبل مهندس معماري معتمد وفق نص المادة 51 من القانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير.

<sup>1</sup> سبع زيان، أمن التجمعات السكنية في الجزائر: نظرة تأصيلية قانونية، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 10-11 جوان 2008، غير منشورة، ونجد هنا أن المنع كما ينص عليه بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحددة لقواعد التهيئة والتعمير والبناء والتي تنص على عدم تسليم رخصة البناء في حالة كانت البناءات مقررة في أرض معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة وانزلاقها والزلازل.

<sup>2</sup> Règles Parasismique Algériennes (RPA 1999 VERSION 2003) Ministère de l'Habitat et de l'Urbanisme.

## ثانيا - إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء:

تعتبر هذه العملية كما ذكرناها سابقا عملية إجبارية يقوم بها المهندس المعماري آخذا بعين الاعتبار أحجام البناءات وكذا التجهيزات الواجبة بالإضافة إلى نوع المواد الواجب استعمالها مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذا أدوات التهوية والتعمير، ووضع التصاميم لا ينحصر في البناءات فقط بل يتعداه في التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء لاسيما وأن هذه الأخيرة تمثل خطرا على العمارة لأنها تعتبر من المواد التي قد تؤدي إلى نشوب حرائق في العمارات إذا كانت موضوعة دون دراسة علمية وقد تم وضع عدة شروط تتعلق بمنح رخصة البناء في المرسوم التنفيذي 175/91، وهذه الشروط تتعلق أساسا بموقع البناء والطرق المؤدية إليه.

فقد نصت المادة 04 من هذا المرسوم أنه بالإمكان رفض رخصة البناء إذا كان موقعه بالقرب من منشآت أو طرق ذات كثافة عالية تعرضها لأخطار الضجيج.<sup>1</sup>

ومن هذه المنشآت يمكن ذكر المطارات وكذا السكك الحديدية التي تمثل كذلك خطرا بالإضافة إلى الضجيج إذا كانت قريبة جدا من المباني، أما المادة 05 من نفس المرسوم فنجدها قد ربطت تسليم رخصة البناء بالموقع فيشترط أن لا يكون له أثر ضار من حيث موضعه ومآله وحجمه.

أما المادة 08 فقد أقرت على أنه ترفض رخصة البناء في حالة بناء عمارة أو مجموعة عمارات غير متصلة بالطرق العمومية أو الخاصة.

وترفض كذلك إذا كانت المسافة بين العمارات تشكل خطرا على أمن الطرق العمومية أو مستعملي أو مستعملي هذه المناطق، وبالتالي لا يمكن بناء عمارات تكون منافذها متصلة مباشرة بالطرق التي تكون فيها حركة مرور السيارات وخاصة الشاحنات

<sup>1</sup> نجد المشرع هنا اشترط في المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المذكور سابقا بنص المادة 08 منه على: "تصمم البناءات ذات الاستعمال السكني أو المهني وينجز اعتبار القدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت..." وهذا الشرط يلحق بالشروط اللازمة في التصاميم التي يقوم بها المهندس المعماري فيما يخص مواد البناء وكيفية البناء وكذا مكان البناء..

كثيفة بالإضافة على أنه بنص المادة 09 يمكن وضع شروط من طرف السلطة المختصة بتسليم رخصة البناء يجب توفرها ومنها:

- بالنسبة للسكنات الجماعية توفر طرق وشبكات لتوزيع الماء والتطهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وتركيب للحماية من الحريق وللأسف فإن هذا الترتيب الأخير الذي نصت عليه عدة نصوص يكاد يكون معدوما في كل المناطق المبنية وإن وجد فهو غير جاهز للعمل لعدة اعتبارات منها عدم وجود الماء في معظم الأوقات أو تلف التجهيزات لعدم القيام بصيانتها.<sup>1</sup>

بالإضافة إلى ما تم النص عليه في الفقرة الرابعة من المادة 09 وهو اشتراط تكوين جهة تتكفل بصيانة المنشآت والتهيآت ذات المصلحة المشتركة، ويعتبر هذا الإجراء الأخير مساعدا على تكوين الجمعية المنصوص عليها بالقانون المدني وكذا المرسوم 666/83 والمتعلقين بإدارة الأجزاء المشتركة لأن دراستنا في الميدان وأخذنا العينة من السكنات الموجهة للتمليك المقامة بمدينة الجلفة من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية تبين لنا عدم تطبيق كل النصوص القانونية السابقة بحيث أنه بعد تسليم مفاتيح السكنات للمستفيدين لم يقم الصندوق ولو بعملية تحسيس للملاك لتكوين الجمعية وكذلك لم يعمل على القيام بالمحافظة على الأجزاء المشتركة والعمل على جمع التكاليف الأزمة لذلك وعند اتصالنا بالمستفيدين ذكروا أن علاقتهم بالصندوق بقيت تتمثل في تسديد الدفعات المتبقية من ثمن الشراء وذلك في الحساب البنكي وأقر المستفيدون أنهم تقريبا منذ سنة لم يتصل بهم أي شخص من الصندوق وعند استفسارهم عن مدى

<sup>1</sup> دروازي عمار: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر باتنة-الجزائر، 2000-2001، ص 123-124.

معرفتهم لنظام الملكية المشتركة أقرّوا أنهم لا يعلمون بها وأن الصندوق لم يطلعهم على ذلك.<sup>1</sup>

أما المادة 10 من المرسوم التنفيذي 175/91 فإنها وضعت قيوداً تتعلق ببعد موقع البناء السكني حفاظاً على أمن السكان إذ لا يمكن منح رخصة البناء إلا إذا كانت البناءات تبعد بخمسين متراً من كلا جانبي الطريق السريع أما فيما يخص الطرق الوطنية فيكون ذلك في حدود 30 متراً من كلا جانبي الطريق وبالنسبة للطرق التي ليس لها مخطط تصنيف مصادق عليه فإن البناءة يجب أن تبعد على الأقل 06 أمتار من محور الطريق وفق نص المادة 11 من المرسوم التنفيذي المذكور سابقاً، وقد قام المشرع بنص المادة 12 بحظر توقف المركبات لإنزال الركاب والبضائع خدمة للبنىات على حافة طرق ذات حركة مرور كثيفة، كما لا يمكن تزويد البنىات إلا بطرق ثانوية وفي معظمها تكون غير مستمرة بحيث لا تكون لها أدنى اتصال بالطرق ذات حركة المرور الكثيفة وهذا للحد من السرعة داخل التجمعات السكنية لا سيما وأن معظم هذه الطرق يتخذها الأطفال كساحات لعب في الأحياء التي تفتقد لأماكن مخصصة لذلك، كذلك إذا كانت الملكية المشتركة تحتوي على مجموعة من العمارات تبتعد فيها ساحات اللعب عن بعضها.

وحفاظاً على صحة الملاك فإننا نجد أن المادة 13 من المرسوم التنفيذي 175/91<sup>3</sup> اشترطت ضمان تزويد البنىات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير بشكل فردي. أما المادة 17 من نفس المرسوم فإنها نصت على ضمان صرف مياه الأمطار دون ركود ويتم هذا بوضع البالوعات المخصصة لذلك مع جعل الأرضيات المؤدية لها منحدرية بحيث تمكن من تصريف مياه الأمطار بشكل سريع خاصة إذا كانت أمطار غزيرة.

<sup>1</sup> عند دراستنا للوثائق المتعلقة بالاستفادة لم نجد أي إشارة لنظام الملكية المشتركة أما فيما يخص العقود النهائية فهي لحد الساعة لم تسلم لهم بالرغم من أن هناك من قام بتسديد مبلغ الشراء دفعة واحدة.

<sup>2</sup> مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>3</sup> مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

إن الواقع المعاش في أحيائنا يظهر لنا الكثير من العيوب الموجودة في التجمعات السكنية لا سيما فيما يخص وضع البالوعات التي قد تؤدي إلى ارتفاع منسوب المياه مما يشكل خطرا كبيرا على العمارات وكذا الأفراد، وتكمن الأسباب الأساسية في ذلك بوضع قنوات تصريف غير ملائمة، مما يؤدي إلى سرعة انسدادها خاصة في المناطق التي تحتوي على الأتربة بشكل كبير بالإضافة إلى اللامبالاة التي تعاني منها هذه القنوات من الصيانة خاصة وأن صيانتها داخل المباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تقع على عاتق الملاك المشتركين،<sup>1</sup>

فركود المياه لفترات زمنية طويلة يؤدي إلى وجود أماكن عيش الحشرات الناقلة للأمراض كالبعوض ولا نخفي على أنفسنا أن هذه البرك وفي مناطق عديدة تعتبر مكان نحب للعب لدى الأطفال مما يؤدي إلى ظهور أمراض وأوبئة كثيرة.

**ثالثا- الشروط المتعلقة بموقع البناءات وحجمها:** إن الشروط التي تم ذكرها من المواد تتعلق أساسا بتوفير نوع من الإنارة وكذلك التهوية وهما شيئان أساسيان للحفاظ على صحة السكان من جهة، وكذا العمارة بحيث أن كل من التهوية الجيدة والإنارة تقلل من نسبة الرطوبة التي تعتبر أحد العوامل المؤثرة على متانة العمارة وبالتالي الإنقاص من مدة الإهلاك التي تقدر في معظم الأحيان ب 50 سنة.<sup>2</sup> بالإضافة إلى الشروط السابقة فإنه يجب أن تتوفر في إنجاز مجموعة من العمارات الاستعمال السكني تشتمل على 20 سكن فأكثر على الشروط الآتية:

- يجب أن يستفيد النصف من الواجهة المقترية بالفتحات المستعملة لإنارة غرف السكن من الشمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الأقل في السنة.
- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هذه الشروط.
- لا يمكن أن تحجب الفتحات التي تثير الغرف السكنية بأي جزء من العمارة الذي يمكن رؤيته من هذه الفتحة تحت زاوية 60 درجة فوق المستوى الأفقي.

<sup>1</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 126.

<sup>2</sup> Rachid hamidou, op-cit, p 217.

## الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء:

لم يقتصر تدخل المشرع في وضع القواعد القانونية الأمرة في معظمها في تنظيم عملية البناء والتعمير بل مل على توفير المتابعة اللازمة للبناء وقد كلف بذلك عدة هيئات ابتداءً من المصالح التقنية بالبلدية وكذلك المديرية الولائية للتعمير والمكلفين أساساً بدراسة رخص البناء بالإضافة إلى أن المجلس الشعبي البلدي ممثلاً برئيسه هو من يمنح هذه الرخصة في معظم الحالات.<sup>1</sup>

لقد كلف المشرع هيئات المراقبة التقنية مراقبة البناء وهو في طور الإنجاز فأوجد لذلك عدة مؤسسات عمومية على رأسها هيئة المراقبة التقنية للبناء والتي أوكلت لها مهمة مراقبة مدى مطابقة نوع الخرسانة وكذا التسليح الخاص بها في كل أطوار البناء بالإضافة إلى وضع الكتلة على الأسطح كذلك المخابر المختصة في تحليل مواد البناء المستعملة في كل الأطوار كالإسمنت والرمل والحصى.<sup>2</sup> الذي كلف به المخبر الوطني للبناء والسكن.<sup>3</sup>

بالإضافة للمهام المتعلقة بالرقابة التي يقوم بها المهندس المعماري مع المهندس المدني بشكل دوري لا سيما وأنه يعتبر مسؤولاً عن البناء الذي قام بمراقبة إنجازه لمدة 10 سنوات بعد إتمام الإنجاز رفقة المقاول وتسمى هذه المسؤولية بالمسؤولية العشرية،<sup>4</sup> وتترتب كذلك هذه المسؤولية عندما تكون مواد البناء غير مناسبة بحيث تهدد سلامته وعدم قدرته على المقاومة.

<sup>1</sup> حسب طبيعة البنايات لأنه توجد حالات أين يكون الوالي أو الوزير هو المكلف بتسليم الرخصة، أنظر في ذلك نص المادة 42 من المرسوم التنفيذي 176/91 المؤرخ في 1991/05/28 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك.

<sup>2</sup> Rachid HAMIDou, op-cit, p 217.

<sup>3</sup> هيئة المراقبة التقنية للبناء CTC المخبر الوطني للبناء والتعمير LNHC.

<sup>4</sup> المادة 554 من الأمر 58-75 المذكور سابقاً.

لقد اشترط كذلك المشرع استعمال مواد تقاوم بدرجة معتبرة انتشار النار من جهة ومنع استعمال المواد التي تساعد على انتشارها بسرعة من جهة أخرى.<sup>1</sup>

**أولاً- حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق:** لقد نظم المشرع عملية حماية الأملاك العقارية المشتركة والجماعية من أخطار الحريق بالمرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة حيث أن هذا الأخير اشترط في الفصل الثاني منه بنص المادة 04 على أنه لا يرفض بناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 3 كلم على الأكثر عن وحدة للحماية المدنية مع إمكانية تدخل الوالي في الترخيص ببناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد ولكن يعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسبب مع الأخذ بعين الاعتبار سهولة الدخول والمرور ونوع مركز النجدة ومصلحة الأمن الملائم للعمارات ومجاري الماء.

وشدد المرسوم السابق على أن يكون بناء العمارات المرتفعة يخضع لقيود صارمة من أجل حماية السكن والجوار وتتمثل هذه القيود في مايلي:

- تقسم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد لآخر في أقل من ساعتين.
- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم<sup>2</sup>، مع منع استعمال المصاعد في المقاسم المصابة أو المهتدة بالحريق.
- يجب أن تحتوي العمارة على مصدر أو على عدة مصادر إضافية للتزويد بالكهرباء وجهاز إنذار فعال وكذلك وسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السكان.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> المادة 07 الفقرة الأولى والثانية من المرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق وفرع العمارات المرتفعة.

<sup>2</sup> المادة 07 الفقرة الثانية من المرسوم 35/76 المذكور سابقاً.

<sup>3</sup> لقد اشترط المشرع المصري بنص المادة 38 من اللائحة التنفيذية للقانون رقم 02 لسنة 1986 والمتعلق بتوجيه وتنظيم أعمال البناء المعدل بالقانون 101 لسنة 1996 أن يزود المبنى الذي يزيد ارتفاع أرضية أعلى طابق به على 16 متراً من منسوب الشارع بمقدار حريق واحد على الأقل لكامل ارتفاع البناء بحيث تكون له حنفية في كل طابق

- يتوجب العمل على إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حدوث الكارثة في الجزء من العمارة وفي الأجزاء التي لم تمسها النار بحيث يستغلها السكان.
- وجوب توفر أجهزة في العمارة تعمل على منع مرور السكان من الجزء المحروق إلى الأجزاء الأخرى.

### ثانيا- حماية العمارات من أخطار الزلازل:

بالإضافة للتشريعات التي وضعها المشرع الجزائري فيما يخص المحافظة على الممتلكات والمالكين والتي تطرقنا إليها سابقا فإنه قد تم وضع قواعد تقنية دقيقة من طرف وزارة السكن والعمران فيما يخص البناء في المناطق المهتدة بخطر الزلازل وبداية تم تصنيف هذه المناطق وفق أربعة أصناف بعد دراسة واسعة جيوغرافية لكل ولايات الوطن بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط المتعلقة بالعلو وكذلك بعدد الطبقات.

ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر السنة 1999 تعديل 2003، هذا التعديل الذي جاء كضرورة بعد زلزال 2003/05/21 الذي مس بومرداس وبعض المناطق المجاورة كالجزائر العاصمة وتيزي وزو وذهب ضحيته عدد كبير من الناس، وكانت لذلك خسائر مادية كبيرة مما استدعى وزارة السكن والعمران لإعادة النظر في هذه القواعد فصدر بتاريخ: 2003/06/28 قرار من طرف وزير السكن والعمران بعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل.<sup>2</sup> بحيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة في البناء الذي يحتوي 05 طوابق أو على الأكثر علوه 17 مترا أما في المنطقة الثالثة أو "الثالثة ب" ابتداء من الطابق الرابع على أن لا يفوق العلو 15 مترا أما المنطقة الثالثة التي تتميز بنشاط زلزالي مرتفع فاستعمال الخرسانة المسلحة يكون ابتداء من الطابق الثالث على أن لا يفوق البناء 11 مترا.

وسهل الوصول إليها لاستعمالها في إطفاء الحريق، أنظر خالد عبد الفتاح، التعليق على قانون المباني، دار الكتب القانونية، المجلة الكبرى، مصر، د ط، 2007، ص 269، 218.

<sup>1</sup>Règles Parasismiques Algériennes RPA 1999 version 2003.

<sup>2</sup> Centre National de Recherche Applique en Gene Parasismique.

وهذه الأخيرة ستكون أجلا أو عاجلا محل تنازل الدولة عليها وتعتبر السكنات الجماعية التوجه الذي تتخذه الدولة الجزائرية وليست وحدها في هذا الشأن على الرغم من أن المواطنين هناك لا يحبذون هذه المباني الجماعية ، وبالرغم من كل الاحتياطات التي أخذها المشرع فيما يتعلق بعملية البناء للحفاظ عليه وحمايته نجد أن عملية الصيانة تعتبر العمل الأساسي الواجب القيام به للمحافظة عليه، فالبناء كإنسان يمر بمراحل ابتداء من الشباب إلى الكهولة إلى الشيخوخة ثم الانتهاء، وهذه المراحل تختلف من بناء إلى آخر زمن منطقة إلى أخرى فالعوامل المناخية كالحرارة والبرودة وكذا الرياح بالإضافة إلى الكوارث الطبيعية كالزلازل تعمل على الحد من حياته لا سيما إن لم تعمل على وضع سياسات كفيلة بالحفاظ عليه لأطول مدة ممكنة.<sup>1</sup> وهذه الإجراءات التي جاءت بها القوانين المنظمة للملكية المشتركة في البنايات الجماعية، بحيث وضعت هيئات إدارة هذه الأملاك من الجمعية العامة إلى المتصرف، ومن ضمن صلاحيات هذه الهيئات إن لم نقل أساسها هو الحفاظ على العمارة أو المجموع العقاري، بحيث أراد المشرع إشراك المالكين أو بالأحرى تحميلهم مسؤولية عملية صيانة المباني والحفاظ عليها.

ويعتبر مشكل الحفاظ على المباني وصيانتها المشكل الأساسي الذي تتخبط فيه المباني الجماعية، وبالتالي الملكية المشتركة في الجزائر، ففي الوقت الذي تخلت فيه المؤسسات المكلفة بذلك عندما تنازل على هذه الأملاك لم نرى العزم الكافي في تطبيق نظافة الملكية المشتركة الشيء الذي أدى بالدولة أن تبقى وليس بتغيير الوتيرة في الدعم الأساسي في عملية الصيانة من خلال دواوين الترقية والتسيير العقاري والتي بدورها تعاني من نقص الموارد المتخصصة لاسيما وأن مداخلها ... تركز أساسا على مبالغ الإيجار وينسب ضعيفة من الأعباء الإيجارية التي تعتبر بعيدة كل البعد عن المبالغ الحقيقية.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> عزوز حميد، صيانة الحظيرة العقارية: مسألة أمن؟، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008، غير منشورة.

<sup>2</sup> رحابية محمد، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لحسين داي ورئيس تجمع المصالح المشتركة لدواوين الترقية والتسيير العقاري "GIC-OPGI"، خيرة الدواوين الوطنية للترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008، غير منشورة.

ومن هنا نجد أنه من ضمن الغايات الموجودة من طرف الدولة فيما يخص التنازل عن أملاكها لم يتحقق بحيث أنها عملت على الإنقاص من التكاليف وتحميلها المالكين بالرغم من أنها لم تصبح مالكة إلا أنها بقيت تتكفل بالحفاظ على الأملاك وصيانتها بدون مقابل لذلك مما أدى إلى التفكير في إيجاد آليات تطبيق نظام الملكية المشتركة لاسيما وأن الحظيرة الوطنية في تزايد مستمر بحيث فضلت ثلاث أضعاف ونصف على ما كانت عليه سنة 1966.<sup>1</sup>

وقد خصص الملتقى الدولي الأول لدراسة إشكالية التسيير العقاري الذي حدد أربعة محاور يتم دراستها في هذه الأخيرة جسدت من خلال ورشات عمل، فالورشة الأولى عينت بالتشريع المتعلق بالتسيير العقاري، بحيث تم تدارس التشريعات والتنظيمات في الجزائر، أما الورشة الثانية فقد اهتمت بإشكالية تمويل التسيير العقاري بما في ذلك الأعباء المتعلقة بالملكية المشتركة، وقد خصصت الورشة الثالثة لتدارس الملكية المشتركة من خلال النصوص القانونية والواقع المعاش، أما الورشة الرابعة فقد اهتمت بالمحافظة على الملكية العقارية ومن خلال كل هذه الورشات نجد أنها أولت أهمية كبيرة للملكية المشتركة، بحيث تم دق ناقوس الخطر على هذه الحظيرة من المباني الجماعية المهتدة بالزوال إذ لم تأخذ الدولة الإيرادات المناسبة في أقرب الآجال.

### المطلب الثاني: المسؤولية في الملكية المشتركة:

إن العلاقات التي تتولد عن الملكية المشتركة من الجوار الأفقي والعمودي والجانبى يكون لها تأثير مباشر على الحياة داخل هذا النظام المعيشي المتميز عن غيره، فالصلة بين الجيران تكون أكثر من غيرها من الأنظمة العقارية الأخرى، لذلك قام المشرع بوضع القواعد القانونية اللازمة لتنظيم العلاقات كما رأينا سابقاً، ومن ضمن القواعد التي عني بها المشرع حقوق وواجبات الشركاء في الملكية العقارية المشتركة.

فالعلاقات في هذا النوع من الملكية العقارية تربط أطراف عديدة فهناك العلاقات التي تربط المالكين ببعضهم وكذا تلك التي تربط أحدهم ومجموعة منهم بالشخص

<sup>1</sup> نور الدين موسى، مرجع سابق.

الاعتباري الذي يتكون منهم مجتمعين وكذا علاقة الشخص الاعتباري بالمتصرف الذي يعتبر وكيلاً عنه وكذا علاقة المتصرف بالمستخدمين الذين يستخدمهم والعلاقة التي يمكن أن تربط الأشخاص المذكورين بالغير، هذا التشابك في العلاقات يترتب عنه إيجاد لآليات حماية الملك والملاك عندما يخل أي طرف بما يقع عليه من التزامات قد يكون مصدرها العقد وهو ما يعرف بالمسؤولية العقدية والتي تترتب عن إخلال المتعاقد بالتزاماته العقدية والمسؤولية التقصيرية التي تنشأ عن الإخلال بالتزام قانوني.<sup>1</sup>

وفي مايلي سنتعرض إلى المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة:

### الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك

لقد نصت المادة 10 من المرسوم 666/83 على أن: "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 لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة".

ومن خلال المادة نجد أن المالك له مسؤولية شخصية على ما يقوم به هو وكذا على أشخاص آخرين مما يستوجب دراسة كل مسؤولية على حدى.

**أولاً- المسؤولية الشخصية:** تتبني مسؤولية المالك الشخصية عن أي عمل يقوم به يمكن أن يؤدي إلى حدوث اضطرابات في الانتفاع بالنسبة للآخرين سواء تمثل ذلك بخطأ منه إثر القيام بعمل كالتعديل الذي يقوم به المالك في الأجزاء الخاصة أو الامتناع عن عمل من شأنه أن يعرض العمارة للمتانة، أو يعرض السكان للمخاطر، أو ينقص من تمتعهم بحقهم، فالمسؤولية هنا تخضع للأحكام العامة المنصوص عليها في القانون المدني أي لنص المادة 124 التي جاء فيها: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرر للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض".<sup>2</sup>

<sup>1</sup> علي فيلاي، الالتزامات "الفعل المستحق للتعويض"، موفم للنشر، الجزائر، ط 2، 2007. ص 19.

<sup>2</sup> لقد كانت صيغة هذه المادة منقوصة، .... كجبر للضرر في هذه الحالة.

وهنا تكون كمسؤولية الشريك في الملك على أي عمل يأتي به سواء أكان عملا إيجابيا أم عملا سلبيا، أي يمتنع عنه إذا كان من واجبه القيام به ويحدث ذلك ضررا للمالكين الآخرين ولم يقتصر المشرع على تحميل المالك المسؤولية الشخصية على ما يصدر منه من عمل أو امتناع عن عمل بل أضاف إلى ذلك مسؤوليته على تابعيه أو زواره، وكذا الشاغلين لمحلته وأضافت المادة 11 من المرسوم 666/83 مسؤوليته الشخصية على كل فعل شخص أو ملك أو حيوان أو مسؤول عنه قانونا بالفقرة الأولى.

كما أضافت كذلك المادة 11 الفقرة 2 من نفس المرسوم مسؤوليته على الشاغلين لملكه فيما يتعلق بتنفيذ تنظيم الملكية المشتركة عدا طعنه لهؤلاء، ومن هنا نقوم بنوع من التفضيل لأنواع هذه المسؤولية من خلال أنواع المسؤولية التي تطرق لها المشرع بما في ذلك المسؤولية عن فعل الغير وكذا المسؤولية عن الأشياء.<sup>1</sup>

### ثانيا- المسؤولية عن فعل الغير:

تتعلق المسؤولية هنا بمسؤولية المالك عن من هم تحت رقابته سواء كان وفق الاتفاق أو القانون وبالنظر للقواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية عن فعل الغير وعن التابع، إلا أنه وخروجا عن القواعد العامة في المسؤولية عن فعل الغير نجد أن المشرع وضع ضوابط أخرى ليس لها علاقة بما يعرف عن هذه المسؤولية التي تتعلق أساسا بمن يجب على الشخص رقابتهم بسبب حالتهم العقلية أو الجسمية، وقد أقرت المادة 134 من القانون المدني على ذلك، ولكن عند تفحصنا لنص المادة 10 من المرسوم 666/83 فإننا نجدها قد حملت المالك المسؤولية على أتباعه أو حتى زواره الذين يشتغلون محلاته بأي صفة من الصفات وهو الشيء الذي يخرج عن المألوف، فيما يخص المسؤولية عن من هم تحت رقابة الشخص، فالمالك هنا، يعتبر مثل عن كل من يتبعه وهو شيء معقول ويصنف في إطار مسؤولية التابع المتبوع. أما مسؤوليته عن زواره فتعتبر حكما شاذا نوعا ما لأنه يخرج عن القواعد العامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> 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، 2000-2001، ص 134.

<sup>2</sup> يعتبر هذا الحكم المتعلق بالمسؤولية عن الزوار حكما دخيلا عن المبادئ العامة في المسؤولية بما فيها مبادئ الشريعة الإسلامية التي تتبنى قواعدها على قوله عز وجل: "ولا تزرر وزر أخرى" الآية 169 من سورة الأنعام..... أنظر في ذلك:

التي تضع شروط لمتولي الرقابة لكي يكون مسؤولاً، أما الفقرة الثانية من المادة 134 فقد نصت على إمكانية التخلص من المسؤولية لمتولي الرقابة إذا أثبت أنه قام بواجبه أو أثبت بأن الضرر كان لا بد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من عناية.

إن هذا الحكم يتعلق أساساً بمتولي الرقابة على شخص في حاجة إليه، في اعتقادنا أن تطبيقه في الملكية المشتركة ليس وارداً وكان المشرع أراد وضع قواعد تتناسب والملكية المشتركة التي تعتمد أساساً على الابتعاد عن حصول أي شيء من شأنه أن يتسبب في تعكير التعايش داخل هذا النظام الخاص، وبالتالي فإن كل مالك يعتبر مسؤولاً عما اقترفه أي شخص كان أو أي شيء تابعاً له، ومهما كانت صفة التبعية، وحتى العلاقة فمجرد أن يستقبل شخص في ملكه فهو مسؤول عما يقوم به، فيكون مجبراً على إصلاح الضرر الذي يحدثه وما عليه إلى أن يرجع على من قام بهذا الفعل إذا كان من زواره أو الشاغلين لمحلّه، وهذا وفقاً لما تم النص عليه بالمادة 11 الفقرة الأولى.<sup>1</sup>

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

وهنا يمكن لأن نخلص إلى أن المالك المشترك مسؤول على من هو مكلف قانوناً برقابته سواء أشخاصاً أو أشياء وكذا من هم يشغلون محلاته كالمستأجرين أو الشاغلين بأي شكل كانوا وتتلخص أنواع هذه المسؤولية في مايلي:

- مسؤولية المالك عن من هم تحت رقابته.
- مسؤولية المالك عن تابعيه.
- مسؤولية المالك باعتباره حارساً عن الأشياء.

**ثالثاً- المسؤولية الناشئة عن الحيوانات:** وفي هذه الحالة الأخيرة فإن المالك لا يمكنه أن يتخلص من المسؤولية في حالة كان سبب الضرر الذي تحدثه الحيوانات هو الغير أو

Michel Hanotan, Nadine Watte, lescoproprietes, bruyant Bruxelles, 1999, P88.

<sup>1</sup>دروزي عمار، المرجع السابق، ص 136.

المضرور نفسه إذا وجد نظام داخلي يمنع تربية الحيوانات أو كانت الحيوانات خطرة لأن مسؤوليته هنا تكمن في عدم مراعاة نظام الملكية المشتركة ويعتبر ذلك خروجاً عن القواعد العامة التي تنص عليها المادة 139 من القانون المدني.

**رابعاً- المسؤولية عن الأشياء:** أما فيما يخص مسؤولية المالك عن الأشياء المملوكة له فإن خضوعها يكون للقواعد العامة لحارس الشيء وفق نص المادة 138 من القانون المدني والتي تشترط المسؤولية على الذي له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة.

ويمكن إعفاء حارس الشيء من المسؤولية إذا أثبت أن الضرر كان بسبب عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة، إلا أنه في نظام الملكية المشتركة يمكن أن توجد قواعد تخرج عن القواعد العامة المذكورة هنا نظراً لخصوصية هذا النظام فترك الأشياء في الأجزاء المشتركة يترتب عليه مسؤولية المالك أو الجمعية إذا أدى ذلك لحدوث ضرر لأحد الملاك أو للغير ولو كلن السبب في ذلك القوة القاهرة أو عمل الضحية.

أما فيما يخص المسؤولية عن الحريق التي نص عليها المشرع في المادة 140 من القانون المدني فإن مسؤولية المالك تكون عندما يحدث حريق في عقاره أو منقولاته ويؤدي ذلك إلى إضرار بالغير سواء كان ذلك وفق خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم<sup>1</sup>، بالإضافة لزواره قياساً على نص المادة 10 من المرسوم 666/83.

أما فيما يخص تدهم البناء فإن الملكية المشتركة لا يحدث فيها ذلك بشكل كافي لأن الملكية مقسمة إلى طوابق وشقق فإذا تهدمت شقة أو طابق يؤدي حتماً إلى تدهم كل

<sup>1</sup> ويدخل هذا في نطاق مسؤولية جمعية الملاك وسترى ذلك لاحقاً أو يمكن للمالك إثبات أن الحريق لم يتم بخطأ من هو مسؤول عنهم ونستثني من هذا إذا كان بداخل مسكنه مواد سريعة الحريق أو متفجرات لأن المشرع يمنع ذلك وفق نظام الملكية المشتركة.

<sup>2</sup> وتتحقق مسؤولية المالك هنا ولو كان التدهم جزئي في ملكه الخاص أو في الأجزاء المشتركة إذا كان له حق الانتفاع لوحده في هذا الجزء ولكي نكون أمام مسؤولية عن تدهم البناء يتوجب أن يكون الجزء الذي سقط يمثل جسماً متصلًا بالبناء فنستبعد الأشياء الموضوعية على حافة النوافذ من حكم المادة 140 من القانون المدني، أنظر في ذلك: كامل فواد، "المسؤولية المدنية عن تدهم البناء في التشريع الجزائري"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بفرع العقود والمسؤولية، كلية الحقوق بجامعة الجزائر، 2001-2002، ص 79.

البناء<sup>2</sup>، وقد يحدث أن تظهر بعض التشققات في البناء ويجب هنا البحث عن مسؤولية المالك إذا كان قد قام بعملية تعديل داخل أجزائه الخاصة لاسيما إذا قام بثقب أو إزالة حائط ناقل مما سيؤثر حتما على متانة العمارة.

ونجد الإشارة هنا أن المالك الشريك قد يسأل مسؤولية جنائية على الجرائم التي يمكن أن يرتكبها والمتعلقة بالمباني ومن ضمنها جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن وفق نص المادة 395 من قانون العقوبات لا سيما إذا كانت مملوكة له أضف إلى ذلك جريمة التخريب المنصوص عليها بالمادة 401 منه ويقصد بالهدم هنا إتلاف العقار فيصبح غير صالح جزئيا أو كليا كأن يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف أو جدار،<sup>1</sup> تعتبر ظاهرة تحطيم الجدران الفاصلة بين الشقق منتشرة في المباني الجماعية وبالرغم من أن المشرع اشترط على المالك أن يقوم بهذا العمل بحضور رجل مهنة إلا أن هذا الإجراء غير متبع ويمثل خطورة كبيرة إذا تعلق الأمر بجدار ناقل فتحطيمه قد يؤدي إلى ما لا يحمد عقباه.

### الفرع الثاني: مسؤولية جمعية الملاك

لقد رأينا سابقا أن المشرع أوكل مهمة إدارة وتسيير الأملاك المشتركة لجمعية الملاك التي تتشكل في شكل جمعية ذات شخصية مدنية فقد نصت المادة 16 من المرسوم 666/83 على أن الجمعية مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها، ومما سبق فوفق نص المادة 124 من القانون المدني<sup>2</sup> بعد التعديل فإن للجمعية مسؤولية شخصية فيما يخص الأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة إذا لم تقم بواجب الصيانة، ويجب أن نعيد الإشارة هنا أن الجمعية كشخص معنوي كما رأينا سابقا ليس لها ذمة مالية منفصلة بل ذمة الشركاء كاملين هي من يتحمل في الأخير التعويض ومما سبق فإنه يمكن القول

<sup>1</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، ط 2، 2006، ص 64-74.

<sup>2</sup> قبل التعديل كان نص المادة 124 يتكلم عن المرء أما بعد التعديل فقد استبدل المرء بالشخص وهو ما يوحي بأن الشخص المعنوي تكون له المسؤولية مثله مثل الشخص الطبيعي.

أن المسؤولية هنا بالرغم من أن المشرع قد حملها للجمعية فإنها ستكون جماعة الشركاء لأنه لا يعقل لمن لا يملك ذمة مالية منفصلة أن يطلب منه التعويض بسبب مسؤوليته وقد شبه بعض الفقه في فرنسا جمعية الملاك على أنها الجماعات المكونة بقوة القانون لجماعة الدائنين للمدين المفلس.

بينما نجد أن المشرع المصري وبالرغم على أنه لم ينص صراحة على الشخصية المعنوية للجمعية إلا أن الفقه هناك استنتج ذلك من المشرع سمح لها أن تتعامل في الحياة المدنية بالتملك باسمها وأجاز لها كذلك إضافة شقة أو طابق أو أكثر في الأجزاء المشتركة مع إمكانية التصرف فيما قامت بإنجازه بيعا أو إيجارا فضلا على أنه سمح لها كذلك بتقديم قرض لأحد الشركاء أو مجموعة من أجل تمكينه من تنفيذ التزاماته كشريك في جمعية الملاك.<sup>1</sup>

وكذلك الحال بالنسبة للمشرع الفرنسي والذي نص صراحة على إمكانية اقتناء الجمعية للمباني من أجل حاجيات الإدارة بدون أن يكون قبول الملاك ضروري.<sup>2</sup> أما فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية العامة فإنها مسؤولة عن الأضرار التي يتعرض لها المالكين أو الشاغلين وكذلك الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة المادة 16 من المرسوم 666/83.

**أولاً- المسؤولية تجاه المالكين:** على أساس ما تم ذكره سابقا فإن مسؤولية الجمعية كشخص اعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن الملاك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل حسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة وتسليمه باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحيتها وفق ما تم النص عليه سابقا بحيث اعتبره المشرع وكيلا عن الجمعية بنص المادة 37 من المرسوم 666/83 ومن خلال دراستنا للقواعد العامة للمسؤولية يمكن تحديد مسؤولية الجمعية على أساس مسؤولية حارس الشيء<sup>3</sup> فيما يخص الأضرار التي

<sup>1</sup> شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2007، ص 105.

<sup>2</sup> Michel Hanotan, Nadine Watte, op-cit, P 58-59

<sup>3</sup> Pierre cAPOULADE, Cathrinecrinan Del et Bernard DROBENKO, copropriété dans la cite édition le moniteur, Paris, 2000, P 82.

يسببها الأجزاء المشتركة وكذا مسؤولية التابع عن المتبوع فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية عن أفعال المتصرف وسنحاول التطرق لهذين النوعين من المسؤولية بشكل موجز.

**ثانياً- المسؤولية عن فعل الغير:** بالنسبة لمسؤولية الجمعية عن فعل الغير تنحصر أساساً على مسؤوليتها بالنسبة للمتصرف وتكون بالنسبة لمتولي الرقابة محدودة حيث أنها ليست شخصاً طبيعياً.

تتحمل الجمعية مسؤوليتها عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامها والتي توكلها قانوناً للمتصرف والمتمثلة أساساً في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة، ويكون ذلك وفق ما تم النص عليه بالمادة 136 من القانون المدني، بحيث تكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبة وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه وتكون هذه الحالة الأخيرة محققة في الملكية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعس الجمعية عن ذلك وبشروط في وجود علاقة التبعية أن يكون التابع يعمل لحساب المتبوع ونجد أن هذا الشرط يتحقق في العلاقة الموجودة بين الجمعية والمتصرف بحيث يعتبر هذا الأخير عاملاً لدى جمعية الملاك لأنه يتلقى أجر على ما يقوم به، نص المادة 35 من المرسوم 666/83.<sup>1</sup>

ويجب الإشارة هنا كذلك على أن الجمعية مسؤولة في حالة التسيير الاستثنائي أي عندما يقوم أحد الملاك بدور أجهزة الملكية المشتركة وفق ما جاءت به نصوص المواد من 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 4 ويكون أساس هذه المسؤولية في تقاعس الجمعية التي تتكون لقوة القانون، على أداء مهامها بحيث أن الشخص المبادر بإدارة الملكية المشتركة يمارس جميع صلاحيتها في الحدود والشروط التي ينص عليها القانون المادة 45 مكرر 2 الفقرة الثانية من المرسوم 666/83 وهنا كذلك يجب الإشارة أنه من ضمن الواجبات التي تقع على الجمعية التأمين ضد كل الأخطار لاسيما الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية

<sup>1</sup> لقد نصت المادة 38 على أن المتصرف يتحصل على التعويض وهو يمثل مقابل الجهد المبذول من طرف العامل ويكون هنا لكلاً من التعويض والأجرة نفس المعنى، وبالتالي نجد أن علاقة التبعية محققة وفق ما نصت عليه المادة 136 من القانون المدني.

وأضرار المياه، هذه الأخيرة التي تعتبر واسعة الانتشار في المباني الجماعية، ومن هنا يمكن القول بأن عملية التأمين تغطي مسؤولية الجمعية.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: مسؤولية المتصرف

لقد رأينا فيما سبق بأن المتصرف هو المكلف بتنفيذ أحكام الملكية المشتركة لإضافة إلى لمداولات الجمعية العامة، فيعتبر العضو التنفيذي للجمعية، مما يعني أنه مسؤول اتجاه هذه الأخيرة عن تسييره وعن مدى تطبيقه لنظام الملكية المشتركة، وكذا المداولات الجمعية المادة 38 من المرسوم 666/83، وقد يكون مسؤولاً قبل الغير إذا أدى سوء تسييره إلى ضرر بالآخرين خاصة إذا تعلق الأمر بخطأ شخصي، مع التنكير على أن الجمعيات تعتبر كذلك مسؤولة في هذه الحالة وما عليها إلا الرجوع على المتصرف طبقاً لنص المادة 137 من القانون المدني، التي تعطي للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابها خطأ جسيماً ويمكن أن يتحقق الخطأ الجسيم بخروج عن نظام الملكية المشتركة أو مداولات الجمعية أو عدم السعي إلى تطبيقها.

والمتصرف يعتبر المسؤول الوحيد عن تسييره فقد نصت المادة 45 على أنه لا يمكن أن ينسب غيره بينما المشرع الفرنسي يمنح للجمعية بأن تسمح للمتصرف وفق الأغلبية المطلقة تفويض سلطاته بشكل محدود.<sup>2</sup>

ويجب الإشارة هنا أن مسؤولية المتصرف تقوم على الخطأ أو التقصير، وبما أنه هو الذي يتكفل بتسيير صندوق الجمعية فإنه في حالة متابعته قضائياً والحكم عليه بالمسؤولية والتعويض فإنه يقوم بتسديد مبلغ التعويض من صندوق الجمعية بصفته ممثلاً لهم أن لا يكون الخطأ الذي قام به خطأ شخصي.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الجزائر، 2000-2001، ص 140-140.

<sup>2</sup> Patrice JourDain, op-cit, P 331.

<sup>3</sup> عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 134.

وهنا يجب الإشارة أن نص المادة 45 من المرسوم 666/83 أفرت أنه لا يمكن البحث عن مسؤولية المتصرف في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة والسؤال الذي يمكن أن يطرح هنا هل يمكن مساءلة المتصرف إذا كان مكلف من طرف الجمعية بحراسة العمارة أو موقف السيارات فحدثت سرقة شقة أو سيارة ؟

## خلاصة الفصل الثاني:

بعد تناولنا الفصل الثاني في ثلاث مباحث نستنتج من هذا الفصل أنه لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وحسن انتفاع الشركاء وتسيير الأجزاء المشتركة بإدارتها فتشكل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف متصرف بتنفيذ قراراتها إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع بالإدارة.

كما يحق للمالك الشريك أن يتمتع بالأجزاء الفاصلة وأن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة، كما عليه أن يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً مما أعد له العقار أن يلتزم بحضور جلسات الجمعية والمساهمة في الأعباء.

وقد كفل المشرع حماية قانونية الملكية العقارية المشتركة والملاك الشركاء، وحدد مسؤولية كل من الجمعية والمتصرف والمالك الشريك نتيجة العلاقات التي تربطهم، وفي حال نشوب منازعات يمكن لكل من الأطراف الثلاث لهم الحق أن يمارسوا دعوى قضائية وفق إجراءات والمحكمة التي يقع فيها العقار هي المختصة في حال هاته المنازعات.

الخلاصة

في الأخير نستخلص من دراسة الملكية المشتركة، والتي رأينا أنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني، والتي تكون مجزأة الملكية فيها، بنصيب كل مالك أو شريك أو شاغل يتمتع بجزء مفرز أو نصيب خاص.

إن الحالة القانونية التي تنشئ علاقة بين المالك تتسم بأنها علاقة مصالح مشتركة، يستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به، هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية، استدعت من المشرع وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها، فالحفاظ على الملكية بوجه عام يستلزم الحفاظ على الملكية المشتركة بشكل خاص.

وفي النهاية لم يتبق لنا إلا أن نبين ما انتهينا إليه من نتائج، تليها ما ارتأيناه من توصيات جديرة بتتويج هذه الخاتمة.

### النتائج:

- أن الملكية المشتركة هي شكل من أشكال التنظيم الجديد للعقار.
- حصر المشرع الجزائري مجال تطبيق الملكية المشتركة على العقارات المبنية.
- أن عملية تجزئة العقار خاصة رئيسية في الملكية المشتركة وفقا لنظام ثنائي حيث تم تجزئته إلى أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.
- الاعتماد بشكل عملي على ركيزتان في تصنيف الأجزاء وهما الجدول الوصفي للتقسيم وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة.
- تمتع كل مالك بحق ملكية مفرزة خاصة على الجزء الخاص وحق ملكية شائعة دائما بين كل الشركاء في الملك على نصيبه في الأجزاء المشتركة، لهذا عدت الملكية المشتركة حالة خاصة يكون فيها حق الملكية محدودا.
- اعتماد المشرع على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة وهما الجمعية العامة والمتصرف.

- كما اعتمد بشكل استثنائي السماح لأحد الملاك الشركاء العلو لمكان أجهزة الملكية العقارية المشتركة.

- ما منحت الملكية المشتركة على الملاك الشركاء من حقوق فردية لكل واحد منهم على جزئه الخاص، ومن حقوق جماعية لهم كافة على عقارهم وعلى الأجزاء المشتركة وذلك الأثر البارز للملكية المشتركة.

إضافة إلى هاته الحقوق هناك واجبات مقابلة لها متمثلة في فرض أعباء على عاتق الملاك الشركاء، والتزامهم بحضور جلسات الجمعية إلى جانب عدم العلو في استعمال الحق والتعسف فيه في إطار الالتزامات تجاه الملاك الشركاء.

- كما فرض المشرع قيود للبناء واتخاذ إجراءات لحماية العمارة والشركاء من مشاكل الحريق وعواقب الزلازل وهنا ما يشكل حماية قانونية للملاك الشركاء.  
- تحديد مسؤوليات كل من الملاك الشريك والجمعية العامة والمتصرف كلهم اتجاه بعضهم البعض.

- بالنسبة لنزاعاتها فإن الجمعية العامة حق التقاضي باسم المتصرف كونه الممثل الرسمي لجماعة الشركاء وللمالك الشريك الحق في رفع الدعاوى.  
- إن المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها تكون هي المختصة بالنظر في نزاعات الملكية المشتركة وذلك على مستوى القسم الاستعجالي أو القسم العقاري حسب ما نص عليه القانون.

#### التوصيات:

- احتواء الملكية المشتركة تنظيم قانوني خاص بها خلال سن مراسيم تنفيذية من شأنها وضع حد للمشاكل داخل التجمعات السكنية، ووضع إجراءات جزائية لمعاقبة كل من لا يمتثل لنظام الملكية المشتركة.

- وجوب تبيان شروط معينة في الشخص المتصرف وتحديدتها عند تكليفه بالمهام كشرط التأهيل.

- تحديد الزمن لتنفيذ قرارات الجمعية.

- من المفروض تكوين جمعيات ثانوية للجمعية العامة في حالة ما إذا كان العقار المبني يتكون من عدة ملكيات مشتركة.
- إعادة تحسيس كل الملاك المشتركين بمدى احترام حقوق بعضهم وواجبات بعضهم البعض.
- وضع رقابة تابعة لوزارة السكن مكلفة بمراقبة ومعاقبة كل مغل بنظام الملكية المشتركة.
- تكوين مجموعة من الأشخاص المؤهلين في دورات تتم على فترات زمنية معينة ودائمة، تعمل على استدعاء الملاك من أجل توعيتهم وإلزامهم باحترام نظام الملكية المشتركة.

# قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

المصادر:

القوانين العربية :

1- النصوص القانونية:

أ- التشريع العادي

- القانون 81-01 المؤرخ في 07/02/1981 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات المعدل والمتمم بالقانون 83-02 المؤرخ في 29/01/1983 وبالأمر 83-02 المؤرخ في 10/04/1983 وبالقانون 86-03 المؤرخ في 04/02/1986، وقد تم إلغاء هذا القانون بموجب القانون رقم 06-2000 المؤرخ في 23/12/2000 والمتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- القانون 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.
- القانون 90-29 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- القانون رقم 04-05 مؤرخ في 27 جمادى الثانية 1425 هـ الموافق لـ 24 أوت 2004 يعدل ويتمم القانون 90-29 المؤرخ في 24 جمادى الأولى عام 1411 هـ الموافق لـ 01 ديسمبر 1990 والمتعلق بالتهيئة والتعمير.

ب- التشريع التنظيمي :

- الأمر 75-58 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.
- الأمر 76-92 " يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية وذلك لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية ".
- الأمر 76-92 المؤرخ في 23/10/1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

- المرسوم 93-184 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لإثارة الضجيج.
- المرسوم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- المرسوم التنفيذي 94-59 المؤرخ في 07/03/1994 الذي أضاف أحكام خاصة من المواد 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 4.
- نصوص المرسوم 73-82 لاسيما المادة 1 و 2 .
- المرسوم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء هذا المرسوم ألغي ضمناً وفق المرسوم 83-666 المذكور سابقاً.
- المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01/03/1993 والمتعلق بالنشاط العقاري الذي ألغي بنص المادة 24 من القانون 86-07.
- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.
- المرسوم التنفيذي 49-69 المؤرخ في 19/03/1994.
- المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم 76-35 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بنظام الأمر من أخطار الحريق وفزع العمارات المرتفعة.

- بن عمران جيلالي، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجمة عبد الغني بن منصور، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، حق الملكية " مع شرح مفصل للأشياء والأموال "، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، دط، 2000.
- جورج ش دراوي، الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، دط، 2002.
- مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، 2006.
- جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، " ترجمة عبد الغني بن منصور"، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دط، 2004.
- بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د.م.ج، الجزائر، دط، 2001.
- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، دار الفكر، دمشق، ط2، 1985.
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، دط، 2002.
- عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، 2007.
- نعيم الغنغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دط، لبنان، د.س.
- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية، دط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997.

- فؤاد حجري، العقار - الأملاك العمومية وأملاك الدولة، دط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- علي فيلالي، الالتزامات " النظرية العامة للعقد "، موفم للنشر، الجزائر، دط، 2007.
- الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، ط2.
- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.

### باللغة الفرنسية:

- Andre rochelle, vous et ... la copropriété les éditions d'organisation, 1993.
- Christian ATIAS jean – louis Bercel et al-lexique droit immobilier dalloz, 2<sup>eme</sup> édition, paris, 1994.
- Jacques lafond et bernard stemmer « code de la copropriété » litec, paris, 2000.
- Michel hanotiau, nadine watte, les copropriété, bruyant, bruxelles, 1999.
- Patrice jourdain, les biens, daloz delta, paris, 1995.
- Pierre capoulade catherine girandel et bernard drobenko, copropriété dans la cité édition le moniteur, paris, 2000.
- Rachid hamidou, le logement un défi , opu, alger, 1989.
- Règles parisienne algerien RP A 1999, version 2003, ministère, de l'habitat et de l'urbanisme.

### 2- الأطروحات والمذكرات:

- بن شارف خديجة، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة، سبتمبر 1988.
- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج، لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2000-2001.

-حوشين ابتسام، "السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير بفرع نقود ومالية، كلية العلوم السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002-2003.

-عمران محمد، " سياسة السكن في الجزائر"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية، كلية العلوم السياسية والاقتصادية، جامعة الجزائر، 2002-2003.

-نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق لبن عكنون، الجزائر، 2001-2002.

### 3- المقالات والمداخلات:

- براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري، المنعقد في 10-11 جوان 2008، غير منشورة.

- نور الدين موسى، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري"، مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر 2008.

- أحمد ناصري " عمارتنا تعاني من نقص في حس المواطنة"، مقال منشور في مجلة السكن، العدد 2، نوفمبر 2008.

- بوقطاية حيدر، توفاف جهيد، توفير الأمن في الأحياء السكنية، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا، غير منشورة.

- عبد الكريم بودريوة، عميد كلية الحقوق بجامعة بجاية، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008، غير منشورة.

- رحايمية محمد، المدير العام لديوان الترقية والتسيير العقاري لحسين داي ورئيس تجمع المصالح المشتركة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، " GIC-OPGI"، خبرة دواوين الترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر، 11/10 جوان 2008، غير منشورة.

- السيدة ليلي بورنان، مكلفة بالإعلام لدى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر، 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
- عزوز حميد، صيانة الحظيرة العقارية: مسألة أمن ؟، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر، 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
- سبع زيان، أمن التجمعات السكنية في الجزائر: نظرة تأصيلية قانونية، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر، 11/10 جوان 2008، غير منشورة.
- نور الدين موسى، وزير السكن والعمران الجزائري، كلمة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر، 11/10 جوان 2008، غير منشورة.

#### المواقع الإلكترونية

- [Www.corproiete.com](http://www.corproiete.com)
- [www.mhu.dz](http://www.mhu.dz)
- [www.joradp.dz](http://www.joradp.dz)
- [www.ahewar.org](http://www.ahewar.org)
- [www.aawsat.com](http://www.aawsat.com)
- [www.uaesm.maktoob.com](http://www.uaesm.maktoob.com)
- [www.ekaar.net](http://www.ekaar.net)

الفهرس

رقم الصفحة	الموضوع
2	مقدمة
7	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة في التشريع الجزائري.
8	المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية.
8	المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة.
8	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة.
9	الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة.
11	الفرع الثالث: مزايا وعيوب الملكية المشتركة.
14	المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة.
15	الفرع الأول: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك.
16	الفرع الثاني: الملكية من حيث تحديدها.
20	المبحث الثاني: تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها.
20	المطلب الأول: تطور الملكية المشتركة ومصادرها.
20	الفرع الأول: التطور التاريخي.
22	الفرع الثاني: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري.
24	الفرع الثالث: مصادر الملكية المشتركة في التشريع الجزائري.
31	المطلب الثاني: مشتملات الملكية المشتركة.
31	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة.
33	الفرع الثاني: تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها.
36	المبحث الثالث: حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم.
36	المطلب الأول: الحقوق على الأجزاء الخاصة.
36	الفرع الأول: استعمال الأجزاء الخاصة.
39	الفرع الثاني: استغلال الأجزاء الخاصة.
40	الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء الخاصة.

41	المطلب الثاني: الحقوق على الأجزاء المشتركة.
41	الفرع الأول: استعمال الأجزاء المشتركة.
43	الفرع الثاني: استغلال الأجزاء المشتركة.
45	الفرع الثالث: التصرف في الأجزاء المشتركة.
50	الفصل الثاني: الأحكام العامة للملكية المشتركة.
51	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية المشتركة.
51	المطلب الأول: جمعية الشركاء.
52	الفرع الأول: تكوينها.
53	الفرع الثاني: صلاحيات الجمعية العامة.
54	الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة.
59	المطلب الثاني: المتصرف.
59	الفرع الأول: تعيين المتصرف.
61	الفرع الثاني: اختصاصات المتصرف.
62	الفرع الثالث: انتهاء مهام المتصرف.
65	المبحث الثاني: النزاعات الواردة على الملكية المشتركة والقضاء المختص.
65	المطلب الأول: النزاع المترتب عن الملكية المشتركة.
65	الفرع الأول: النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الآخرين.
66	الفرع الثاني: النزاعات المترتبة عن عدم الالتزام بالأعباء
71	المطلب الثاني: القضاء المختص في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة.
72	الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي.
73	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي.
73	الفرع الثالث: إجراءات الدعوى.
75	المبحث الثالث: الحماية القانونية للملكية المشتركة.
75	المطلب الأول: الحماية القانونية للبنائيات الجماعية.

76	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء.
83	الفرع الثاني: الاجراءات المتخذة أثناء البناء.
87	المطلب الثاني: المسؤولية في الملكية المشتركة.
88	الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك.
92	الفرع الثاني: مسؤولية جمعية الملاك.
95	الفرع الثالث: مسؤولية المتصرف.
99	خاتمة
103	قائمة المصادر والمراجع
110	الفهرس
	خلاصة الموضوع

## ملخص

وكحوصلة لما تم التطرق إليه أريد أن أبين أن الملكية المشتركة طبعا العقارية أضحت ظاهرة مفيدة لجميع الناس، كبناء يخضع لقواعد قانونية من خلال الإطار القانوني أو المفاهيمي للملكية المشتركة الذي تناولته في مذكرتي وما يليه من عناصر من خلال التعقيب على ذكر التطور التاريخي بالإضافة إلى طرق إدارة وتسيير الملكية المشتركة والمنازعات التي تطرحها هذه الأخيرة والقضاء المختص، صد ذكر الحماية القانونية للملكية المشتركة التي تحكمها قواعد صارمة تطبق على الملاك الشركاء أو الشاغلين في العمارات السكنية التي يكون نصيب كل شريك بقدر محدود وواضح، لذلك نخلص في الأخير على أهمية ودور الملكية العقارية المشتركة في تطور الأمم وتطور الدولة في حد ذاتها نظرا لما تلعبه هذه الأخيرة من انتفاع على المجتمع ككل والمساهمة ولو في القليل للحد من أزمة السكن.

## Résumé

En tant que compilée, ce qui a été adressé, je veut confirmé que la propriété commune est bien sûr un phénomène utile pour toutes les personnes, un bâtiment dans le cadre de règles légales ou conceptuelles pour la propriété commune, qui a été traitée dans Mon mémorandum et les éléments suivants en commentant à mentionner le développement historique, en plus des méthodes de gestion et de gestion de la propriété conjointe et des conflits sur ce dernier et le pouvoir judiciaire compétent, mentionnant la protection juridique de la propriété commune régie par des règles strictes appliquées aux propriétaires de partenaires ou préoccupations dans les bâtiments résidentiels, que chaque partenaire est limité et clair, nous concluons donc sur l'importance et le rôle de l'immobilier joint dans l'évolution des nations et le développement de l'État en eux-mêmes, étant donné que ces derniers d'utiliser la société en tant que entier et même peu à réduire la crise du logement.