



جامعة العربي التبسي - تبسة - الجزائر
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم: الحقوق
تبسة



مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر
تخصص قانون عقاري
بـعـنـوان:

أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

إشراف الدكتورة:

ريم مراحي

إعداد الطالبة:

عفاف بوظرفة

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
فيصل الوافي	أستاذ محاضر قسم - ب-	رئيسا
ريم مراحي	أستاذ محاضر قسم - ب-	مشرفا و مقرا
مراد عزاز	أستاذ مساعد قسم - أ-	ممتحنا

السنة الجامعية: 2018/2017

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

1420 هـ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ قُلِ اللَّهُمَّ مَالِكَ الْمُلْكِ تُؤْتِي الْمُلْكَ مَنْ
تَشَاءُ وَتَنْزِعُ الْمُلْكَ مِمَّنْ تَشَاءُ وَتُعِزُّ
مَنْ تَشَاءُ وَتُذِلُّ مَنْ تَشَاءُ بِإِيدِكَ الْخَيْرُ
إِنَّكَ عَلَى كُلِّ شَيْءٍ قَدِيرٌ }

صَدَقَ اللهُ الْعَظِيمُ

الكلية لا تتحمل أي مسؤولية على
ما يرد في هذه المذكرة من آراء

شكرو عرفان

الحمد لله الذي وفقنا لما يحب ويرضى وما هو خير لنا في ديننا ودينانا... الذي بنعمته تتم الصالحات ينحني القلم إجلالا وتقديراً، والصلاة والسلام على معلم الإنسانية الأول نبينا محمد وعلى آله وصحبه وسلم.

بعد شكر المولى عز وجل على أن وفقني وأكرمني لإتمام هذه الدراسة، يطيب لي أن أقدم جزيل الشكر والامتنان إلى سعادة الدكتورة المشرفة "ريم مراحي" التي تعهدت هذه الدراسة بالرعاية والتوجيه من خلال إشرافها على مراحلها وجهودها الجليلة على إثرائها ومتابعته فجزاها الله كل خير. والشكر الجزيل موصول إلى أعضاء لجنة المناقشة الدكتور " فيصل الوافي " والدكتور " مراد عزاز " على تفضلهما بقبول مناقشة المذكرة وتحملهما عناء قراءتها وتدقيقها وتصويبها بمقترحاتهم القيّمة وإخراجها في أحسن صورة.

كما أشكر كل من وقف معي بعلمه وخبرته وأعطاني من وقته وجهده، وأنقدم أيضا بالشكر الجزيل إلى مكتبة العربي التبسي كلية الحقوق بتبسة.

عفاف بوطرفة

إهداء

بسم الله الرحمان الرحيم

« وَقُلْ اَعْمَلُوا فَسَيَرَى اللَّهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ »

صدق الله العظيم

سيقف قلبي هنا برهة ليستقر بين أنظاركم ما كتبت لعلها هذه المفردات تكون خير

معنى حتى تتذكروني يوما ما

إلى أمي

شجرة العطاء الأثيرة على قلبي، التي زرعت في نفسي الحب والكرامة.

إلى من ضحت بسنوات عمرها ساهرة، داعية، باكية، تتمنى أن ترى أزهارها قد

أينعت.

إلى والدي

ينبوع العطاء والحنان، الذي علمني كيف يكون الصبر وكيف تكون العزيمة

ولكن.....

إرادة الله شاءت أن يرحل وأنا في منتصف الطريق، أنا أهديك عز عطائك، داعية

الله أن يرحمك بوسع رحمته ويسكنك فسيح جنانه.

إلى من يحملون في عيونهم ذكريات طفولتي وشبابي إلى رياحين حياتي إلى إخواني

وأخواتي: حسينة، نادية، مليكة، نور الدين، عبد اللطيف، ، عبد الرحمان حفظهم الله.

إلى زملائي وزميلاتي في عملي بمهنة المحاماة خاصة ، حفيظة، دليلة، نبيلة، وسيلة،

سميرة، كمال...

إلى من لا يمكن للكلمات أن توفي حقهم ولا يمكن للأرقام أن تُحصي فضلهم، إلى

من سقط من قلبي سهو محبتكم...

عفاف

قائمة المختصرات

- ق. م. ج القانون المدني الجزائري.
- ق. إ. م. إ. ج قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري.
- ص ص.
- ف فقرة.
- ج جزء.
- د. ط دون طبعة.
- ع عدد.
- ج ر جريدة رسمية.
- م م معدل ومتمم.



مقّامة

مقدمة:

مع انتشار التوسع العمراني والكثافة السكانية ازدادت حركة البناء بشكل واسع وذلك ببناء مساكن مشتركة وهذا لصعوبة الاستقلال بمسكن منفرد وهذا راجع لارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء ومن ثم تطور السكن الجماعي بصورة فائقة ونتج عنه ظهور نوع جديد من الملكية يتمشى وطبيعة البناية الجماعية ألا وهي الملكية العقارية المشتركة.

إذ تعتبر الملكية العقارية المشتركة إحدى صور الملكية العقارية وهي ذات جذور تاريخية تعود إلى العهد الإسلامي وقد خصص لها المشرع الجزائري ضمن القسم الخامس من القانون المدني 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007 بـ 30 مادة لتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، بحيث تعتبر الأحكام القانونية المنظمة لهذه الملكية امتداد لما وصلت إليه أحكام الفقه الإسلامي.

لذا ازداد اهتمام القوانين بتنظيمها ومن بين هذه التشريعات التشريع الفرنسي الذي عالج واهتم بسن أحكامها وضوابطها من خلال نصوص تشريعية من بينها قانون 1938/06/28 والذي يكون البناء فيها يشمل على طبقات وفي كل طبقة عدد من الحصص، إذ أن كل حصة تشمل على جزء خاص وجزء مشترك بين كافة الملاك، كما بين كيفية إدارة وتسيير هذه الملكية المشتركة.

وإثر الاستقلال وعملا بالمرسوم رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 المتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية. وتم الاستمرار في تطبيق القانون الفرنسي المؤرخ في 28/06/1938 المتضمن وضع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبنى للاشتراك، ورغم صدور عدة مراسيم بعد ذلك ومنها المرسوم رقم 68-88 إلا أن هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى بقيت ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به إلى أن تم صدور القانون المدني بموجب الأمر 58/75 ، والرسوم التنفيذية رقم 14/99 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وعليه جاء نظام الملكية المشتركة منقولا حرفيا على النظام الفرنسي في القوانين السابقة الذكر المحددين لمقتضيات إدارة وتسيير الملكية المشتركة التي تقوم بالحفاظ على العقار وإدارة الأجزاء المشتركة وذلك عن طريق أجهزة يكونها الملاك الشركاء لأن طبيعة العقار المشترك تتطلب قيام علاقات من نوع خاص فيما بين المالكين والشاغلين، لكن كل إدارة تتخللها مشاكل أثناء تأدية مهامها، فإنه لحل هذه المشاكل تكون المسؤولية ملقاة على كافة المعنيين بهذا العقار وذلك بالتدابير والإجراءات القانونية الواجب اتخاذها في حالة ثبوت تجاوزات تنتج عنها نزاعات. أما من الناحية العملية فإنه جاء مغلا لحقوق الملاك الشركاء وواجباتهم خصوصا في الواقع المعاش بتداخل هذه الحقوق مع الواجبات.

وتتجلى أهمية دراستنا لموضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري من حيث مناقشة أطره التنظيمية وتحديد المسؤولية المترتبة على هذا النظام كونه يتعلق بأكبر شريحة من المجتمع بتحقيق الموازنة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة للملاك الشركاء وما انتهجه المشرع في مدى توفيقه لمطابقة النصوص القانونية مع الواقع.

ومن أسباب إختيارنا لهذا الموضوع لما له من أهمية خاصة من الجانب الاجتماعي والاقتصادي ويحتاج إلى المتابعة والاهتمام ليولد لدى الباحث دوافع ورغبة في البحث والتي يمكن أن نجملها في دوافع شخصية وأخرى موضوعية.

الدوافع الشخصية: نظرا لندرة الدراسات القانونية في هذا الموضوع على أمل أن يكون إضافة جديدة لهذا الموضوع الذي يثير عدة إشكالات قانونية يجعله حقل خصب يستقطب كل باحث من الناحية الواقعية.

أما الدوافع الموضوعية: فنجد هذا الموضوع يحتاج إلى اهتمام كبير لأنه يعتبر أساسا للحياة الاجتماعية والاقتصادية.

أما الإشكالية التي يطرحها موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري فهي عديدة ومتنوعة لما له من أهمية في الواقع التطبيقي سواء من حيث تحديد أسسها ونطاقها أو من حيث المسؤولية الملقاة على أجهزتها فقد حاول المشرع تنظيم هذه الجوانب في إطار تشريعي بموجب القانون المدني والنصوص والمراسيم الخاصة لكن دون الإلمام بجميع عناصرها.

لذلك سيتم طرح الإشكالية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في وضع نظام قانوني متكامل للملكية العقارية المشتركة؟

وتثير هذه الإشكالية جملة من التساؤلات الفرعية أهمها:

* ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة ؟

* فيما يمثل نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها؟

* ما هي الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية العقارية المشتركة وإدارتها ؟

* وما هي آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ؟

وقد اعتمدت في دراستنا المنهج الوصفي التحليلي وهذا للإجابة على الإشكالية المطروحة سابقا لان هذه الدراسة تستوجب مفهوم الملكية العقارية المشتركة وكيفية استعمالها والمنازعات المثارة بشأنها.

المنهج الوصفي: سيتم التعرض لأحكام الملكية العقارية المشتركة من خلال وصف الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة بين الملاك المشتركين وكيفية استعمالها والآليات القانونية لحمايتها .

المنهج التحليلي بهدف تحليل وتفسير النصوص القانونية ذات الصلة بالموضوع بغرض استظهار النتائج التي من شأنها الإسهام في تقديم الحلول الملائمة للمشاكل التي تثيرها الملكية العقارية المشتركة .

والهدف من هذه الدراسة هو معرفة نظام الملكية العقارية المشتركة وفقا للنصوص المنظمة لها في التشريع الجزائري، كما نهدف كذلك من خلالها إلى تدارك بعض النقائص التي تؤدي إلى النزاعات الخاصة بالأجزاء المشتركة بين الملاك.

أما الدراسات السابقة قمنا بالحصول على بعض الدراسات التي تناولت هذا الموضوع وتتمثل في :

- مذكرة سفيان شعلي بعنوان الملكية العقارية المشتركة جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان لسنة 2007-2008

- عمار دروازي آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري باتنة لعام 2010.

وككل دراسة بحثية واجهتنا العديد من الصعوبات التي تتمثل أساسا في قلة المراجع المتخصصة في التشريع الجزائري وإن وجدت لا تتناول إلا جزئية بسيطة لا تفي بالغرض في هذه الدراسات التي تتطلب الكم الهائل من المراجع، الأمر الذي جعلني كباحثة أعتمد على النصوص القانونية من قوانين ومراسيم. مع الإستعانة بالاجتهادات القضائية ذات الصلة بالموضوع ، إضافة إلى ضيق الوقت الذي لم يسعفنا في التوسع أكثر للإحاطة والإلمام بمختلف جوانب موضوع. الدراسة.

وللإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة أعلاه إعتدنا على خطة ثنائية تتكون من فصلين تناولنا فيهما:

الفصل الأول: أسس تنظيم الملكية العقارية المشتركة

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها.

الفصل الثاني: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها.

للمبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة.



الفصل الأول

إن كل عصر وما يعرفه من تحولات وتطورات للحياة الاجتماعية يؤدي إلى ظهور أمور ومفاهيم جديدة تميز كل عصر عن بقية العصور فالتطور مستمر والتغير ظاهر والمتطلبات اليومية والاجتماعية والسياسية والاقتصادية في ازدياد دائم بدون توقف فأمام هذا التطور الدائم والمفاهيم الجديدة ظهرت من الناحية الاجتماعية مفهوم الملكية العقارية المشتركة، الذي ظهر في فترة زمنية لينتشر ويتطور بشكل سريع ليصبح له نظام قانوني وتطبيق عملي في المناطق الحضرية وحتى الريفية التي منها كثيفة السكان.

وقد خصص المشرع الجزائري 30 مادة في التقنين المدني لتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية مع العلم أن هذا النظام استمدته المشرع الجزائري من القانون الفرنسي الصادر في: 1938/07/28 وهو مظهر من مظاهر المدينة الحديثة نظرا لما تتطوي عليه من مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والاقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير ونظمها في قوانين ومراسيم أخرى، فالملكية العقارية المشتركة مركبة من ملكيتين متداخلتين: إحداهما خاصة والأخرى مشتركة فإنه بات من الضروري الوقوف عند هذه الوضعية لتكوين فكرة عامة عنها بشكل يتيح إخضاعها للدراسة والتمحيص الدقيق.

فمن هنا لابد من إبراز مفاهيمها وعناصرها المادية وقواعدها الرئيسية من حيث طبيعتها وتطورها ومن بعد ذلك يتم الوقوف على آثار الملكية العقارية المشتركة على المالكين المشتركين بما تمنحه إياهم من حقوق وواجبات.

وعليه فإن هذا الفصل قسمناه الى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

إن الملكية العقارية المشتركة لها أهمية بالغة في الحياة الاجتماعية بما في ذلك ما تشكله من حقوق خاصة وأخرى مشتركة فهي قديمة العهد من حيث المبدأ معمول بها منذ زمن طويل لكن ما استجد مؤخرا هو النظام المطبق على تلك الأبنية فأعطاهما مفهوما قانونيا جديدا ومبتكرا فبذلك تمثل حالة قانونية ذات طبيعة خاصة وقد نص القانون الجزائري على هذه الملكية المشتركة وتناول أحكامها سواء ضمن أحكام القانون المدني الجزائري أو في قوانين ومراسيم خاصة.

وثار خلاف فقهي حول تعريفها وتحديد طبيعتها القانونية المقارنة لبعض التشريعات المقاربة لها في المعنى، وما تميزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها.

وباعتبار أن الملكية المشتركة ذات طبيعة خاصة لاحتوائها على أجزاء خاصة أخرى مشتركة.

ولدراسة هذه النقاط قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين؛ المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة، المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

سنعالج في هذا المطلب تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها في الفرع الأول، أما الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها

سنتناول في هذا الفرع: أولاً: تعريف الملكية العقارية المشتركة.

ثانياً: خصائص الملكية العقارية المشتركة.

أولاً: تعريف الملكية العقارية المشتركة

قبل التطرق إلى التعريف القانوني لابد من معرفة التعريف اللغوي ثم التعريف الفقهي للملكية العقارية المشتركة.

1- التعريف اللغوي:

لمعرفة الملكية المشتركة لابد من معرفة المصدر اللغوي لكل من الملكية ثم بعد ذلك إلى لفظ المشتركة.

أ- لفظ الملكية:

جاء في لسان العرب لابن منظور: مُلْكُ اللَّهِ تَعَالَى وَمَلَكُوتُهُ وَسُلْطَانُهُ وَعِظْمَتُهُ وَالْمَلِكُ: هُوَ مَا مَلَكَتِ الْيَدُ مِنَ الْمَالِ، وَالْمَمْلُوكَةُ هِيَ سُلْطَانُ الْمَلِكِ فِي رِعِيَّتِهِ، وَيُقَالُ طَالَتْ مَمْلَكَتُهُ وَسَاءَتْ مَمْلَكَتُهُ وَحَسُنَتْ مَمْلَكَتُهُ وَعَظُمَ مُلْكُهُ أَوْ مَلَكَهُ وَكَثُرَ مَلِكُهُ أَوْ مُلْكُهُ¹.

قال الله تعالى في كتابه العزيز الحكيم: " فَسُبْحَانَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ"² وما معناه فتنزهه الله تعالى وتقدس عن العجز والشرك، فهو المالك لكل شيء، المتصرف في شؤون خلقه بلا منازع أو ممانع، وقد ظهرت دلائل قدرته، وتما نعمة، وإليه تُرجعون للحساب والجزاء.

¹ - مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث الجزائر 2015، ص 09.

² - سورة يس، الآية 83.

ويقال: مَلَكَهُ، يَمْلِكُهُ مَلِكٌ وَمَلِكًا وَمَمْلُكًا، قال ابن سيده المَلِكُ والمُلْكُ والمَلِكُ يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به¹.

ب- لفظ المشتركة:

مصدره من فعل شرك، يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا، والشريك كالمشارك².

لقد تم تعريف الملكية المشتركة لدى البعض بأنها: "حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر، أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته، كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى وتقسّم إلى شقق يملكها أفراد معينون".

ونتناول الملكية المشتركة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بهذه وتلك وحصّة كل مالك في التكاليف وقواعد وإدارة الأجزاء المشتركة³.

2- التعريف الفقهي:

نجد أن المشرع المصري قد اهتم بتنظيم الملكية المشتركة حيث قام بتعريفها كما يلي: "ملكية الطبقات على أنها ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه لأنه قائم على تقسيم البناء إلى شقق وطبقات متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين بحيث يكون لكل منهم شقة أو طبقة خاصة يملكها ملكية مفرزة وأجزاء مشتركة بينهم، وينشأ هذا الوضع القانوني نوعين من الملكية، ملكية مفرزة بالنسبة لكل طابق أو شقة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة

¹ - رميساء تباري ، الملكية العقارية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قسم القانون الخاص-تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2013/2014، ص10.

² - الزهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الشهيد محمد لخضر الوادي 2014-2015، ص7.

³ - المرجع نفسه، ص7.

من البناء وتخضع هذه الأبنية لنظامين، يدعى أحدهما نظام الطبقات والشقق ويسمى الآخر نظام العلو والسفل¹ والتي تم تكريسها وفق لأحكام الشريعة الإسلامية².

ويتضح مما سبق من كل ما تقدم أن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك وهذا طبقا للمادة 856 من ق.م المصري فأطلق على الملكية المشتركة اسم الطبقات المفترزة والشيوخ الإجباري³.

وعرفها الفقيه محمد جمال على أنها: "ملكية أجزاء مفترزة تتبعها ملكية أجزاء شاسعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفترزة للأجزاء الخاصة، وملكية شاسعة بالنسبة للأجزاء المشتركة"⁴.

وعرفها الفقه الفرنسي بأن الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم منفردة⁵، فقد نص في المادة 01 من القانون 557/65 على ما يلي: "ينظم هذا القانون

¹ - أحمد فلاح عبد البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون -دراسة مقارنة- د.ط، دار الجامعة الجديدة الإسكندرية مصر 2012، ص 277.

- محمد حسين منصور، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية -أحكامها ومصادرها- د.ط، الدار الجامعية الإسكندرية مصر، 2000، ص 117

² - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال - المجلد الثامن منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، د.ط 2000، ص 1009.

³ - نعيم مغرب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان 2008، ص 180.

- سميرة لحضير، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمن ميرة - بجاية-، 2015/2016، ص 7.

⁴ - سميرة لحضير ، نفس المرجع، ص 8.

⁵ - المرجع نفسه، ص 08.

كل عقار مبني على مجموعة عقارات التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة¹.

3- التعريف القانوني:

أفرد المشرع الجزائري في التقنين المدني الجزائري الحالي تنظيما خاصا للملكية المشتركة بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية نصت عليها المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني الجزائري وكذا المراسيم والقوانين الخاصة، وبالضبط في نص المادة 743 من ق.م.ج والتي قامت بتعريفها على النحو التالي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية² والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"³.

من هذا التعريف نستخلص أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني معد لتسيير العقار المشاع في أجزاء منه بين مجموعة الملاك والخاص في أجزاء أخرى لكل مالك على حدى⁴، فالمشرع لم يعط تعريفا للملكية المشتركة بل قام بوصفها باعتبار أنها حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية ثم تطرق إلى تكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكييفها في الأجزاء المشتركة، إذ لم يعرفها بل اكتفى بتعدادها⁵.

¹ خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2014/2013، ص12.

² يقصد بها وجود عقار مبني أو مشيد، في مجموعة من بنايات تشكل شقق وطبقات وهو ما يسمى بالبنية أو العمارة أو ملكية الطبقات.

³ المادة 743 من الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

⁴ زهرة عبد القادر ، نظام الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه في العلوم فرع قانون الأعمال - كلية الحقوق باتنة 2008-2009، ص234.

⁵ عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية-تخصص قانون عقاري- كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010، ص5-6.

ومن خلال ما سبق فإن الملكية المشتركة هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم في تحقيقه منفردا ويطلق عليها اسم "Propriété collective" فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين¹.

ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة

يستخلص من هذا التعريف أن الملكية المشتركة تقوم على عدة عناصر أو خصائص وهي كالتالي:

- 1- ضرورة وجود بناء: الملكية المشتركة لا تكون في الأرض الفضاء، بل لا بد من وجود بناء أي ترد إلا على العقارات المبنية وهذا ما نصت عليه المادة 743 من ق.م.ج.
- 2- تعدد الملاك: كما إن وجود البناء لا يكفي وحده للقول بأن هناك ملكية مشتركة، بل لا بد أن يتعدد المالكون لبناء واحد أو عدة عقارات².
- 3- أن الأجزاء المشتركة بالملكية العقارية المشتركة تعتبر من نوع خاص بحيث لا يجوز قسمتها ولا تجزئتها، وهذا بحكم المادة 747 من القانون المدني الجزائري وكذلك الاجتهادات القضائية أكدت على ذلك بعد القدرة على قسمتها³.

ومن ثمة صدر قرار من المحكمة العليا في هذا الشأن "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثمة فإن

¹- يكن زهدي ، الملكية والحقوق العينية الأصلية، علما وعملا، ط2، منشورات الملكية العصرية، بيروت لبنان 2000، ص140.

²- ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة جديدة دار هومة الجزائر 2016، ص336.

³- خالد حراق ، المرجع نفسه، ص13.

أقرت المحكمة العليا في قرار لها رقم 42345 بتاريخ 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة العليا عدد 2 لسنة 2008 ص 253 مبدأ مفاده "لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة" وعللت المحكمة العليا قرارها بالقول حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد وأن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على المستأنفان ليس لهما أجزاء خاصة تابعة لملكيتهما، وأن المساحة المتواجدة قرب العمارة والتابعة لها تشكل أجزاء مشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون المدني فلا يجوز قسمتها، وأن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييد حكمه.

القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأً في تطبيق القانون، ولما كان ثابتاً -في قضية الحال- أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً¹.

4- الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل فردي أو خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين².

5- الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل فردي أو خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة، التي يتمتع بها كل المالكين³.

المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته ويكون حقه في التصرف مقيداً وفقاً للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض⁴.

الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها

ولقد قسمنا هذا الفرع إلى قسمين نعرضهما في الآتي:

أولاً: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة منهم من يرى أنها ذات طبيعة عقدية أي منشئة لالتزامات متبادلة، ومنهم من يراها عقد إذعان موجود سلفاً،

¹ - قرار المحكمة العليا- الغرفة العقارية، قرار رقم 488219، المؤرخ في 12 نوفمبر 2008 قضية (م،د) ضد (ز،ب) و(ع،ر)، مجلة المحكمة العليا عدد خاص سنة 2010، ص 301-304.

² - عمار دروازي، نفس المرجع، ص 5-6.

³ - نفس المرجع، ص 7.

⁴ - سميرة لحضير، نفس المرجع، ص 16.

فعندما يملك شخص شقة بأي وسيلة يصبح عضوا في جمعية المالكين وخاضعا لنظام الملكية المشتركة ومنهم من رآها عقد شراكة باعتبار أن الشركاء في الملك يكونون شخصية معنوية تتمثل في الجمعية العامة ويكون الهدف مشترك هو تحقيق الحفاظ على ملكيتهم كما هو الحال ف عقود الشركات.¹

وبالرجوع إلى التشريع الجزائري نجد أنه أعطى الصبغة التنظيمية لهذا النظام في المراسيم الخاصة في المادة 62 من المرسوم 666/83 المؤرخ في صفر عام 1404 هـ الموافق لـ 12 نوفمبر سنة 1963 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة تسيير العمارات الجماعية.²

ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، وترك صلاحيات هذا النظام للجمعية العامة وفق الأغلبية البسيطة.

ومما سبق فإن الملكة المشتركة وفق التشريع الجزائري تعتبر ذا طابع مزدوج ذو طابع تعاقدية وكذا تنظم لأنه يخضع لاتفاق الأطراف وأن الملاك هم الأدرى بمصالحهم إذ تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإدارة كل الأطراف.³

ثانيا: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض المفاهيم المشابهة لها.

تتميز الملكية العقارية عن بعض المفاهيم المشابهة لها كالملكية الشائعة وحق الارتفاق والتي سيتم عرضها كالتالي:

¹ - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص68.

² - المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في صفر عام 1404 الموافق لـ: 12 نوفمبر سنة 1963 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، ع 47 الصادرة في 15 نوفمبر 1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1435 الموافق لـ: 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ج ر، ع 14 المؤرخة في 14 جمادى الأولى عام 1435 الموافق لـ 16 مارس سنة 2014

³ - المرسوم التنفيذي 666/83 السالف الذكر.

1- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الملكية الشائعة:

الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون استحواد أحدهم عليها، ولا يستطيع باقي الشركاء استعمالها، أما في الملكية العقارية المشاعة يكون الشيء الشائع مشترك بين جميع الشركاء دون استثناء أي شريك منهم بنصيب معين منه وعلى هذا الأساس يتضح أن الملكية العقارية المشتركة والملكية المشاعة يتحdan في أثر الشيوع فقط ويختلفان في عدة أوجه¹ وهي:

1- قد جاء تعريف الملكية الشائعة في المادة 713 من ق.م على ما يلي: "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة ، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك"².

فهنا يظهر الفرق بينهما بحيث أن المشرع الجزائري أقرّ بالقسمة دائماً في الملكية المشاعة وهو حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشيوع وتصبح حصته مفرزة طبقاً لنص المادة 722 من ق.م.ج³ بينما في الملكية المشتركة خاصة في الأجزاء المشتركة في العقار المبني لا يجوز لهم طلب القسمة إذ بحكم إعدادها لا تقبل القسمة وهذا ما نصت عليه المادة 747 من ق.م.ج⁴، وهو ما دعت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 76988 المؤرخ في 10 جويلية 1992 عدد 03 ص 35 (من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد، ولما كان ثابتاً - في قضية الحال- أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء

¹ - بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق جامعة البليدة 2001، ص 15.

- سميرة لحضير ، نفس المرجع، ص 9.

² - المادة 713 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم سابق الذكر.

³ - راجع المواد من 713 إلى 722 من نفس الأمر.

⁴ - راجع المادة 747 من نفس الأمر.

المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً¹.

2- الملكية المشتركة هي ذات نوع خاص قائم بذاته حيث أنه خاضع لنظام الملكية المشتركة وتتمتع بالشخصية المعنوية² على العكس في الملكية الشائعة الشركاء لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي³.

3- تكون نفقات وتكاليف الخاصة بالأعباء على الملاك الشركاء كل بحسب الحصة التي يملكها كل واحد منهم ملكية مفرزة⁴، بينما في الملكية الشائعة تكون نفقات الشيء الشائع على الشركاء بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك تطبيقاً لما ورد في نص المادة 719 من ق.م.ج⁵.

4- لا يجوز في الملكية الشائعة لأي من الشركاء أن يستعمل أو يستغل أو يتصرف في الشيء الشائع إلا بموافقة بقية الشركاء⁶، أما الملكية المشتركة فيجوز الاستعمال لكن يجب ألا يتعارض مع الغرض المخصص للمال الشائع ومن هنا فإن الأجزاء المشتركة تابعة للأجزاء الخاصة ويمنع على المالك الشريك أن يتصرف في نصيبه بمعزل عن حصته⁷.

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009، ص 23.

² - راجع المواد 748 و756 من الأمر 58/75 المرجع السابق.

³ - سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص10.

⁴ - أنور طلبة، الملكية الشائعة، د.ط المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية 2004، ص318.

⁵ - راجع المادة 719 من الأمر 58/75 المرجع نفسه.

⁶ - راجع المادة 714 من الأمر نفسه.

⁷ - راجع المادة 747 من الأمر نفسه.

2- تمييز الملكية العقارية المشتركة في حق الارتفاق:

تخصص في الملكية العقارية المشتركة الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة أما في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق ومن هنا يتضح جليا أن المفهومين يتفان في مسألة الخدمة إلا أن هناك مسائل يختلفان فيها وهي:¹

1- في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المملوكة على الشيوخ للشركاء المالكين للحصص المفردة حسب نص م 745 من ق.م.ج.²، أما العقار المرتفق به في الارتفاق يكون مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق طبقا لنص المادة 867 من ق.م.ج.³.

2- في الملكية العقارية المشتركة حق المالك الشريك لا يسقط بالتقادم حتى ولو لم يستعملها، أما في الارتفاق يسقط بالتقادم من مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته مدة 10 سنوات م 789 من ق.م.ج.⁴.

3- في الملكية العقارية المشتركة لا يمكن نقل الأجزاء المشتركة المخصصة لخدمة الأجزاء الخاصة من موضعها لموضع آخر، أما بالنسبة للارتفاق يجوز نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر.⁵

المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة

من خلال هذا المطلب سوف نتطرق إلى تطور الملكية العقارية المشتركة تاريخيا من حيث ظهور النمط المعيشي والعمراني وسوف نحاول دراسة التطور من خلال التطور القانوني في النظام الجزائري ف هذا المجال.

¹ - سميرة لحضير ، المرجع السابق ص12.

² - راجع المادة 745 من من المرجع السابق.

³ - راجع المادة 867 من المرجع نفسه.

⁴ - راجع المادة 879 من المرجع نفسه.

⁵ - قرار المحكمة العليا رقم 40549 المؤرخ في: 1987/04/08 المجلة القضائية لسنة 1991 عدد رقم 03 ص12.

الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة

الفرع الثاني: التطور القانوني للنظام الجزائري

الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة

سوف نقوم بمعالجة التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة في مرحلتين: مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي ومرحلة إبان الاحتلال الفرنسي.

1 - مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي

هذا النوع من أنواع الملكية العقارية ليس جديدا، حيث أن المؤرخين قد وجدوا بعض الآثار لدى قانون الكلدانيين وكذا الرومان، كما عرفته الكثير من الشعوب الأخرى القديمة فإن ملكية الطبقات ظهرت منذ القديم¹ فإنه على ذلك ما يسمى بالجوار الرأسي بين صاحب العلو أو لصاحب السفل².

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

مع العلم أن الشريعة الإسلامية لم تعرف هذا النظام لأنها نظمت ملكية الأسفل وملكية العلو، أي تقسيم البناءات إلى طبقات فصاحب الطبقة السلفية يملك الأرض التي قوم عليها البناء كله، وفي مقابل ذلك لا يكون لصاحب العلو إلا حق القرار على الأسفل، فهذا ما كان محل مناقشة فقهية هو بيع العلو من غير بناء، حيث أنه عند المالكية يجوز بيع حق التعلية أثناء البناء، بل يجوز بيعه حتى قبل البناء لأن بيع الهواء جائزا أما عند الحنفية فحق التعلية لا يجوز بيعه إلا مع البناء فمن باعه من غير بناء وقع تصرفه باطلا³.

¹ - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 17.

² - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص 24.

³ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص 25.

2 - مرحلة إبان الاحتلال الفرنسي

إن الاستعمار الفرنسي ومنذ دخوله للجزائر وهو يغتصب في العقارات المملوكة للجزائريين ويوفرها للمعمرين، ولم يكن فيه هذا بل قام بتطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة.

وقد صدر القانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بمشروع (Warner) ورنير المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية والذي كان يهدف إلى فرنسا شاملة الأراضي والعقارات المبنية، دون النظر للأحكام والأعراف المحلية السائدة¹.

وبعد أن أصبح هذا النوع من الملكة ضرورة اقتصادية واجتماعية لا مفر منها، تحتم على المشرع الفرنسي التماشي مع الظاهرة بحيث تبين عجز المادة 644 من القانون المدني الفرنسي عن مواكبة التطورات الاقتصادية لذلك تدخل المشرع الفرنسي وأصدر قانون 28 جوان 1938².

ولذلك فإن الملكية المشتركة في فترة الاحتلال الفرنسي أصبحت ظاهرة اجتماعية تعني أهمية كبيرة ولذلك بخضوعها للمقاييس المطبقة في فرنسا³.

الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة

يعتبر التشريع المرآة العاكسة لوضعية الملكية المشتركة عبر جميع مراحل نشأتها، إذ يمكن معرفة كيفية ثم تأسيس هذه الملكية في التشريع الجزائري، لهذا فهذا الفرع يتكون من عنصرين أولهما: يتحدث عن الملكية العقارية المشتركة قبل صدور القانون المدني أما الثاني بعد صدور القانون المدني.

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص18.

- الزهرة بركة، المرجع نفسه، ص25.

² - خديجة بن شارف، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة سبتمبر 1988، ص10.

³ - مريم تومي، المرجع السابق، ص20.

أولاً: قبل صدور القانون المدني

خلال فترة الاستقلال وعملا بالمرسوم رقم 62-157¹ بقيت الجزائر مستمرة في العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المتضمن وضع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، إلا ما كان مخالف منها للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية. حيث بقيت هذه الأخيرة تسيير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية المسنة منذ الفترة الاستعمارية لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية².

كذلك صدر مرسوم رقم 557/65 المؤرخ في 10 جويلية 1965 أدى إلى إلغاء أحكام القانون الصادرة سنة 1938، والتي كانت تعمل به الدولة الجزائرية سابقا، غير أن هذا الإلغاء فشل بسبب عدم ملائمة وكثرة الانتقادات الموجهة له من طرف الفقه الفرنسي³.

ولم يتوقف الأمر عند هذا الحد بل صدر مرسوم آخر رقم 88/68 الذي تعرض في أحكامه إلى إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك متكون من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية بضرورة تأسيس نقابة متمتعة بشخصية مدنية تتكون من جمعية عامة، ووكيل متصرف مكلف بمراقبة وتسيير شؤون هذا العقار.

إضافة إلى ذلك فرضت على شاغلي المحل بصيانة المكان الذي يشغله بإجراء الترميمات اللازمة، وأجاز للدولة إخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم شريطة توفير لهم محلات بديلة في حالة قيامها بأعمالهم لتمتين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيه⁴.

¹ - قانون رقم 62-157 المؤرخ في 31/12/1962 القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية، تم إلغاؤه بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في: 05/07/1973.

² - سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2007/2008، ص38.

³ - سميرة لحضير، المرجع نفسه، ص16.

⁴ - سفيان شعلي ، المرجع السابق، ص38.

وظهور أول تشريع جزائري يعالج الملكية المشتركة هو المرسوم 82/37 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية¹.

ثانيا: بعد صدور القانون المدني

من خلال الأمر 58/75 صدر القانون المدني لمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش والتي تتخللها الملكية العقارية المشتركة في العقارات المبنية، إذ خص هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب تضمن فيها الأحكام العامة للملكية المشتركة وخصها بنصوص قانونية متناثرة إلى درجة يصعب الإلمام بها حيث تناول هذا النوع من الملكية في القانون المدني في المواد 743 إلى 772 من القانون المدني.

كما صدرت مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية منها المرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء²، ثم تم إلغاؤه بالمرسوم 666/83 الصادر بتاريخ 1983/11/12 المتعلق بالملكية المشتركة في إطار ما نص عليه القانون المدني والمرسوم 59-94 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83.

وكذلك تنص المادة 756 مكرر³ بتشكيل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين بها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية⁴.

يتضح جليا أنه من خلال هذه المواد أن المشرع منح لجمعية الشركاء إدارة وتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي أو المشترك.

¹ - أنظر المادة 05 من المرسوم 82/73 المؤرخ في: 1973/07/09 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية.

² - أنظر المرسوم رقم 76-146 الصادر بتاريخ 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج، ر، ع 12.

³ - الأمر رقم 58/75، نفس المرجع. السابق.

⁴ - المرسوم رقم 666/83 المرجع السابق.

إضافة إلى ذلك نص المادة 15 من المرسوم 83/666 التي تنص على ما يلي:
« تشكل الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له شكل جمعية ذات شخصية معنوية»¹.

¹ - المرسوم رقم 83/666، المرجع نفسه..

المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها

من خلال تعريفنا الملكية العقارية المشتركة ومعرفة خصائصها اتضح لنا وجود نوعين من الملكية، ملكية خاصة، و ملكية مشتركة فالأولى تعود لكل مالك الحق في التمتع بها وأجزاء مشتركة بين المالكين لهذا قام المشرع الجزائري بتخصيص مواد من القانون المدني الجزائري ومن المرسوم رقم 99/14 لتعداد وإظهار هذه الأجزاء بتعيينها، وفي هذا المضمار نصت الفقرة الثانية من المادة 744 ق.م.ج¹ محددة للأجزاء الخاصة تلتها المادتين الثالثة والرابعة من المرسوم المبين أعلاه لتصنيف أجزاء أخرى².

بينما تم ذكر الأجزاء المشتركة في الفقرة الثانية من المادة 745 ق.م.ج وتم تقسيم الأجزاء المشتركة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف في المادة الخامسة من نفس المرسوم، وخصصنا هذا المبحث لتعيين وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة، ومعرفة الحقوق والواجبات على الملاك المشتركين، وسنتطرق في هذا المبحث في المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة والمطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة

تتكون الملكية العقارية المشتركة من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لهذا سنتناول في هذا المطلب؛ الفرع الأول: الأجزاء الخاصة والفرع الثاني: الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة³

سنتطرق إلى تعريف الأجزاء الخاصة ثم تحديد هاته الأجزاء، الفرع الأول: تعريف الأجزاء الخاصة والفرع الثاني: تكوين الأجزاء الخاصة.

¹ - الأمر 58/75 م م، المرجع السابق.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل: 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ج ر، ع 14 المؤرخة في 14 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 16 مارس سنة 2014، ص16.

³ - أنظر الملحق رقم (01)

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة

لقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة بداية وفق المرسوم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية وذلك في الباب الثاني الفقرة الأولى والتي نصت على ما يلي: « الأجزاء الخاصة 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»¹.

ثانياً: تكوين الأجزاء الخاصة

تتضمن الأجزاء الخاصة حسب ما نصت عليه نص المادة 744 ق.م.ج « تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص وتعد أجزاء خاصة:

- كل تبييط الأرض والأرضية، والتغطية، الأسقف والحواشي، بإنشاء الجدران الأساسية في البناء، الحواجز الداخلية وأبوابها، أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبابيك والمصارع أو الستائر وتوابعها، قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات، الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت،
- الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها، إطار وأعلى المداخل والخزائن، والخزائن المموهة، الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض، الأدوات الخاصة للتنفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.

وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين، الحواجز والمحيطات الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء.²

كما أضاف المرسوم رقم 99/14 السالف الذكر أجزاء أخرى كما يلي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع، السابق ص19.

² - راجع الأمر 58/75، المرجع السابق.

تتضمن الأجزاء الخاصة: بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لاسيما:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة، سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها، الحواجز الداخلية وأبوابها، أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابتك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها،
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة، الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفائات، الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها، التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،
- تجهيزات المطابخ وأحواضها، التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص،
- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب، كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق،

- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير¹.

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

سنعالج في هذا الفرع تعريف الأجزاء المشتركة وأصنافها أولا ثم وسائل تصنيف الأجزاء المشتركة ثانيا.

أولا: تعريف الأجزاء المشتركة وأصنافها

سننظر في هذا العنصر إلى تعريف الأجزاء المشتركة وأصنافها.

1- تعريف الأجزاء المشتركة

طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر فقد عرف المشرع الجزائري الأجزاء المشتركة على أنها « هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم، والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها»².

أما نص المادة 745 ق.م.ج تنص على ما يلي: « تعتبر أجزاء مشتركة، أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لإستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم».

¹ - راجع تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها 1-1-2 من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر، ص19.

² - راجع الأجزاء المشتركة الباب الثاني 2-1-2 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر.

2- أصناف الأجزاء المشتركة

تعد نص المادة 745 من القانون المدني ج « الأجزاء المشتركة ما يلي¹:

-الأرض والأفنية والبساتين، والجنائن، والمداخل، الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة، الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،

-الرواق الخارجي، الدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد، المحلات المستعملة للمصالح المشتركة، القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد،²

أما بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 فقد حدد الأجزاء المشتركة إلى 3 أصناف والتي تكون كالتالي:

أ/ الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

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

-كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة³،

-المساحات وطرق المرور، شبكات المواسير وقنوات صرف المياه⁴ وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،

-مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،

¹- أنظر الملحق رقم: (02).

²- راجع الأمر 58/75 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 السالف الذكر.

³- أنظر الملحق: (04)

⁴- أنظر الملحق: (02)

-وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنيات، والأقبية التي تشكل مفرغات صحية.¹

ب/ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

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

-الأسس والجدران الضخمة² الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم،

-زخارف الواجهات³ وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليف الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

-المحلات⁴ والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة⁵ ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة، -جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة، -المدخن ومجاري التهوية ورؤوس المدخن والصناديق والسرديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

¹ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص20.

² - أنظر الملحق: (03)

³ - أنظر الملحق نفسه.

⁴ - أنظر الملحق رقم: (03)

⁵ - الملحق نفسه.

-القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب 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 بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

-سرديب هذه القنوات المبنية،

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،

-جميع الأجهزة والماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة¹ وصناديق العمارة،

وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر².

¹ - أنظر الملحق رقم: (02)

² - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص20.

ج/ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات¹.

* **قرار المحكمة العليا:** قضت المحكمة العليا في قرارها رقم 76988 صادر بتاريخ: 1991/07/10 منشور في المجلة القضائية عدد 3 لسنة 1992 صفحة 35 على أنه « من المقرر قانونا بالمادة 747 من ق.م أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة».

ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الخبرة والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا صحيح القانون².

- الحقوق التبعية في الأجزاء المشتركة

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني الجزائري الأمر رقم 58/75 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 السالف الذكر على وجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة طبقا لنص المادة 745 من نفس القانون الذي أخذه عن المشرع الفرنسي بحيث يتمتع بها الملاك.

* **قرار المحكمة العليا:** رقم 50937 الصادر في: 1990/05/09 المنشور في المحكمة العليا عدد 2 لسنة 1991 صفحة 32 أقرت مبدأ مفاده أنه: « من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات

¹ - راجع المرسوم نفسه، ص 20.

- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2015، ص 73.

² - عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط 10، دار هومة الجزائر، 2010، ص 115.

المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين. ومن ثم القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون»

ولما كان من الثابت في قضية الحال أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس برفضهم وإلغاء الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم الدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون، ومتى كان كذلك استوجب نقض وإبطال القرار المطعون فيه.

وتجدر الإشارة إلى أن معيار التفرقة بين الأجزاء الخاصة والمشاركة نرجع إلى سند الملك ذاته ونوع الانتفاع بمعنى إذا كان جزء من العمارة معد للاستعمال الشخصي كان هذا الجزء خاص، وإذا كان جزء من العمارة معد للاستعمال المشترك كان هذا الجزء مشترك¹.

الشركاء وفق نص المادة 03 من القانون 557/65 الصادر في 10/07/1965² وتمثل هذه الحقوق التبعية وفقا للقانون المدني الجزائري بما يلي:

- حق تعلية العمارة والمعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة، الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة³، قرار المحكمة العليا رقم 50937 الصادر في 09/05/1990.

ثانيا: وسائل تصنيف الأجزاء المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة حالة واقعية ظاهرة فلا بد من وجود وسائل تسمح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود تخصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها والجماعية⁴

¹ - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها - مصادرها، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزارطة الإسكندرية، 2006، ص 180-181.

² - راجع دروازي عمار، المرجع السابق، ص 33.

³ - أنظر المادة 745 ق.م.ج السالف الذكر.

⁴ - سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 27.

دون عوائل وهذه الوسائل والأدوات المصنفة لأجواء الملكية العقارية المشتركة تتجسد أولاً في الجدول الوصفي للتقسيم والذي يستوجب تحريره بشكل يتوافق والنماذج القانونية حتى تتم وفقه عملية الإشهار بصفة صحيحة، ثم تحديد نصيب المالك الشريك في هذه الأجزاء المشتركة¹.

ولهذا قمنا بتقسيم هذا العنصر إلى : الجدول الوصفي للتقسيم ثم إلى تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة.

1- الجدول الوصفي للتقسيم

الجدول الوصفي للتقسيم هو الوثيقة التي تقيّد جميع المعلومات الخاصة بالعقار المبني للاشتراك وكذا تعيين الحصص فيه مما يسهل تنفيذ العمليات العقارية.

أ/ تعريف الجدول الوصفي للتقسيم:

يعتبر الجدول الوصفي لتقسيم الوثيقة التي توصف فيها العقار بحيث ما هو معد للاستعمال الشخصي وما يدخل في الاستعمال الخاص للمالك يدخل بصورة حصرية في الأجزاء الخاصة، وما عدا ذلك يعد من الأجزاء المشتركة².

فمعيار الاستعمال والمنفعة مفهومان متقاربان تارة لكنهما مع ذلك متباينان تارة أخرى، ومثال ذلك تزيين مدخل العمارة بنوع من الرخام الرفيع وعالي الجودة والثلث، فإنه يوضع لمنفعة الملاك المشتركين وليس لاستعمالهم، في حين أن المصعد وإن كان ذا منفعة فهو وضع لاستعمال الملاك، إذ تفتقر المنفعة بالاستعمال في هذا المجال، ونفس الشيء بالنسبة للمزهريات فهي لا تصلح لاستعمال كل الملاك بل تعتبر ذات فائدة بالنسبة إليهم من حيث إضفاء المنظر الجميل على كل مدخل لعمارة³.

¹ - الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 39.

² - نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص 179.

³ - روميضاء تبارني، المرجع السابق، ص 27.

فالمشروع الجزائري طبقا لنص المادة 744 ق.م لم يأت للأجزاء الخاصة على سبيل الحصر، بحيث وضع المعيار التي تقاس عليه الأجزاء الخاصة أي تلك الأجزاء المملوكة بصفة معززة لكل واحد من الملاك والمخصصة للاستعمال الخاص¹.

المبنى للاشتراك بكل دقة فإنه يصبح بذلك الوصف وثيقة تقنية² فلقد اعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 جويلية 1993³ فيموجبه يتم تعيين الحصص المتضمنة في العمارة، تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالاضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار المعلومات الآتية:

اسم البلدية، رقم القسم، رقم الخطط، رقم القطعة فيحتوي أيضا في الجدول الوصفي لزوما جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن الأعمدة التالية: رقم العمارة، الدرج، الطابق وأرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي ونوعها ونسبها في الأجزاء المشتركة⁴.

¹ - أنظر المادة 744 من الأمر 58/75 م م السالف الذكر.

² - سفيان شعلي ، المرجع السابق، ص68.

³ - راجع المادتين 66-67 من المرسوم رقم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر ع 60 المؤرخة في: 1976/07/27 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 80-210 المؤرخ في: 1980/09/13 ج ر ع 38، المؤرخة في 1980/09/16 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 93/123 المؤرخ في 1993/05/19 ج ر ع 34 المؤرخة في 1993/05/23.

⁴ - خالد حراق، المرجع السابق، ص18.

ب/ إعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

وفقا لنص المادة 71 من المرسوم 63/76 يظهر أن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم «يتم إعداده من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك العقار مع مراعاة أحكام الفقرات التالية:

- عندما لا يتم إعداد أو إشهار جدول وصفي أو وثيقة مماثلة، فيمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء أمن العقار.

- وينبغي على المالكين أو ممثليهم أن يسلموا إلى الموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية.

- إذا نازع واحد أو عدة مالكين في الجدول الوصفي الذي تم إعداده فإن الموثق يتم الجدول قبل طلب إشهاره بموجب محضر تعين فيه تحفظات المعارضين.

وتكون مصاريف العقود المشار إليها أعلاه على عاتق الشركاء في الملك ويتم تحصيلها كما هو الشأن في تكاليف الشركاء في الملك. ويتم إعداد الجدول التعديلي من قبل المالكين أو الشركاء في الملك للأجزاء التي يعينها التعديل.

ويمكن أن يتم إعداده عند الاقتضاء من قبل موثق ويتم طلبه ضمن الشروط المنصوص عليها في هذه المادة»¹.

¹ - راجع المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم السالف الذكر.

ج/ تعديل الجدول الوصفي للتقسيم:

يعدل الجدول الوصفي للتقسيم، إذا ما ورد عليه أي تغيير مادي على العقار المبني للاشتراك طبقاً لما ورد في المادة 68 من المرسوم 63/76¹، ويتم هذا التعديل في حالتين هما:

- الحالة الأولى: أن كل تعديل ما للعقار الذي ينطبق عليه الجدول الوصفي وإما لقطع الأرض، تتم معانيته بموجب عقد تعديل للجدول الوصفي، مصحوب بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي إشهارها.

ويجب أن يصحح العقد التعديلي حسب الحالة. تعيين مجموع العقار أو ترقيم قطع الأرض.

وإذا كان التعديل يقضي بتقسيم قطعة أرض وحتى إذا كان هذا التقسيم لا ينتج إلا من تعديل حصة الملكية الموجودة في قطعة الأرض، فإن العقد التعديلي يمنح رقماً جديداً إلى كل جزء لقطعة الأرض المقسمة الذي يشكل كل واحد منها قطعة أرض متميزة.

وإن اتحاد عدة قطع أرض قصد تكوين قطعة أرض جديدة لا يمكن أن تكون موضوع إحداث قطعة أرض معينة برقم واحد إلا إذا كانت قطع الأرض غير منقولة عند إشهار العقد التعديلي بحقوق أو تكاليف مختلفة ثم إشهارها في مجموعة البطاقات العقارية.

وإن الأرقام تعين قطع الأرض الجديدة تؤخذ بعد الأرقام الموجودة ضمن السلسلة الوحيدة أو السلسلات المتتالية.

ومن هذه المادة نستنتج أن التغيير الكلي لشكل المبنى للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات مما تنشأ عنه حصص جديدة، تستوجب تغيير الجدول

¹ - راجع المرسوم 63/76، المرجع السابق.

الوصفي للتقسيم كلياً، وذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء¹.

- الحالة الثانية: يلخص الجدول التعديلي لزوماً في جدول مماثل للجدول المنصوص عليه في المادة السابقة ولكن في جدول قطع الأرض المعدلة ومع الإشارة فضلاً عن ذلك في عمود إضافي:

- في مواجهة كل قطعة أرض جديدة، أرقام قطع الأرض المعدلة التي نتجت عنها قطع الأرض الجديدة،

- في مواجهة قطع الأرض المعدلة، أرقام قطع الأرض الجديدة الناتجة من التعديل،

- ويجب أن يدرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها.

ومن نص هذه المادة نلاحظ أنه إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك والناج عن تقييم حصة إلى حصتين دون التأثير عن بقية الحصص، فإنه يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي يمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصة المقسمة².

2- تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد حصة كل مالك شريك في العقار المبني المشترك وذلك طبقاً لنص المادة 746 من ق.م.ج والتي تنص على ما يلي: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المسافة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية"³.

¹ - بلقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص 31.

² - سفيان شعيلي، المرجع السابق، ص 70.

³ - المادة 746 من الأمر 58/75 م، المرجع السابق، ص 28-29.

فالمشرع وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك شريك وأغفل عن ذكر توقيت ذلك لذا تدخل الفقه في هذه المسألة وانقسم بذلك إلى اتجاهين:

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

الموقف الثاني: يرى أن وقت تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يتم بعد الانتهاء من إنشاء الحصة، تفاديا لما قد يثور في المستقبل من نزاعات نتيجة التغييرات الداخلية والخارجية التي تطرأ عليها¹.

ومن هنا تتضح أهمية تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة في نفقات هذه الأجزاء المشتركة من إدارة وتسيير وترميم كل حسب نسبته فيها² وكذلك يساعد تحديد نصيب كل مالك شريك فيما قد يستحق من مقابل لجزء من هذه الأجزاء نتيجة بيعه أو نزعه للمنفعة العامة أو التعدي عليه من الغير³.

المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة

إن الملكية المشتركة بما أنها نوع من أنواع الملكية يترتب عليها حقوق والتزامات على الملاك الشركاء، بحيث يكون للمالك الشريك حقا على حصته الخاصة من الاستعمال والاستغلال والتصرف فيها كيفما يشاء غير أن هذا الحق يجب أن لا يضر بالمصلحة العامة⁴. ونظرا لأنها تحتوي على تركيبة من الأجزاء الخاصة، وأخرى من الأجزاء المشتركة. فواقع الملكية المشتركة في العقار المبني المشترك يعزز للمالك الشريك

¹ - سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص28-29.

² - أنظر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع السابق، ص27.

³ - المادة 750 ف الأخيرة من الأمر 58/75 م م المرجع نفسه.

⁴ - بلقاسم بلقاضي ، المرجع السابق، ص32.

⁴ - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص34.

حقوق سواء كانت ضمن الأجزاء الخاصة أو المشتركة ومن جهة أخرى التزامات خاصة وأخرى مشتركة.

وعليه قسمنا هذا المطلب إلى فرعين: الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة، والفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة.

الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

سوف نرى حقوق الملاك الشركاء على حصصهم الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة، والتي تنص عليها المادة 749 ق.م.ج¹ على النحو التالي: "لكل شريك في الملكية الحق أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار".

أولاً: الحقوق على الأجزاء الخاصة

لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة يتيح للمالك الشركاء كافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف².

1- حق المالك الشريك في الانتفاع

يتمثل حق المالك الشريك في الانتفاع في حق الاستعمال وحق الاستغلال.

¹ - المادة 749 من الأمر 58/75 م م، المرجع السالف الذكر.

² - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكامها ومصادرها- د. ط دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 2003، ص123.

أ/ حق الاستعمال

فكل مالك شريك أن يستعمل حصته المفرزة بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي بواسطة ذويه¹.

ولا يمكن لأي شخص من أشخاص الملكية المشتركة (جمعية عامة أو مالك شريك آخر) أن يضع قبولاً لسلطات المالك الشريك في استعماله لحصته الخاصة ما دام أن هذا المالك الشريك لا يهدد أمن ومتانة العقار ولا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين² كما هو ظاهر من خلال نص المادة 749 ق.م.ج من المرسوم 99/14 السالف الذكر في الجزء الخاص باستعمال الأجزاء الخاصة. وله أن يقيم في أقسامه الخاصة كل عمليات التنظيم التي يراها ضرورية³.

أي له الحق في إجراء التعديلات والتغييرات في حدود ما يسمح به القانون. لكن هذه السلطة الممنوحة له بها قيوداً قانونية يجب على المالك مراعاتها⁴. إذ نص المرسوم 99/14 نظراً للجوار الذي يربط الملاك بعضهم البعض بما يلي:

- ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية المشتركة.
- عدم الإضرار بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج.
- يجب على الشركاء وأن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية، أو إحداث ضجيج أو صخب أي نوع كان.
- حظر اقتناء الحيوانات الخطيرة.
- لا يجوز نشر النياب على النوافذ والشرفات.
- لا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، ط2، دار النهضة العربية لبنان 1991، ص1349.

² - سفيان شعلي، المرجع السالف الذكر، ص78.

³ - نعيم مغبغب، المرجع السابق ص255.

⁴ - الزهرة بركة، المرجع السابق، ص64-65.

- لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت¹.

ب/ حق الاستغلال

فللمالك الشريك الحق في استغلال شقته وذلك بتأجيرها لشخص آخر مقابل بدل الإيجار² ويخضع عقد الإيجار للقواعد العامة حيث يتم تحديد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر، وعلاقته مع باقي الملاك الشركاء إلا في الحالات التي تتنافى مع القانون والنظام العام لأنه أساس حق ملكية الشقة تخول لصاحبها جميع التصرفات القانونية³.

حيث أنه وبعد إبرام عقد الإيجار بينهما (المؤجر والمستأجر) طبقا لنص المادة 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري⁴ والمرسوم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار⁵ يلتزم المؤجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقه بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء طبقا للمادة 08 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 وتشمل الأعباء الملقاة على عاتق المستأجر التكاليف المنصوص عليها في النوع الأول المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الخاصة بها والمذكورة في المادة 750 ف1 من ق.م.ج⁶ أما بالنسبة لحقوق المستأجر

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق، ص21.

² - سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص31.

³ - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص54.

⁴ - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر ع 14 المؤرخة في 19/01/1993.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.

⁶ - تنص المادة 750 ف1 من الأمر 58/75 م م على ما يلي: "تتقسّم التكاليف المشتركة إلى نوعين:

- تكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغير الخاصة بها..."

فيستطيع تمثيل المؤجر إن كان غائبا طبقا للمادة 764 مكرر من ق م ج¹ ويمكن أن يكون ممارسا لحق التصويت في الجمعية العامة كباقي الملاك الشركاء إن كانت لديه وكالة قانونية من المؤجر تمكنه من ذلك.

2- حق مالك الشريك في التصرف

يتمتع المالك الشريك بسلطة التصرف في حصته كما يشاء، وإنشاء حق عيني عليه، بيع، هبة، رهن إذ له التصرف فيها بصفة منفردة² والتصرفات التي يقوم بها المالك الشريك على حصته لا تكون نافذة إلا بعد إفراغها في شكل رسمي يظم في بنوده أصل الملكية، والجدول الوصفي للتقسيم مكرسا اتفاق الطرفين ومحددا للمحل تحديدا دقيقا، ويتم تسجيلها وشهرها بالمحافظة العقارية³.

للمالك الحرية الكاملة في القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير عن طريق البيع أو الهبة. والبيع هنا يبقى مالكا بالتزام دفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة قبل انتقال الملكية، وحرصا على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه للشقة فهو ملتزم بتسليم إلى الموثق شهادة لا تزيد عن شهر يؤكد فيها وضعيته السليمة اتجاه جماعة الملاك وإلا جاز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض في مدة 15 يوما⁴ ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع. وهذا ما تنص عليه المادة 754 من ق.م.ج على النحو التالي: "في حالة نقل ملكية إحدى القسمات يبقى المالك السابق ملزما بدفع جميع الديون المترتبة

¹ - تنص المادة 764 مكرر ف3 من ق م ج على النحو التالي: "عندما يكون الشريك في المكتبة المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية وبصفة نظامية".

² - محمد طلبي، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون خاص كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2012، ص24-25.

³ - أمينة كالم، المال الشائع - مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء - الجزائر 2006، ص58.

⁴ - سميرة لحضير، المرجع نفسه، ص32.

عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية والواجب دفعها نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي¹.

ثانيا: الحقوق على الأجزاء المشتركة

كذلك الملاك الشركاء يتمتعون أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة.

1- حق الانتفاع على الأجزاء المشتركة

للملاك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم وذلك باستعمالها واستغلالها.

أ/ حق الاستعمال:

من خلال نص المادة 749 من ق.م.ج المذكورة سابقا، وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر² الذي تطرق إلى استعمال الأجزاء المشتركة في ما يلي: "يمكن لكل شريك في الملك و/أو كل شاغل له يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو ترك فيها أشياء مهما كانت..."

يتضح أن حق الاستعمال في الأجزاء المشتركة حرية واسعة لكن بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء، لأن كل منهم له حقوق مساوية على هذه الأجزاء³ والاستعمال يكون في المصاعد والسلام للصعود، موقف السيارات⁴، لإيقاف سيارته، كذلك استعمال سطح العمارة لنشر الملابس.

¹ - المادة 754 من الأمر 58/75 م م السالف الذكر .

² - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص22.

³ - حسن كيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، د.ط منشأة المعارف الإسكندرية 1998، ص254.

⁴ - أنظر الملحق رقم: (04)

ويقع تقدير حصة المالك في الأجزاء بنسبة قيمة الجزء الخاص طبقاً لنص المادة 746 من ق.م.ج¹ التي تنص على ما يلي:

" تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمة التي تشكل الوحدة العقارية".

ب/ حق الاستغلال

لا يجوز للمالك الشريك أن ينفرد باستغلال الأجزاء المشتركة دون باقي الشركاء، لأن هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك أو بعضهم وإن كان للمالك الشريك أن يؤجر منزله ليشمل الجزء المخصص له، بالإضافة إلى الجزء المشترك².

أما الاستغلال الجماعي باتفاق كل الملاك فهو جائز، من هنا فإنه يمكن لجمعية الشركاء مثلاً إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إعلانية³.

2- حق مالك الشريك في التصرف

من خلال نص المادة 747 من ق.م.ج أنه "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم، أو بيعاً بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

ولهذا لا يجوز طلب القسمة في الأجزاء المشتركة باعتبارها مملوكة على الشيوع وهو شيوع دائم وجبري لا يمكن الانتفاع به، إلا مع الجزء المفرد⁴.

¹ - المادة 746 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

² - راجع الزهرة بركة، المرجع السالف الذكر، ص 69.

³ - بلقاسم بلقاضي، المرجع نفسه، ص 48.

⁴ الزهرة بركة، المرجع السابق الذكر، ص 70.

3- تعديل الأجزاء المشتركة

وطبقا للمرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر¹، فإنه ينص في الجزء الخاص باستعمال الأجزاء المشتركة على ما يلي: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة، وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء، وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين."

كما نجد أن نص المادة 745 من ق.م.ج ف9² تنص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من الحقوق التبعية كحق تغطية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة، والحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

وطبقا للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر أنه يتطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين في حالة جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية³ مثال على ذلك تغيير حجم قنوات صرف المياه.

أما الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة فقد نص عليها نفس المرسوم أعلاه على ما يلي:

" لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:

¹ - راجع المرسوم التنفيذي 99/14، المرجع نفسه، ص22.

² - راجع المادة 745 من الأمر 58/75 م م السابق الذكر.

³ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع نفسه، ص24.

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية،

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،
- إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه¹

الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

يتمتع الملاك الشركاء في العقار المبني بالملكية المشتركة حقوق وهذه الحقوق تقابلها واجبات معينة، لهذا أوجب عليهم وعلى كل شاغل معرفتها حتى يتحمل كل منهم المسؤولية التي تقع عليه سواء تجاه العقار أو تجاه بعضهم، وحتى تبقى الحياة؛ والنظام التعايشي بينهم مستمر، وهذه الواجبات تكون اتجاه الجمعية العامة أو اتجاه الملاك الشركاء.

لهذا خصصنا هذا الفرع وقسمناه إلى عنصرين: الأول واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية الهامة والثاني: واجبات الشريك اتجاه بقية الشركاء.

أولاً: واجبات المالك الشريك اتجاه الجمعية العامة

إن العقار المبني في الملكية العقارية المشتركة لا بد من وجود هيئة تتكفل بكل شؤونه وتحديد واجبات والتزامات كل عضو اتجاهها يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو.

1- المشاركة في الأعباء

يوجب على الملاك الشركاء للعقار أو الشاغلين له بمختلف مكوناته وخدماته أن يقوموا بمساهمة مالية لضمان استمرار والحفاظ على هذه المنافع.

¹ - المرسوم التنفيذي 99/14 لمرجع السابق، ص 25.

أ/ تعريف الأعباء:

هي عبارة عن مبالغ مالية معينة ومحددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له¹ وينجر عن ذلك ديونا يقتضي تحصيلها من طرف المتصرف، فالمالك ملزم أن يتحمل تكاليف ونفقات الصيانة وتحسين جزئه الخاص بمفرده، لكن من الضروري أن يقوم بمشاركته في تكاليف الأعباء المشتركة مع جميع الشركاء المالكين² وهذه الأعباء مرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة من جهة، والترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له³ من جهة أخرى.

ب/ أصناف الأعباء:

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين (2) هما:

* **أعباء الصنف الأول:** هي الأعباء المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، يتحملها جميع الشاغلين للمحلات الفعلية وغير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقرها الجمعية العامة⁴ وتتمثل أعباء الصنف الأول فيما يأتي:

- الراتب المخصص للتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البنية وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذي يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو

¹ - مريم تومي، المرجع السابق، ص 175-176.

² - الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 71.

³ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص 27.

⁴ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق، ص 27.

المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائدة وترميمه¹،
مثال على ذلك: الماء يستعمل لسقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة، أما
الكهرباء فتستعمل لإنارة وتضوية الأجزاء المشتركة داخل البناية وكذلك تستعمل
فيضخ المياه بواسطة مضخات وتشغيل المصاعد.

- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها
وسطوحها،

- مصاريف ونفقات التسخين الجماعي وتوابعه، أي ما يسمى بالتسخين المركزي.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء
ذات الاستعمال المشترك،

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها
مستخدمو إدارة البناية للغير، وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة
في الأجزاء المشتركة².

أعباء الصنف الثاني: وهي الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها
وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له، ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم،
ويتم توزيعها بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم
وتتمثل هذه الأعباء فيما يأتي:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الإصلاحات
الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح³
والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل⁴ وقنوات الماء والغاز والكهرباء
(باستثناء الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص في كل شقة أو محل⁵ وأنايب

¹ - المرجع نفسه، ص 27.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق، ص 27.

³ - أنظر الملحق رقم (03).

⁴ - الملحق نفسه.

⁵ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق ص 27.

المواسير، وصرف مياه الأمطار، والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات باستثناء الأجزاء الخاصة) وبوابات الدخول والأبهاء والسلام وأقفاص السلالم¹ والمساح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها.

- الأشغال والترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه،
- نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات الطلاء الخاصة بالشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،
- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،
- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،

- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة مثال: الإنارة في المساحات الشاسعة التابعة للأجزاء المشتركة وكذلك المساحات الخضراء،
- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،

- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،
- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،

- المبالغ المتعلقة بالتأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها، مع استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

¹ - أنظر الملحق رقم (02)

والملاحظ في ذلك أنه يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري¹.

ج/ تمويل الأعباء وكيفية دفعها: تتمثل فيمايلي:

- تمويل الأعباء:

يتم تمويل الأعباء الخاصة بالملكية العقارية المشتركة من خلال :

- مصادقة الجمعية العامة على ميزانية تقديرية في بداية كل سنة مالية،

- انعقاد اجتماع إنشائي بدعوة من المتصرف في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (1/3) الصروف المزعم إنفاقه كما أن الجمعية العامة هي التي تقرر الآجال لدفع المبالغ المحددة أعلاه².

- دفع الأعباء:

يتعين على المتصرف أن يقبض الأموال وأن يضعها في صندوق الجمعية العامة في الآجال المحددة من طرفها³ والمبلغ الذي يساهم به كل شريك في الملك تكون تكلفته بـ 40% لكل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة التي تقررره الجمعية العامة لكل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة التي تقررره الجمعية العامة وقد يلجأ المتصرف إلى طريقة التحصيل الإجباري في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك لجزء من النفقات المترتبة عليه بموجب الأشغال والالتزامات بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق ، ص28.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق ، ص29.

³ - المرجع نفسه، ص29.

وعلى المتصرف في حالة عدم الدفع وبعد إرسال إنذارين (02) مصحوبين بإشعار بالاستلام خلال الشهر الموالي للأجل المحدد أن يلتزم ضده بإصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الوثائق وخاصة محضر الجمعية الذي يحدد فيه توزيع الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين وذلك بواسطة عريضة لدى رئيس المحكمة المختصة إقليمياً التي تقع فيها مكان البناية¹ ويتم تحصيله طبقاً للإجراءات المعمول بها في تحصيل الضرائب.

وفي حالة إخلال المالك الشريك بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة فمن هنا يقوم المتصرف بأخذ رهنا قانونياً على حصة هذا الشريك في الملك لمدة 03 أشهر يمهّد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يتم بيعه عن طريق القضاء.

ويمكن للمتصرف زيادة على ذلك أن يطبق ضد المالك الشريك حجز لديونه لدى الغير وهذا ما أكدّه المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر² والحجز على أصول المستأجر فله حق الامتياز على المنقولات بالسكن وتطبيقاً لنص المادة 750 مكرر 2 من ق.م.ج والتي تنص على ما يلي:

" في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية ولم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات لاسيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر. يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص".

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع نفسه ، ص 29.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع نفسه ، ص 29.

2- حضور جلسات الجمعية:

وهي كالآتي:

أ- أهمية حضور الجلسات

يعتبر حضور جلسات الجمعية العامة أمر ضروري وفي غاية الأهمية كونها تمكن الشريك في الملك له مناقشة كل ما يتعلق بشؤون الملكية المشتركة وإبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى رأي واحد يحقق من خلاله المصلحة العامة لكافة الملاك الشركاء.¹

وتجدر الإشارة إلى أن الحضور بالجمعية العامة ليس إجباريا ولكنه من الجانب الأدبي من قبيل الاهتمام والحرص من المالك الشريك على مصالحه، إضافة إلى أن غيابه يفهم منه أنه يستخف بالجمعية العامة وبكل أعمالها واجتماعاتها لأنه إذا سلك كل مالك شريك هذا الطريق دون عذر مقبول أصبح لا قيمة لهذه الجمعية.²

ب- أشكال حضور الجلسات:

أغلب ما يتم في حضور جلسات الجمعية العامة يكون بحضور المالك الشريك نفسه، إلا أنه من خلال تطور الحياة والتعامل معها جاءت نصوص قانونية ببعض التسهيلات التنظيمية تسمح بحضور أشخاص غير المالك الشريك إلى الجمعية العامة سواء بصفتهم مقيمين في العقار المبني ومهتمين بشؤونهم³ أو بصفتهم الوكلاء القانونيين الممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء الغائبين.⁴

¹ - خديجة بن شارف ، المرجع السالف الذكر ، ص96.

² - سفيان شعلي ، المرجع السابق، ص107.

³ - سفيان شعلي ، المرجع نفسه، ص108.

⁴ - مريم قديمي، المرجع السابق، ص196.

- سميرة لحضير المرجع السالف الذكر ، ص41.

ثانيا: واجبات المالك الشريك اتجاه بقية الشركاء

إن كل مالك شريك له ملكيته أو جزءه الخاص داخل العقار المشترك ولكن قد يقع منه أضرار تجاه بقية الشركاء فكل مالك له الحق في ملكيته لكن لا بد من مراعاة حقوق بقية الشركاء لذا تترتب عليه واجبات أهمها:

1- عدم التعسف في استعمال الحق:

لقد نظم المشرع الجزائري في المادة 691 من ق.م.ج¹ على المالك أن يراعي في استعمال حقه إلى حد لا يضر بملك الجار ولقد عرف التعسف على أنه " استعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث وعليه الشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه فيكون خطأ منه يؤدي إلى إلحاق ضرر بجيرانه"².

وطبقا لقرار المحكمة العليا³ رقم 90943 المؤرخ في 16/06/1992 الغرفة المدنية في قضية (س.ر) ضد (ح.ط) من المقرر قانونا أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ولما كان ثابتا في قضية الحال - أن قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بالزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيداً عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك، مؤسسين قرارهم على المنجز محضرا عنها، فإنهم بذلك قد أحسنوا تطبيق القانون مما يستوجب رفض الطعن الحال.

¹ - المادة 691 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم السابق الذكر ينص على النحو التالي: "يجب على المالك ألا

تعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره ف مضار الجوار المألوفة...."

2- سميرة لحضير المرجع السابق، ص35.

3- قرار المحكمة العليا رقم 90943 المؤرخ ف 16/06/1992 الغرفة المدنية المجلة القضائية عدد 199501،

ص101.

2- عدم الغلو في استعمال الحق:

يعتبر الغلو في استعمال الحق من أحد العوائق السيئة التي نجم عنه ضررا للجار وهذا بسبب استخدام للمالك لحقه على حصته بشكل مناسب مثال على ذلك استخدام آلات ذات أصوات مرتفعة¹.

وكمخرج لهذا الوضع يجب أن يتخذ التدابير اللازمة لممارسة النشاط من أجل توقي الضرر نهائيا وإذا كان متواصلا يجب النظر إلى طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا فإذا كان مألوفا استمر أما إذا كان غير مألوف عمد إلى حلين، أما أن تم مزاولته ضمن شروط صارمة مثل نقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى، وتعلية المداخن، وإما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لابد منه لتحقيق مصلحة أكبر².

¹ - الزهرة بركة، المرجع السابق، ص77.

² - سميرة لحضير ، المرجع السالف، ص36.

خلاصة الفصل الأول:

نستخلص أن الملكية العقارية المشتركة هي الحالة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

بحيث يكون لكل شريك في الملكية حق التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته وكذا الأجزاء المشتركة بشرط ألا يمس لحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بهم.

ويلتزم بالمقابل القيام بتكاليف وأعباء مفروضة عليه سواء فيما يتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة وترميمها حسب حصة كل جزء مشترك بينهما، وتجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه ضرر، وله كل الصلاحيات لضمان المحافظة على البناية وسيرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحدد في نظام الملكية المشتركة دون أن يكون له حق التصرف. كما بين كيفية المساهمة في الأعباء المشترك وحقوق وواجبات المالكين الشركاء وكيفية تكوين الرصيد لأداء نفقات الأعباء المشتركة وتقديم الخدمات المشتركة.



الفصل الثاني

يوجد بالمملكة العقارية المشتركة نظام قانونيا خاصا بها يتم بموجبه تأسيس الآليات اللازمة لكن هذا النظام لا بد من وجود أجهزة تقوم بإدارة أجزائه المشتركة.

وهذه الأجهزة توكل لها هذه المهام وتتمثل في جمعية العامة للشركاء التي منحها الشخصية المدنية وتتمتع بصلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة والمتصرف يقوم بتنفيذ قراراتها، كما كفل المشرع حماية قانونية للملكية المشتركة والملاك الشركاء تبدأ أساسا في اختيار الأرضية المناسبة لبناء العقار ومتابعته حتى نهايته وقد حدد مسؤولية كل شخص من أشخاص الملكة المشتركة نتيجة العلاقات التي تربطهم كما منح لهم حق رفع الدعوى القضائية في حالة نزاع بإتباع مجموعة من الإجراءات التي تتم أمام محكمة التي يوجد بها العقار.

لقد نص عليه المشرع الجزائري اعلى نظام يعمل على تحديد مصير الأجزاء الخاصة والمشاركة وكيفية الانتفاع بها والأجهزة التي تقوم بإدارتها وتسييرها واليات حمايتها.

وعليه فإن هذا الفصل قسمناه إلى مبحثين أساسيين:

المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة

المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

لقد قام المشرع الجزائري بإعداد نظام الملكة العقارية المشتركة للعقارات الجماعية قصد تحديد البنائات القانونية والتقنية ، وأجهزة المكلفة بإدارتها وتسييرها.

ولقد قسمنا هذا المبحث إلى قسمين:

المطلب الأول: نظام الملكية العقارية المشتركة

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة

وجب على المرقى العقاري تحديد الملكية المشتركة في عقد البيع، وتبيان نصيب المقتني فيها والأعباء التي تترتب عليه، ثم يلتزم بإعداد نظام الملكية المشتركة والتي تفصل في تحديد هذه الملكية وطرق إدارتها وكيفية تقسيمها حسب نصيب كل واحد في هذا الملك، كما تبين كل من حقوقه وواجباته، كما أنه يلتزم بوضع أدوات وأجهزة وإيجار المحلات الضرورية لتسيير الأملاك العقارية مع ضمان إدارتها لمدة سنتين ابتداء من بيع الجزء الأخير من البناية محل العقد وهذه الإلزامية تطبق في كل عقد حفظ الحق حسب العقد النموذجي المحدد له بالرغم من أنه لا يتضمن نقل الملكية، إلا بعد تحرير عقد البيع، لأن المشرع الجزائري حرص على تحديد المحجوز تحديدا نافيا للجهالة بما يشمل من ملكية مشتركة حتى يتمكن المحجوز له من معرفة محل العقد والأعباء والارتفاقات المترتبة عنه¹.

وبناء على ما سبق قسمنا دراستنا إلى الفرع الأول: الالتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة في الفرع الثاني: واجبات المرقى العقاري في التسيير الانتقالي للملكية المشتركة.

¹ - عملا بالمواد 60-61-62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر ع 14 الصادرة بتاريخ: 06/03/2011. والمادتين 29-32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في: 20/02/2012 يتضمن شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري ج ر ع 11 المؤرخة في: 26/02/2012.

الفرع الأول: الإلتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة

نظم المشرع الجزائري في أحكام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في: 12/11/1983¹ الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات والملغى جزئيا فيما يخص الأحكام المخالفة للمرسوم التنفيذي رقم 14-99 وألزم المرقى العقاري بتحديد نظام للمقتني ليتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام الأجزاء المشتركة ولتحديد مضمون هذا الإلتزام علينا أولا معرفة ما المقصود بنظام الملكية المشتركة وطبيعته.

أولاً: تعريف نظام الملكية المشتركة وخصائصها

سننظر في هذا العنصر إلى التعريف ثم الخصائص.

1- تعريف نظام الملكية المشتركة

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نظام الملكية المشتركة والذي يعمل على تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء ومصيرها².

أما نص المادة 61 من ق 04/11³ فقد نصت على ما يلي: "يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به". ويجب عليه خصوصا توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الاكتتاب في عقد بيع عقار ما.

كما يجب على المرقى العقاري توقيع وانجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة.

¹ المرسوم 666/83 السالف الذكر.

² نص المادة 748 من الأمر 58/75 السابق الذكر.

³ قانون رقم 04/11 ، السالف الذكر.

كذلك نصت المادة 03 من المرسوم التنفيذي 99/14¹ على ما يلي: « طبقاً لأحكام المادتين 60-61 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 هـ الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانوناً، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة. موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البنائيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتساب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية».

2- خصائص نظام الملكية المشتركة

يعنى نظام الملكية المشتركة بتنظيم علاقة الملاك منفردين، ومجتمعين، وتنظيم إدارة العقار كمحافظة على سلامته، نظمه المشرع الجزائري طبقاً للمرسوم رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطلق في مجال الترقية العقارية. وعليه يتميز هذا النظام بما يلي:

- يختص هذا النظام بتنظيم قواعد تسيير وإدارة البنائيات الجماعية قصد توضيح كفة البنائيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتساب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية².
- نظام الملكية المشتركة، إلزامي لجميع المالكين.
- يهدف هذا النظام إلى توضيح مآل البناية أو مجموع البنائيات من حيث بيان تقسيمها إلى أجزاء خاصة مشتركة، مع بيان شروط الانتفاع بها وتعيين وصف دقيق لكل صنف من أصناف هذه الأجزاء³.

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر.

² - راجع في ذلك نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، المرجع السابق.

³ - راجع المرجع نفسه.

- يرد هذا النظام إلا على الملكيات الجماعية، كونها تتسم بازدواجية الملكية الخاصة المشتركة¹.

- المالك في نظام الملكية المشتركة له سلطة الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكيته الخاصة، مع اقتصار حقه على الاستعمال والانتفاع فقط في الملكية المشتركة دون الحق بالتصرف بها أو تغيير معالمها إلا باتفاق الشركاء².

ثانيا: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

اختلفت الآراء حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، فمنهم من اعتبره عقدا متبادلا³، ومنهم من اعتبره عقد شراكة، ومنهم من يراه عقد إذعان⁴، ذلك أن كل شريك في الملكية مجبر على الانضمام لهذا النظام بمجرد تملكه لجزء في العقار محل الملكية المشتركة.

وبالرجوع إلى نص المادة 50 من القانون 04/11 نجد أنها تنص على ما يلي: " يتعين على المكتتب في مشروع عقاري كما هو منصوص عليه من هذا الفصل، احترام بنود نظام الملكية المشتركة، وتسديد كل المساهمات التي تقع على عاتقه بعنوان التسيير والحفاظ على العقار الذي يملكه، وتبقى مسؤوليته كاملة تجاه كل شخص يشغل العقار بمحض إرادته".

وعليه فنظام الملكية المشتركة نظام إجباري (إلزامي) في مواجهة المقتنين (عقد إجباري)، وإعداده، وتبليغه، للمقتنين هو التزام عقدي تابع للعلاقة التعاقدية الناتجة عن عقد البيع، مفادها تحقيق نتيجة في حق المرقى العقاري.

¹ - زهرة عبد القادر، المرجع السابق ص234.

- عمار دروازي المرجع السابق، ص7.

² - أنظر المرسوم التنفيذي 14-99 المرجع نفسه، ص22.

³ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص68.

⁴ - المرجع نفسه، ص68.

الفرع الثاني: واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة

طبقا لنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي 99/14¹ والمادتين 60 و 61 من القانون 04-11 المؤرخ في: 2011/02/17 المتعلق بنشاط الترقية العقارية² على التزام المرقي العقاري بإعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الملك العقاري محل البيع وانجاز محلات ضرورية لإدارة هذه الأملاك ومسكن البواب، العنوان، الأجهزة المشتركة.

كما أنه بموجب المادة 62 من نفس القانون والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 2012/02/20 يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري³ والمادة 05 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر⁴ والتي تنص على ما يلي: « يتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون».

ولهذا سوف نحاول تقسيم هذا الفرع إلى نقطتين نتناول في أوله: ضمان الالتزام بالتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع والثاني: سوف نعالج فيه كيفية نقل هذا الالتزام للأجهزة المكفلة بتنظيم الملكية المشتركة.

¹ - أنظر المادة 04 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر ص 16.

² - أنظر المادة 04 من القانون 04/11 السابق الذكر.

³ - أنظر المادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85-12 المؤرخ في 2012/02/20.

⁴ - أنظر المادة 05 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر، ص 16.

أولاً: ضمان الالتزام بتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع

خلافاً للقاعدة العامة في عقد البيع يتحمل البائع الحفاظ على المبيع ويتحمل مصاريف استغلالها إلى حين تسليمها¹ وبمجرد التسليم يصبح المقتني مسؤول عن البناء المملوك له وعن تبعة هلاكه وإدارته وكيفية استغلاله وتحمل أعبائه وتكاليفه بصفته مالكا²، وينتهي دور البائع إلا فيما يخص ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية.

فقد أعطى المشرع مهلة سنتين من تسليم آخر جزء من البناء المقتني لتنظيم أمور تسيير وإدارة وتشكيل الجمعية العامة وتعيين المتصرف، وهذه المدة كافية بالزيادة لترتيب أمورهم. ويمكن للمرقي العقاري تعيين متصرفاً لفترة انتقالية الذي يقع عليه الالتزام باستدعاء للاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة³ وهذا الأخير يتولى تحديد جدول الأعمال بالأغلبية البسيطة أو ثلثي ($\frac{2}{3}$) الأعضاء حسب موضوع القرار المصوت عليه وفقاً للمحلات المحددة للتصويت في النظام الداخلي⁴ وعليه تنفيذ قرارات الجمعية العامة والحفاظ على جميع الاتفاقيات ووثائق المحاسبة.

وقبل تعيين المتصرف والأجهزة المسيرة للإدارة يكلف المرقي العقاري بإدارة البناية من حيث النظافة والحراسة والأمن والصيانة والحفاظ عليها وإدارة الأجزاء المشتركة، كما يلتزم بتوظيف المستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم ويحدد شروط عملهم لحين انعقاد الجمعية العامة، لكن قد يبقى المرقي العقاري محتفظ ببعض أجزاء من هذه البناية لم يتم بيعها كأن يحتفظ ببعض المحلات المهنية والتجارية، لم يتم بنقل ملكيتها ومن هنا يلتزم هو بإدارتها لحين نقل ملكيتها للمكلفين بها والالتزام بالأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة ويعتبر المالك لها إلى أن يقوم ببيعها.

¹ - راجع نص المادة 167 من المرجع نفسه.

² - راجع نص المادة 389 ، من المرجع نفسه.

³ - راجع إجتماع الجمعية العامة من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص23.

⁴ - راجع المرجع نفسه ا، ص24..

ثانيا: إجراءات تحويل الإدارة للأجهزة المعنية والمكلفة بذلك

لا يكفي أن يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة وتسيير الملك العقاري في الفترة الانتقالية بل عليه أن يحرص على تحويل ونقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم الملكية المشتركة وذلك ابتداء من بيع الجزء الأخير المكون للبنية أو مجموع البنات المعنية¹، ولغاية انعقاد الاجتماع الأول للجمعية يحل المرقى أو الشخص المعين من طرفه كمتصرف مؤقت خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة² لتنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

ويتم تبليغ المرقى العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف المعين من طرف جمعية الشركاء في الملك عن طريق رسالة موصي عليها ليقوم المرقى البائع بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البنية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له³.

المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

إن إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة أمر جد مهم، فإنه يقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له العبء الكامل في تأسيس تجمع لهم، مهمته الأساسية وضع نظام الملكية المشتركة، هذا الأخير الذي يعد اتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك، ليتم بعدها تعيين الشخص المؤهل لتجسيد هذه الأسس في الواقع وتطبيقها⁴.

¹ - راجع المادة 05 من المرجع نفسه، ص16.

² - المرجع نفسه، ص26.

³ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع السابق، ص26.

⁴ - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص68، 74.

فلقد نظم المشرع إدارتها في التقنين المدني بطريقة تتلائم مع طبيعتها فحول هذه المهمة إلى هيئتين أو جهازين هما: الجمعية العامة للشركاء في الفرع الأول والمتصرف في الفرع الثاني.

الفرع الأول: الجمعية العامة للشركاء

لقد منح المشرع للشركاء مجتمعين إدارة الملكية المشتركة وذلك عن طريق تكوين هيئة توكل لها هذه المهام، وهي ما يعرف بالجمعية العامة للشركاء¹ التي تعمل على ضمان حقوقهم وتحقق لهم مطالبهم وفق أساليب ومعايير محددة للغاية ولهذا فقد رصد هذا الفرع لمعرفة كيفية إنشائها وكيف تقوم بمهامها؛ أولاً: إنشاء الجمعية العامة، ثانياً: تسيير الجمعية العامة.

أولاً: إنشاء الجمعية العامة

يعتبر الشركاء هم المالكون للعقار المبني في الملكية المشتركة ويقومون بإدارته بأنفسهم فلهذا يمكنهم تكوين جمعية عامة بينهم لتحقيق أهدافهم.

1- تعريف الجمعية العامة

طبقاً لنص المادة 756 مكرر 2 من ق.م.ج تنص على ما يلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية²، إضافة إلى ذلك المرسوم التنفيذي رقم 99/14³ في الجزء الثاني إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات، من الباب الأول مجموعة الشركاء في الملك والتي تنص على ما يلي: "تشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها".

¹ تنص المادة 756 مكرر 2 من الأمر 58/75 م م السالف الذكر على ما يلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة".

² راجع المرجع نفسه.

³ المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص22.

تشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، فتستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد.

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

فمن هنا نستنتج أن المشرع الجزائري قد ألزم الملاك الشركاء على تكوين جمعية عامة لإدارة العقار المبني وهذا بالاعتداء بالمشرع الفرنسي.

2- اجتماع الجمعية العامة

القاعدة العامة في الهيئة ذات طابع جماعي أن الأشخاص المؤسسين هم أعضاؤها، وهو ما يسري على الملكية العقارية المشتركة، فالمالكون المشتركون يعدون أعضاء في الجمعية العامة¹ دون أن يكون لأحدهم الاعتراض على حق آخر في عضوية الجمعية العامة.

إلا أن تطور ظروف الحياة وما يصاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق شغلها، وأشكال تبدل الحيازة عليها، بل وحتى من العوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها، حذت بالمشرع لأن يكيف هذه الأوضاع الجديدة بشكل قانوني، خصوصا وأن العلاقة بهذه الحصص لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء وتتعداهم إلى أشخاص آخرين كالمستأجرين².

وطبقا لنص المادة 763 ق.م.ج والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 تتعقد الجمعية العامة وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاء السنة ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

¹ - سفيان شعلي ، المرجع السابق ص123.

² - المرجع نفسه ص123.

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية. تعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

يمكن المرقى العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء للاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا¹.

هذا ويجوز للمالك الشريك إن كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة وللتصويت فيها أيضا أن ينيب الشخص الشاغل لخصته أو أي شخص آخر من خلال منحه وكالة والتي تكون الوكالة الوحيدة التي يتمتع بها هذا الوكيل².

كما أنه إذا كانت هناك حصة ما تخضع إلى شيوع بين عدة ملاك شركاء، فإنه على هؤلاء أن يفوضوا وكيلا عنهم ليمثلهم في الجمعية العامة، وإذا لم يغيره لجأ المتصرف أو أي واحد منهم إلى رئيس المحكمة ليعين هذا الوكيل³.

3- مهام الجمعية العامة

تتمثل مهامها طبقا للمرسوم التنفيذي 99/14 في أنها مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة، وهي مؤهلة للتقاضي قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالملكية المشتركة، ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

¹ - راجع المرسوم التنفيذي رقم: 99/14 المرجع السابق ص 23.

- راجع المادة 763 من أمر 58/75 السالف الذكر.

² - أنظر المادة 764 مكرر 1 من أمر 58/75 السالف الذكر.

³ - أنظر المادة 764 مكرر 1 من المرجع نفسه.

أ/ الاستدعاء:

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنايات وبمبادرة منه، كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له ذلك. يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال بيلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشرة (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه.

في حالة الشيوخ بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه، الاستدعاءات تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره¹.

ب/ جدول الأعمال:

يحدد المتصرف جدول الأعمال، والتي يقصد بها مجموعة المسائل المطروحة للنقاش والمداولة من قبل الجمعية العامة.

غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشرة (15) يوما من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السابق الذكر، ص 23.

قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع¹ وقد جاء نص المادة 763 ق.م.ج لا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا إلا القضايا المقيّدة في جدول الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والإخطارات المثبتة بصورة نظامية².

نلاحظ أن المشاكل عديدة في نظام الملكية المشتركة كان على المشرع أن يكون أقل شدة بأن يترك مجالا مفتوحا للجمعية العامة لمناقشة كل ما يهم الملكية العقارية وبذكر ذلك كمتفرقات يتم مناقشتها في جدول الأعمال³.

ثانيا: سير الجمعية العامة

بعد الانتهاء من كافة المهام والصلاحيات يأتي دور الإجراءات التي تتخلل الجمعية والمتعلقة بأعمالها واتخاذ قراراتها.

1- سير الأعمال:

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور $\left(\frac{2}{3}\right)$ ثلثي أعضائها على الأقل.

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (08) الموالية وتصح مداواتها حينئذ، مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين.

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها⁴.

بعدها يقوموا بتعيين رئيس الجلسة، من خلال التصويت برفع الأيدي وفي حالة عدم تقدم مترشح فإن الرئيس يكون هو الأكبر⁵.

¹ - المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر، ص23.

² - أنظر المادة: 763 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

³ - خالد حراق، المرجع السابق، ص44.

⁴ - أنظر الباب الثاني من الجمعية العامة من المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر، ص23.

⁵ - راجع المادة 763 مكرر ف1 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

قبل مناقشة المسائل المدرجة في جدول الأعمال يقوم كافة أعضاء الجمعية العامة بتوقيع ورقة الحضور، ويذكر فيها اسم ومنزل كل شريك في الملك و/أو الشاغل له وعند الاقتضاء اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه ولو كانا من الشركاء في الملك أن يترأسا الجمعية العامة¹.

يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ويشمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم، وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وأسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت أو غير الحاضرين في الاجتماع ويكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية مع الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها ولكل معترف حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الأول، وأشغال الترميم تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غالبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا، يمكن للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه بإنشاء المتصرف أو وزوجه، والحاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين، وفي حالة شيوع الحصة وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف.

ولا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

¹ - راجع المادة 763 ف 3 من المرجع نفسه.

- أنظر عنصر سير الجمعية العامة في الجزء المتعلق بإدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات في الباب الثاني منه المتعلق بالجمعية العامة من المرجع نفسه، ص 23

2- اتخاذ القرارات:

قد نصت المادة 764 ق.م.ج على أن « تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية»¹.

ومن هنا نستنتج أن القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا وهذا من خلال نص المادة السالفة الذكر التي منحت لكل عضو في الجمعية العامة سواء كان شريك في الملكية أو شاغلا لها، فالشريك باعتبار أن كل ما يتعلق بالملكية المشتركة بعينه ضمن له المشرع حق التصويت على كل المسائل بينما الشاغل وبالتحديد المستأجر لا يكون له صوت تفريري إلا في حالات معينة² وردت على سبيل الحصر في المادة 764 مكرر م.ج وهي³:

- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول.
- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية.
- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية.

ومن خلال نص المادة 764 ق.م.ج بينت لنا أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة والأغلبية المحددة بينما المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر فقد قسم أغلبية الأصوات إلى أغلبية بسيطة، وأغلبية الثلثي ($\frac{2}{3}$) الأعضاء وإجماع أعضاء الجمعية العامة.

¹ - أنظر المادة 764 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

² - أنظر سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص56-57.

³ - أنظر المادة 764 مكرر من الأمر 58/75 السالف الذكر.

أ- الأغلبية البسيطة:

يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما يتعلق الأمر ب:

- المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له¹.

- كفيات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.
- تغيير وتوزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء².

ب- أغلبية ثلثي ($\frac{2}{3}$) الأعضاء

لقد نصت المادة 764 ق.م.ج على الأغلبية المحددة لكنها لم تبين لنا مقدار هذه الأغلبية ولا المسائل التي تقررها وتولت هذه المهمة المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر والتي حددها كما يلي: « تتم المصادقة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:

- تعيين متصرف أو عزله،
- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات شرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية،

¹ - راجع المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر، ص24.

² - المرسوم 99/14 المرجع السابق، ص24.

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.¹»

ج- الإجماع:

تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء

- المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية.

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

- إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن تتم الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذي يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأني عن أعمال المتصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.²

وبناء على ما نصت عليه المادة 769 ق.م.ج أنه لا يمكن اتخاذ قرار بناء طوابق أو عمارات جديدة بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص، إلا إذا كان هذا القرار قد اتخذ بموافقة جميع الشركاء في الملكية.

ونشير إلى أنه ونظرا لما له من أهمية بالغة في هذه المسائل نص عليها المشرع الجزائري في القانون المدني ولم يترك أمر تحديدها للتنظيم كما سبق وفعل للمسائل الأخرى.³

¹- راجع شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من المرجع نفسه، ص24.

²- لمرسوم 99/14 المرجع السابق، ص25.

³- سهيلة تواتي ، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة الماجستير شعبة الحقوق الأساسية والعلوم السياسية- تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر 2011/2012، ص95.

وعند الانتهاء تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف¹.

الملاحظ أن المشرع الجزائري وزع نسب الأصوات حسب طبيعة المسائل المراد إقرارها، إلا أن التوزيع لم يكن منطقياً، حيث أنه فرض الحصول على الأغلبية البسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأفراد المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة، بينما كان من المفروض أن تكون النسبة أكبر من ذلك خصوصاً وأنها مسائل تمس قوام العقار بأكمله²، وبالتالي تؤثر على حقوق الملاك والشاغلين إضافة إلى ذلك فإن حق التصويت بخصوص جميع المسائل المتعلقة بعناصر التجهيز المشتركة، يجب أن يكون موكلاً فقط إلى الأشخاص الذين تنتفع حصصهم بهذه التجهيزات، بينما يستعيد الأشخاص الذي لا تنتفع حصصهم بذلك، حتى ولو كانوا "متمتعين بحق التصويت"³.

الفرع الثاني: المتصرف

يعتبر المتصرف الجهاز الثاني في إدارة الملكية العقارية المشتركة، والذي يعين من قبل مجموعة من الشركاء في الملك وسوف نتطرق إلى هذا الفرع أولاً: تعيين المتصرف وعزله وثانياً: دور المتصرف.

أولاً: تعيين المتصرف وعزله

سوف نعالج في هذا العنصر تعيين المتصرف وعزله.

¹ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص 25.

² - راجع سميرة لحضير المرجع السابق، ص 60.

³ - محمد هدوري، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية، ماستر في العلوم القانونية، فرع القانون العقاري تخصص قانون العمران والتهيئة العمرانية، كلية الحقوق جامعة منتوري قسنطينة، 2010/2011، ص 51.

1 تعيين المتصرف

بالرجوع إلى نص المادة 756 مكرر 3 من ق.م.ج والتي تنص على ما يلي:
"ينتخب المتصرف من طرف الجمعية العامة التي يجوز لها أن تفضله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير، يُعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار"¹.

وكذلك فإن المتصرف تستند إليه تنفيذ قرارات الجمعية العامة وهذا طبقاً لما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ويتم تعيينه من طرف الجمعية لكن حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد.

ويمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم ويتم تعيينه بالأغلبية المطلوبة للأعضاء².

فمن خلال تمعنا في هذه النصوص القانونية نجد أن المتصرف عبارة عن جهاز ومحرك فعال حيث يتولى تنفيذ قرارات الجمعية العامة ويعتبر الممثل القانوني لها ووكيلاً لها³ في تولى شؤونها.

وينتخب من طرف الجمعية العامة وبالأغلبية المطلوبة للأعضاء لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. وفي حالة تقاعسها ولم تقم بتعيين المتصرف يتم تعيينه تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في التعيين كما نص كذلك المرسوم أعلاه على ما يلي:

¹ - المادة 756 مكرر 3 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص25.

³ - راجع المادة 764 ف2، من الأمر 58/75 المرجع السابق.

" يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين، ويجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الأقل نسبة 5% من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنائية أو مجموع البنائيات¹ . فطبقا لهذا فإن أجر المتصرف يحدد من طرف الجهة التي تولت تعيينه، فهو يتقاضى نسبة معينة مقابل المهام التي يقوم بها، في حين يقوم هو بمهامه على أحسن وجه. فإذا لم يتقاض هذا الشخص مقابل أتعابه فمن أين سيكسب قوته خاصة وأن هذا العمل يأخذ كل وقته² .

وبالرجوع إلى الجانب العملي نادرا ما نجد المتصرف يأخذ أجرا فنجده يتبرع بعمله خاصة إذا كان من الملاك الشركاء.

2- عزل المتصرف

توجد عدة أسباب ذكرناها سابقا تضع حدا لمهام المتصرف وعزله وهي تتمحور فيما يلي:

أ/ إنتهاء المدة:

لقد حدد المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر أن المتصرف يعين دائما لمدة محددة والتي هي سنتين (2) وعند انتهاء المدة يفقد المتصرف صلاحيات مهامه. لكن هذه المدة قابلة للتجديد فيمكن للجمعية العامة أن تجدد له هذه المدة إذا رأت أنه يقوم بوظائفه على أتم وجه³ .

¹ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع السابق، ص25.

² - بلقاسم بلقاضي المرجع السابق، ص86.

- فضيلة بوليلة ، المرجع السابق، ص34.

³ - راجع المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع السابق، ص25.

ب/ استقالة المتصرف

لا يتصور من المتصرف أن ينهي مهامه دون إعلام واستدعاء الجمعية العامة فقد يحدث أنه يتخلى عن مهامه بسبب قوة قاهرة أو مانع أو ممارسة حقوقه وأعماله، لكن في هذه الحالة أن يراعي القواعد العامة المقررة لتعويضه بمتصرف آخر وفقا للأغلبية لكن إذا تم تقديم استقالته بصفة مفاجئة ودون مراعاة الشروط فإن الجمعية العامة لها الحق في متابعته قضائيا وذلك عن التخلي التعسفي وهنا الجمعية العامة تقوم على تعويضه بمتصرف آخر يخلفه.

أما إذا لم تعمل الجمعية العامة ذلك فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائيا بتعيين متصرف للبنائة بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك¹.

ج/ العزل

الجمعية العامة للشركاء هي وحدها لها الحق في اتخاذ قرار عزل المتصرف حسب نفس الشروط الخاصة بتعيينه أي شرط الأغلبية المطلوبة وتعمل فورا على تعويضه بمتصرف آخر.

وعزل المتصرف يكون في حالة إخلاله بواجباته أو لعدم صلاحياته لما أوكل له من عمل أو أصبح عاجزا عن القيام بها (مانع) أو لغير ذلك من الأسباب الجدية.

والجدير بالذكر أن عزل المتصرف يتم إلا من طرف الجهة التي قامت بتعيينه².

في الأخير نضيف أن مهمة المتصرف تنتهي فعلا بوفاته، أم إذا كان المتصرف شركة وليس شخص طبيعي فإن الوكالة تبقى حتى ولو توفي مسير الشركة أو تخلى عن مهامه³.

¹ - المرسوم التنفيذي 99/14 المرجع السابق ص25.

² - راجع المرجع نفسه، ص25.

³ - فضيلة بوليلة ، المرجع السابق، ص43.

ثانيا: دور المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام وبالعامل على احترام بنوده، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول¹. ومن بين هذه الاختصاصات والمهام ما يلي:

1- الدور الإداري:

- يتولى المتصرف تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولاسيما الأشغال التي تقررها، وفي حالة حدوث عوائق غير متوقعة يجب أن يستدعي الجمعية العامة من جديد، أو حتى رفع قضية إلى المحكمة.
- يكلف المتصرف بإدارة البناية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.
- يقوم بالحرص على هدوء البناية، إعداده للنظام الداخلي بعد المصادقة عليه من الجمعية العامة يقوم بتعليقه.
- يدير الأجزاء المشتركة من البناية ويكفل صيانتها الضرورية، والسهر على نظافة البناية وأمنها.
- يعمل على توظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، وتحديد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها².
- **مسك المتصرف أرشيف الجمعية³: وخاصة ما يأتي:**
- جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

¹- راجع المرجع نفسه، ص25.

²- المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق، ص25.

³- المرجع نفسه، ص25

- دفاتر الجمعية العامة بخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي،
- يتولى إعداد وضبط القائمة التي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

2- الدور المالي:

- يتولى القيام بتحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها.
- وبهذه الصفة يطالب المتصرف بما يأتي:
- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم بتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء،
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة، والترميمات الكبرى، وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء.
- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء الجمعية العامة فور اتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغا تقديريا خاصا.
- يعمل على تأمين البناية من الأخطار التي يمكن أن تلحق بالجماعة التي يمثلها.
- يمثل الجمعية العامة، اتجاه الغير وجميع الإدارات.
- يمثلها أمام القضاء (مدعيا أو مدعى عليه).

- يكلف بتحصيل الديون التي في ذمة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، بإجبارهم على تحصيلها مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزامه عن طريق التحصيل الجبري¹.
- يمكنه في حالة بيع قسم من الأقسام أن يقوم بتحصيل الأموال وله أن يعترض خلال 8 أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات وتسديد الأموال، ولا يمكن الاحتجاج على هذا الاعتراض.
- يقدم المتصرف باعتباره الوكيل تقريراً عن تسييره، ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها، أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.
- يعد حسابه السنوي عن تسييره، ويعرضه على الجمعية العامة للمصادقة عليه وذلك قبل انقضاء مهلة 5 أشهر عقب إقفال السنة المالية².

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص26.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، المرجع نفسه، ص26.

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة

المشرع الجزائري اهتم كثيرا بموضوع الملكية العقارية المشتركة، وبكيفية تسييرها وضبط قواعد السكن فسعى إلى حمايتها قانونيا من أجل المحافظة على أمن وسلامة المباني، وحمايتها قضائيا من النزاعات التي تشوبها¹ وهذا ما سنتعرض له في هذا المبحث في المطلب الأول: الحماية القانونية للبنىات الجماعية وفي المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الأول: الحالة القانونية للبنىات الجماعية

يعتبر البناء من أهم الموضوعات الهامة التي تناولها المشرع الجزائري وذلك باعتبار أن مقياس تطور ورقي أي مجتمع ينعكس على طريقة بناء المنشآت والبنىات، وعلى الطابع الجمالي والمعماري لتأسيس مدينة ضمن قواعد تهيئة معمارية بالغة الدقة والإتقان².

ويعتبر قانون التهيئة والتعمير القانون المؤطر والمنظم لذلك فاهتم بكل أنواع المباني في كل المناطق، وخصص عدة مواد للمباني الجماعية نظرا للأهمية التي أولاها المشرع الجزائري لهذه الملكية المشتركة فقد وضع لها ضوابط قانونية آمرة تبدأ من خلال اختيار الأرضية الجيدة التي ستخصص للبناء بمعنى نوعية الأرض والمنطقة المتواجدة بها ثم كرس لها قواعد تقوم بمراقبة البناء من أوله حتى إنجازها³ وذلك بوضعه الشروط الواجب إتباعها في إنجاز البنيات والتقيد بها.

ولذلك سنتناول في هذا المطلب: في الفرع : القيود القانونية لعملية البناء

وفي الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

¹ - الزهرة بركة، المرجع السالف الذكر، ص 79.

² - مريم بوقارة، إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص القانون العقاري فرع توثيق كلية الحقوق جامعة تيجاني هدام جامعة قسنطينة -1- 2014/2013، ص 55.

³ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص 120.

الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

عملا بقانون 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1999 المعدل والمتمم بالقانون 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 على سن القواعد العامة الواجب إتباعها في انجاز البنايات ذات الاستعمال الجماعي¹.

أولاً: مكان إقامة البناية

إن اختيار الأرض وموقعها المناسب هي العملية الأساسية الأولى للمحافظة عليها² فوضع المشرع عدة ضوابط لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات لاختيار الأراضي القابلة للتعمير والمحددة في الوسائل الموضوعة لذلك³.

1- المخطط التوجيهي للتهيئة الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها.

2- كما حدد قيود وشروط البناء وذلك للحفاظ على المصلحة العامة في بعض الأماكن (تجنب الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل...)⁴.

ثانياً: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

بعد اختيار موقع الأرض لإقامة البنايات تبدأ مرحلة البناء وذلك بوضع تصاميم لمشاريع البناء عن طريق المهندس المعماري مع الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذلك التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء لأنها تشكل خطراً على العمارة⁵.

¹ - القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ع 52 الصادرة بتاريخ:

1990/12/02 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية العدد 51.

² - راجع الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 79.

³ - راجع عمار دروازي، المرجع السابق، ص 121.

⁴ - راجع سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 66.

⁵ - راجع مريم بوقارة، المرجع السابق، ص 61.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء

تعتبر رخصة البناء أداة قانونية هامة لمراقبة أشغال عملية البناء والتوسع العمراني، لا تمنحها الإدارة إلا إذا توافرت على شروط وإجراءات قانونية المنصوص عليها في قانون التهيئة والتعمير. وأن غرض المشرع الجزائري من كل هذه الإجراءات والقواعد والقيود هو المحافظة على الملكية العقارية وحمايتها.

أولاً: حماية الملكية من أخطار الحرائق

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المؤرخ في 20 فبراير سنة 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، والفرع في العمارات المرتفعة حيث جاء في هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق، والفرع من العمارات المرتفعة، كما أنه يطبق على جميع العمارات المرتفعة التي ستبنى، وكذلك التحويلات التهيئات التي تنتج في العمارات القائمة وعلى تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارات¹ وهاته الشروط نصت عليها المادة 04 إلى من نفس المرسوم أعلاه:

- لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 03 كلم على الأكثر عن وحدة الحماية المدنية.
- يمنح للوالي سلطة تقدر تقدير في ترخيص ببناء عمارة مرتفعة علة مسافة أبعد لكن بعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسيب مع الأخذ بعين الاعتبار سهولة الدخول والمرور ونوع مركز النجدة ومصالحة الأمن الملائم للعمارات وموارد الماء.

¹ - عمار دروازي المرجع السابق ، ص 128

- الزهرة بركة المرجع السابق ص 81

- كما وضع قيود صارمة في العمارات المرتفعة من أجل حماية السكان والجوار ومن أجل القضاء على الحريق قبل أن يتسع خطره¹ وتتمثل هاته القيود في ما يلي:
- تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جواربها بمرور النار من واحد إلى الآخر في أقل من ساعتين،
- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم، مع منع استعمال المصاعد في المقاسم المصانة أو المهدة بالحريق.
- يجب أن تحتوي العمارة على جهاز إنذار فعال، ووسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السكان.
- يجب إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حوادث حريق في جزء من العمارة وفي الأجزاء التي لم تمسها النار لتستغلها السكان.
- يجب توفير الأجهزة خاصة لمنع مرور الدخان من الجزء المحترق إلى الأجزاء الأخرى من العمارة².

ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

طبقا لنص المادة 21 من القانون 04-02 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة³ بوضع قواعد تقنية فيما يخص المناطق المهدة أو المعرضة لخطر الزلازل.

وبعدما قامت وزارة السكن والعمران بدراسة واسعة جيوفيزيائية تم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة

¹ - راجع سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص 68-69.

- راجع عمار دروازي ، المرجع نفسه، ص 128.

² - عمار دروازي المرجع نفسه ص 128، 129.

³ - القانون رقم 04-02 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية عدد 84 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

الشروط المتعلقة بالعلو وكذلك بعدد الطبقات ووفق القواعد المضادة للزلازل في الجزائر¹ لسنة 1999.

ثم جاء قرار 2003/06/28 الذي مس كل من (الجزائر، بومرداس، تيزي وزو) وذهب ضحيتها الكثير من الناس، مما جعل وزارة السكن والعمران تقوم بإعادة النظر في هذه القواعد بدراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل حيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي وكذلك وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حده 11 متر ومجموع أرضية لا تفوق 400 متر مربع².

المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة

إن المنازعات في العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة تشكل مادة معقدة، والسبب الرئيسي في ذلك يرجع إلى طبيعة حق الملكية في مثل هذه العقارات. هذا الحق الذي لا ينطبق في أساسه على عقار مكون من أجزاء خاصة في كامله، ولا يقتصر انتفاعه على شخص واحد فقط بل على عقار يتكون في آن واحد من أجزاء خاصة يتمتع بها شخص واحد من حصة من أجزاء مشتركة ينتفع بها عدة أشخاص، مما يؤدي حتما إلى خلق تباين في حقوق وواجبات هؤلاء الأشخاص بالنظر إلى طبيعة الأجزاء المنتفع بها.

ففي الأجزاء الخاصة نجد المالك الشريك يتمتع بكل الصلاحيات التي يقرها له حق الملكية بشرط عدم الإضرار بالغير، أما فيما يخص بالأجزاء المشتركة فإن هذه الصلاحية تنحصر أساسا في حق الاستعمال ضمن الشروط المحددة في نظام الملكية³.

¹ - راجع عمار دروازي، المرجع السابق، ص 129.

² - سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 68.

³ - سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص 54.

وعلى هذا الأساس قسمنا المطلب إلى فرعين؛ الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة والفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة.

الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة

تتولد عن الملكية العقارية المشتركة علاقات تربط أطراف عديدة بين الأشخاص الذين يشغلون عقار واحد هؤلاء الأشخاص منهم ما تربطهم علاقة ملكية بهذا العقار مثل الملاك الشركاء ومنهم ما تربطهم علاقة شغل للأماكن من شاغلين أو مستخدمين وموظفين، وكل هؤلاء الأشخاص الذين لهم علاقة بالملكية المشتركة لهم دور هام في حسن تسيير شؤونها ويقع عليها التزامات تنتج عنها تبعات يتحملون على أثرها مسؤوليات وعليه فإن هذا الفرع انتهج مناقشة المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

أولاً: مسؤولية مالك الشريك

ينص المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر¹ على ما يلي: يكون كل شريك في الملك مسؤولاً حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو إتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات.

نستنتج من هذه المادة أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل تقوم به يؤدي إلى وقوع تعكير الانتفاع للآخرين وكذلك مسئول عن الإهمال أو الأخطاء التي يرتكبها فيرتب ضرر للآخرين مما يلزمه التعويض.

كما هو مسئول عن إتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات سواء كانت مباشرة أو غير مباشرة.

¹ - راجع حقوق وواجبات المشتركين في الملكية - أحكام عامة - من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر، ص 21.

ومن خلال نفس المرسوم السالف الذكر¹ تم النص على أن: « كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو المسؤول عنه قانوناً ».

كما تم النص على أن: « كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولاً عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يستغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين ».

وكذلك يلزم كل مالك بالاكنتاب عن نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة².

وعليه إذن فإنه يستنتج من هذه المادة أن المالك المشترك يكون مسؤولاً عن كل ما يقوم به هو و شاغليه وعن كل ما يترتب عن ذلك من نتائج ضارة، هذه الأخيرة التي تعود إلى عدة أسباب يمكن أن نجملها في سببين رئيسيين هما:

1- المسؤولية عن خرق الالتزامات الخاصة بالجوار:

في هذا الصدد نجد أن المرسوم التنفيذي 99/14 يمنح كل شريك حق الانتفاع بحصته سواء كانت خاصة أو مشتركة بشرط عدم المساس بحقوق الشركاء في الملك وهذا ما نص عليه بقوله "يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل، كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وذلك مع التحفظات..."³

وفي حالة ما إذا حصل أو تسبب المالك المشترك في تعكير هدوء الآخرين وأحدث لهم أضرار فإنه يتحمل مضار الجوار بسبب المضايقات الغير العادية وتقوم مسؤوليته هنا

¹ - راجع عنصر 2-2-2 استعمال الأجزاء الخاصة من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، ص21.

² - راجع المرجع نفسه، ص22.

³ - المرجع نفسه، ص21.

خاصة في حالة الضجيج الغير عادي أو أي عمل بالآلة أو الآلات أو دونها أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك¹.

2- المسؤولية عن خرق نظام الملكية المشتركة:

يعتبر نظام الملكية العقارية المشتركة اتفاق بين المشتركين يتضمن تحديد الحقوق على الأجزاء الخاصة وكذا الأجزاء المشتركة وأيضاً الغرض الذي أعدت من أجله هذه الأجزاء وقواعد الانتفاع بها وتسييرها طبقاً لما نصت عليه أحكام المادة 748 ق.م.ج بقولها: « يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها. »²

فنظام الملكية المشتركة يضع قواعد عامة متعلقة بالجوار ويجب على الملاك الشركاء احترام ومراعاة هذه القواعد، ومن جهة أخرى يشمل أحكام خاصة تتعلق بشروط الانتفاع ومن خلالها تتضمن تحديد دقيق لمختلف الحقوق والواجبات في مثل هذا النوع من الملكية.

فهذا النظام يقوم على إبرام اتفاق بين الشركاء في الملك فإن كل واحد يقبل بمجموع العقار والحصة العائدة له ويوافق كذلك على القواعد والشروط المتعلقة بالاستعمال المشترك وتلك الخاصة بكيفيات الإدارة والتسيير، مما ينتج عن ذلك تحول نظام الملكية المشتركة إلى عقد قاعدة يلتزم جميع الشركاء باحترام مقتضياته³.

وعليه يمكن أن نستخلص أن الأحكام الواردة في نظام الملكية المشتركة لها قوة ملزمة تجاه كل الشركاء المعنية بهذه الملكية وكل خرق لها يعتبر مسؤول مسؤولية عقدية على أساس عدم تنفيذ اتفاق.

¹ - راجع من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، ص 21.

² - أنظر المادة 748 من الأمر رقم 58/75 المرجع السابق.

³ - راجع سهيلة تواتي المرجع السابق الذكر، ص 69-70.

ثانيا: مسؤولية الغير

بالنسبة للملكية المشتركة فإن الشاغل (الغير) علاقته بالمؤجر يتعهد بإحترام قواعد نظام الملكية وتسدّد التكاليف الخاصة بالتسيير وفي حالة ما حصل وأن أخل بالتزاماته هذه فإنه يكون مسؤولاً في مواجهة هذا المؤجر. أقرت محكمة الاستئناف الفرنسية في قراراتها الصادرين بتاريخ: 1991/12/18 و 1993/06/16 « أن المستأجر مسؤول عن الإخلال بالتزاماته أمام المؤجر، وهذا الأخير يكون مسؤولاً في مواجهة الملاك المشتركين الملاك»¹.

كما أن الشاغل (المستأجر) بحكم انتفاعه للعقار في الملكية المشتركة بجانب المالكين المشتركين قد يحدث أن يقوم بأفعال تعكّر صفو الغير من المالكين المشتركين فيكون بذلك مسؤولاً تجاههم وتكون في نقطتين أساسيتين/ الأولى: تشمل المسؤولية عن اضطرابات الانتفاع والثانية: المسؤولية الناجمة عن عدم احترام نظام الملكية المشتركة أو قرارات الجمعية العامة.

ثالثا: مسؤولية الجمعية العامة

هي من أهم أجهزة الملكية المشتركة بالنظر إلى الدور الذي تلعبه بموجب الأحكام والقواعد التنظيمية والتي جعلت منها الأداة المتكلفة بكل شؤون العقار المشترك خاصة من جانب الإداري وهي بذلك ملزمة بتنفيذ كل ما عليها من التزامات.

وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها².

فمن هذا النص نستنتج أن الجمعية العامة مسؤولة وبصفة عامة إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد.

¹ - أحمد تيبب، الملكية العقارية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل نهاية التريص - المعهد الوطني للقضاء السنة القضائية 2000/2001، ص 29-37.

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

مثلا وأنت مار من جانب العمارات يسقط عليك جزء من أحد الشرفات ويؤدي إلى إحداث أضرار بك فإن مسؤولية الجمعية تقوم على أساس: المسؤولية المدنية فهي قائمة على أساس حراسة الشيء تطبيقا لأحكام المادة 138 من ق.م.ج باعتبار أن الجمعية تعتبر حراسة للعقار وتمارس عليه سلطة الاستعمال والتسيير والرقابة سواء كانت صادرة من طرف الشركاء المالكين أو الغير، وهذه المسؤولية تقوم ولو لم يصدر خطأ من الجمعية.

ويمكن استبعاد مسؤولية الجمعية في حالة ما إذا كانت الأجزاء المشتركة مخصصة لانتفاع بعض المالكين دون غيرهم، فيكون هؤلاء وحدهم الملزمين بالتعويض عن الأضرار التي تحصل عن هذه الأجزاء¹.

كذلك توجد المسؤولية عن فعل تابعي الجمعية أو ما يسمى بالمتصرف فهنا تقوم المسؤولية على أساس مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعة وتطبق عليه أحكام المادة 136 ق.م.ج² فكلما تضرر أي شخص نتيجة إهمال أو خطأ.

رابعاً: مسؤولية المتصرف

يعد المتصرف موظف في العقار المبني المشترك مفوض ومكلف بتنفيذ قرارات الجمعية العامة وبإدارة البناية والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، مما يجعله المسؤول عن المهام الموكلة له³ وفقاً للقواعد العامة الواردة في القانون المدني والمراسيم الخاصة.

فإن المتصرف مسؤولاً عن كافة الأخطاء التي يرتكبها، فهو ملزم باتخاذ جميع التدابير الضرورية لتجنب الملكية المشتركة من الأضرار التي قد تسببها لها هذه

¹ - راجع سهيلة تواتي ، المرجع السابق، ص57.

² - راجع المادة 136 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

³ - خالد حراق ، المرجع السابق، ص62.

الأخطار والقول بمسؤولية المتصرف العقدية في مواجهة الجمعية بفرض إخلاله بالتزام عقدي¹، والمثال على ذلك التأخر في القيام بأعمال الصيانة اللازمة للأجزاء المشتركة؛

كما يتحمل ويكون مسؤولاً عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثها أثناء قيامهم بمهامه لأن له سلطة التعيين وكذا مراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم وهو الذي يحدد شروط عملهم فإنه يكون مسؤولاً قبل الجمعية عن أفعالهم ومن جهة أخرى فهو مسؤول قبلهم في حالة وقوع أفعال أحدثت ضرراً لهم من قبله أو من قبل الجمعية وحتى من قبل الأشياء الذي يعتبر حارساً عليها كالبناء والمصاعد...إلخ.

أضف إلى ذلك المسؤولية الجنائية المتعلقة بالاختلاس وخيانة الأمانة، وكذا التبديد كونه الشخص الوحيد المسؤول عن تسييره فهو مجبر على تقديم كشف لحساباته السنوية للجمعية في الاجتماع العادي لها وللجمعية أن تتحه براءة تسييره².

كما تقوم مسؤولية المتصرف عن الأضرار التي قد تتسبب فيها المؤسسات التي يتعاقد معها بشأن القيام بأعمال كبرى أو صغرى في البناية.

وكذلك فإن مسؤولية المتصرف تجاه الجمعية تكون إما مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لاحق بالجمعية العامة ذاتها وإما عن طريق دعوى الرجوع، وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية العامة في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد تابعيها أو من طرف أحد الملاك الشركاء وكان الضرر الواجب جبره يعود إلى الخطأ الشخصي الجسيم المرتكب من طرف المتصرف³.

الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة

سبق وأن تطرقنا إلى مختلف الأجهزة المكلفة بالإدارة والتسيير من جمعية عامة للشركاء ومنتصرف، وبين تعدد الأشخاص من مالكي شركاء وشاغلين كل له دور فعال

¹ - المرجع نفسه ، ص62.

² - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص143.

³ - الطيب مختاري ، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 رقم 2000/02، ص159-160.

في سبيل الحفاظ على هذه الملكية وضمان حسن سيرها، ويُسألون في حالة إخلالهم بواجباتهم وكل منهم يكون عرضة لمضار الآخرين نتيجة الأخطاء، أو الأفعال التي اقترفها عن طريق اللجوء إلى القضاء لممارسة الدعاوى القضائية وهي السبيل الأنجع لحل المنازعات القائمة في إطار الملكية العقارية المشتركة ومن أهم الأمور الواجب توضيحها هي أولاً: أطراف الدعوى القضائية وثانياً: شروط وإجراءات رفع الدعوى.

أولاً: أطراف الدعوى القضائية

نعلم أنه وطبقاً للإجراءات القانونية وطبقاً للقواعد العامة وأنه ما جاءت به نص المادة 13 من ق.إ.م.و.إ والتي تنص على النحو التالي: "أنه لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثر القاضي تلقائياً انعدام الصفة في المدعي أو في المدعى عليه"¹.

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

وعلى هذا الأساس فإننا سنعالج حق أجهزة الملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوى القضائية ثم الأشخاص المعنية بالملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوى القضائية³.

¹ - المادة 13 من قانون رقم 08-09 المؤرخ في 23 /02/ 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر ع 21 المؤرخة في: 2008/04/23.

² - عبد الرحمان بريارة ، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 08-09 مؤرخ في 23/02/2008) طبعة ثانية مزيدة ، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر 2009، ص34.

³ - فضيلة بوليلة ، المرجع السابق، ص79.

1 حق أجهزة الملكية العقارية المشتركة

وتتمثل في الآتي:

أ- حق الجمعية العامة في ممارسة الدعوى القضائية

تملك الجمعية العامة بصفقتها أنها تتمتع بالشخصية المعنوية طبقا للمرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر¹، والمادة 756 مكرر 2² من ق م ج لكون أنها ذمة مستقلة وتتقاضى باسمها، جاء في هذا الصدد بإقرار أهلية التقاضي للجمعية العامة وفي هذا الصدد تعتبر الدعوى التي تمارسها هذه الأخيرة دعوى جماعية أو مشتركة تقتضي المصلحة المشتركة لجميع أعضاء الجماعة³.

ب- حق المتصرف في ممارسة الدعوى القضائية

يعتبر المتصرف الأداة التنفيذية في الملكية العقارية المشتركة كونه ممثل الجمعية العامة أمام القضاء بصفته وكيلًا عنها وممثلها القانوني وكل تصرف صادر منه يكون باسمها وما عدا ذلك يعد باطلا⁴ وهذا ما نصت عليه المادة 764 ف2 من ق.م.ج⁵.

2- حق الأشخاص المعنية في ممارسة الدعوى القضائية

لقد منح المشرع الجزائري لكل مالك شريك رفع دعوى وكذا الغير للمطالبة بحقوقهم أمام القضاء.

أ- حق الملاك الشركاء في ممارسة الدعوى القضائية

يمكن للمالك الشريك أن يقيم مجموعة من الدعاوى كذا يلي:

¹ - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المرجع السابق.

² - راجع المادة 756 مكرر 2 من الأمر 58/75 السالف الذكر.

³ - فضيلة بوليلة ، المرجع السابق، ص81.

⁴ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص85

⁵ - أنظر المادة 764 من نفس الأمر 58/75 م م، المرجع نفسه.

- دعاوى متعلقة بملكية الجزء الخاص:

لكل مالك شريك أن يحمي حقوقه على أساس الأجزاء المملوكة له ملكية تامة¹.

- دعاوى متعلقة بحذف بنود النظام:

يعد نظام الملكية المشتركة ذات اتفاقية جماعية مفروضة على جميع المالكين المشتركين² ولا بد من احترام كل شرط أو بند من البنود الواردة فيه.

- دعاوى إلغاء بند تعسفي أو غامض في نظام الملكية العقارية المشتركة:

إن نظام الملكية المشتركة قد تضمن في بنوده تعيين العقار، وتخصيصه وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة وكيفية الانتفاع بها وهذا طبقا لنص م 748 من ق.م.ج³ فإنه من جهة أخرى يحتوي هذا النظام على شروط ومقتضيات تكون مخالفة له كأن يصرح بعدم قابلية الجزء الخاص للبيع. فهنا يحق للمالك الشريك المطالبة بإلغاء مثل هذا البند⁴.

- دعاوى الملاك الشركاء الغائبين والمعارضين لقرار الجمعية:

المعارض هو المالك الشريك الذي صوت ضد القرار المعتمد من الجمعية العامة، والغائب هو الذي لم يكن حاضرا لاجتماعاتها ولم يكن له ممثلا.

- دعوى إلغاء قرار تعسفي أو تدليسي للجمعية العامة:

إذا أراد المالك الشريك بإصلاحات على نفقته ورفضت الجمعية العامة دون أن يتسبب في ذلك أضرارا بباقي الشركاء للقاضي السلطة التقديرية في رفع هذا التعسف.

¹ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص 87.

² - مريم تومي، المرجع السابق، ص 212-213.

³ - أنظر المادة 748 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 السالف الذكر.

⁴ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص 87-88.

كما يمكن له الطعن في التكاليف التي يتحملها المالك الشريك إذا كان فيها غبن خاصة إذا ما كانت غير مناسبة مع التكاليف التي يدفعها شريك آخر مع أنه لديه عقار مماثل يعطي هنا للقاضي سلطة إعادة تقسيم الأعباء إلى حد إزالة هذا الغبن.

كما يمكن أيضا لرفع دعوى الإلغاء إذا ما تضمن هذا القرار عيبا في الشكل أو في الموضوع، فقد يكون معيبا شكليا في حالة إهمال المتصرف لمقتضيات الاستدعاء للمالك ولم يتم استدعائهم أو عدم إرفاقه بجدول الأعمال لهذا الاستدعاء أو عدم احترام الآجال المنصوص عليها قانونا في المرسوم التنفيذي رقم 199/14¹ أو كان معيبا موضوعيا في حالة مخالفة نظام الملكية المشتركة².

ب- حق الغير في ممارسة الدعاوى القضائية:

نقصد بهم الشاغلين أو المستخدمين أي ليسوا من الملاك الشركاء، الذين بالرغم من أنهم لا تربطهم علاقة بملكية العقار المشترك إلا أنه لهم حقوق وواجبات بحكم تواجدهم فيه وهي حالة الشغل للشاغلين وحالة العمل بالنسبة للمستخدمين، فقد يحدث لهم وأن يتعرضوا إلى اعتداءات من شأنها المساس بحقوقهم والإضرار بها لذا سمح لهم القانون الحماية عن طريق تجسد الحق في ممارسة الدعاوى القضائية.

مثال على ذلك المؤجر والمستأجر والتي تربطهم علاقة عقدية فالدعاوى بينهم تخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار ومن ثمة له الحق في المطالبة أمام القضاء على أساس المسؤولية.

أما المستخدمين يتم تعيينهم من طرف المتصرف عن طريق عقد عمل ويتم تحديد شروط عملهم فالعلاقة بينهما علاقة عقدية. وفي حالة ما إذا تسبب له المتصرف في

¹ - المرسوم التنفيذي 99/14 المرجع السابق.

² - مريم تومي، المرجع السابق، ص 214.

مضايقات أو تضرر من طرف عضو من أعضاء العقار المشترك فإنه بالرجوع للقواعد العامة رفع دعوى ضد أي شخص¹.

هذا ما لم ينص عليه نظام الملكية المشتركة بالنسبة للمستخدمين سواء ضمنا أو صراحة وفي هذه الحالة نرجع إلى القواعد العامة التي تمنح لكل متضرر حق رفع دعوى قضائية لمساءلة المتسبب نتيجة خطئه على أساس المادة 124 من ق.م.ج².

ثانيا: شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية

نتناول شروط وإجراءات رفع الدعوى القضائية كالتالي:

1- شروط رفع الدعوى:

من أجل فض النزاعات لابد من إتباع الشروط المعينة قانونا لرفع الدعوى:

أ- شرط الاختصاص القضائي:

يقصد بالاختصاص القضائي أنه سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معينة أمام المحاكم، فأى نزاع يخص الملكية العقارية المشتركة لابد من معرفة المحكمة المختصة قضائيا للفصل في هذا النزاع والاختصاص على نوعين؛ إختصاص نوعي واختصاص محلي³.

- الاختصاص النوعي:

إن الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في القضايا ذات نوع محدد قانونا موكل لها دون سواها من الجهة القضائية الأخرى⁴.

¹ فضيلة بوليلة ، المرجع السابق، ص87-88.

² أنظر المادة 124 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم السالف الذكر.

³ الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري ط 6، ديوان المطبوعات الجامعية الجزائر 1995، ص151-152.

⁴ سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط1، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2001، ص09.

- الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص89.

وطبقا لقانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 السالف الذكر¹ فإن الاختصاص العام يعود للمحاكم في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام وأن أي نزاع متعلق بالمحكمة المشتركة يكون اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر².

ونظرا لأن القضايا المعروضة على المحاكم تختلف من حيث طبيعتها بحيث منها ما هي ذات طابع استعجالي ترفع في القسم الإستعجالي زمنها ذات طابع عقاري ترفع في القسم العقاري ما دام الأمر يتعلق بالعقار (البنائية) وعلى هذا سوف يتم التطرق لهما.

* القسم الإستعجالي:

القسم الإستعجالي يختص بالببت في القضايا التي تتوافر فيها حالة الاستعجال القصوى وأي تأخير فيها قد ينجر عنه عواقب وخيمة، فالقضايا المستعجلة أو المؤقتة ترمي إلى اتخاذ إجراءات تحفظية ومؤقتة لذلك حدد لها المشرع اختصاص معيناً وخاصة بها³، طبقا لنص المواد 299-303 من ق.إ.م.و.إ.ج يصدر القاضي الإستعجالي في ذلك أمر استعجالي لا يمس بأصل الحق فمثلا إذا ما حصل وأن تصرف الشريك في العقار الخاضع للملكية المشتركة وكان لهذا الشريك دين في مواجهة هذه الملكية (التكاليف) فإن في هذه الحالة بعد توجيه الإنذار إلى الشريك بدفع الدين للمتصرف للجوء إلى المحكمة بصفة استعجالية.

كما يتطلب كذلك اللجوء إلى رئيس المحكمة ليصدر أمرا استعجالي في سبيل السماح للمالك الشريك باستدعاء الجمعية العامة للانعقاد مثلا أو في حالة عدم تنصيب الأجهزة الخاصة بإدارة الملكية المشتركة مما يشكل خطرا عليها مما يستدعي تدخل أحد الملاك الشركاء بأن يرفعوا دعوى بعريضة أمام رئيس المحكمة المختص من أجل تعيين

¹ - راجع القانون 09/08 السالف الذكر.

² - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، ص30.

³ - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص158.

متصرف ويكون المتصرف مختصا نوعيا في القضايا الإستعجالية الخاصة بالملكية المشتركة¹.

* القسم العقاري:

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنصبة على العقار فإن القسم العقاري هو المحكمة المختصة فيها ومن أهم النزاعات التي تعرض على القسم العقاري ويختص بها هي كالتالي:

-منازعات قرارات الجمعية العامة هذا طبقا لنص المادة 764 مكرر 2 ف2 من ق.م.ج.²

-المنازعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.

-دعوى المسؤولية التي تقام ضد الجمعية العامة والمتصرف³.

* الاختصاص المحلي:

يقصد بالاختصاص المحلي هو ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 08 من ق.إ.م.و والتي تنص على النحو التالي: "يكون الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه"⁴ أي بمعنى إذا كانت دعوى شخصية فالاختصاص المحلي ينعقد في محكمة موطن المدعى عليه⁵.

¹ - فضيلة بوليلة ، المرجع السابق،ص93-94.

² - سميرة لحضير ،المرجع السابق، ص74-75.

³ - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص173.

⁴ - راجع المادة 746 مكرر 2 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم، المرجع نفسه.

⁵ - المرسوم التنفيذي 99/14 السالف ذكره، ص 30

أما إذا كانت الدعوى عينية، وتخص الأشخاص المتعلقة بالعقار ودعاوى الإجراءات المتعلقة بالعقارات هذه الدعوى ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرتها العقار وهذا ليساعد على إجراءات التحقيق بسهولة¹.

ب- شرط الميعاد القانوني:

حدد القانون بدقة المواعيد التي ترفع فيها الدعوى القضائية والتي لا بد من احترامها لتكون مقبولة شكلا ويترتب على عدم احترامها سقوط الحق بإنشاء القوة القاهرة².

فطبقا لنص المادة 764 مكرر 2 من ق.م.ج³ حيث في مضمون نصها أنه يجب أن تكون منازعة القرارات في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات، وإلا سقطت الدعوى طبقا للمادة 772 ف2 من ق.م.ج⁴.

وتتقضي بعد مدة قانونية الدعوى الشخصية التي تكون بين الملكين أو الشاغلين أو بين أحدهم والمتصرف التي تنص على ما يلي:

"تتقدم الدعوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة المحدد في هذا النظام بين الشاغلين، أو الشاغل والمتصرف بانقضاء مدة عشر (10) سنوات"⁵، مثال: الدعوى المتعلقة بتحديد أو تغيير أو تعديل التكاليف المشتركة⁶.

2- إجراءات رفع الدعوى القضائية

إن إجراءات رفع الدعوى في دعاوى الملكية العقارية المشتركة كغيرها من الدعاوى الأخرى تستلزم جملة من الإجراءات القانونية وتحدد في الشكل والموضوع.

¹ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص92.

² - الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص173.

³ - راجع المادة 764 مكرر 2 من الأمر 58/75 المعدل والمتمم، المرجع نفسه

⁴ - راجع المادة 772 ف2 من المرجع نفسه.

⁵ - المرسوم التنفيذي 99/14 المرجع السابق، ص30.

⁶ - الزهرة بركة ، المرجع السابق، ص92.

أ- الإجراءات الشكلية:

حتى يتمكن رافع الدعوى في الملكية العقارية المشتركة لا بد من إحترام الإجراءات الشكلية لقبول الدعوى القضائية أمام المحكمة وذلك ما نصت عليه المادة 14 من ق.إ.م.وإج¹ حيث ترفع الدعوى أمام المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله، وأن تكون هذه العريضة مؤرخة وموقعة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، فضلا عن عرض موجز للوقائع أو موضوع النزاع لتنتهي بالطلبات التي يقدمها المدعي ولا بد أن تتسم هذه العريضة بالوضوح سواء بشأن الوقائع أو الطلبات وعلى إثر ذلك لا بد من دفع الرسوم المقررة على عاتق المدعي مقابل وصل يستلمه من كاتب الضبط.

وبعد ذلك تأتي مرحلة تبليغ التكليف بالحضور للمدعي عليه عن طريق محضر قضائي مختص إقليميا طبقا لنص المادة 18 من ق.إ.م.وإج² والتي يجب أن يتضمن البيانات التالية: اسم ولقب المحضر القضائي وعنوانه المهني، وختمه وتوقيعه وتاريخ التبليغ الرسمي وساعته، اسم ولقب المدعي وموطنه، اسم ولقب الشخص المكلف بالحضور وموطنه، تاريخ أول جلسة وساعة انعقادها، ويقوم المحضر القضائي بترك نسخة من العريضة المودعة بالمحكمة وبها المرفقات أو تسليمها أمام كتابة ضبط المحكمة (المرفقات) يكون مؤشرا عليها من كتابة ضبط المحكمة وبها تاريخ انعقاد الجلسة ورقمها.

ومن ثمة يسلم للخصم محضر تسليم التكليف بالحضور طبقا لنص المادة 19 من ق.إ.م.وإج³.

فالبنسبة للدعوى الخاصة بالملكية فإن القضايا المرفوعة من طرف الجمعية فعلى أعضائها المساهمة لكل واحد بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة بدفع المصاريف وهذه

¹- راجع المادة 14 من القانون 09/08 السالف الذكر.

²- راجع المادة 18 من القانون نفسه.

³- راجع المادة 19 من 09/08 السالف الذكر.

المصاريف تدخل ضمن الأعباء الإدارية اللازمة لإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة¹ فهذه الإجراءات تعد جوهرية وعدم احترامها يؤدي إلى عدم قبول الدعوى شكلاً.

ب- الإجراءات الموضوعية:

بعد الإجراءات الشكلية سألقة الذكر في رفع الدعوى القضائية توجد عدة إجراءات موضوعية والتي يجب على المدعي إتباعها ومراعاتها وتتعلق هذه الإجراءات بمحل الدعوى القضائية ويقصد بها موضوع الطلب الذي سيعرض على القاضي للفصل فيه، فمن هنا فعلى المدعي أن يؤسس دعواه تأسيساً قانونياً وذلك بتقديم كافة الأدلة لإثبات إدعاءاته سواء كان رفعا للضرر أو إقرار لحق أو المطالبة به كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعى عليه مسؤولاً تجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس، مثال: كحالة الجار الذي يتسبب في تسرب المياه إلى حصة جاره الآخر. فهنا تقوم المسؤولية تجاه الجار الآخر في الصيانة والإصلاح وتعويضه عن الضرر اللاحق به².

كما يستوجب النظر في الدعاوى التي يكون محلها عقار مشترك على أساس أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة³.

¹ - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 103.

- بوليلة فضيلة، المرجع السابق ص 102.

² - بلقاسم بلقاضي المرجع السابق، ص 104.

³ - سفيان الشعلي، المرجع السابق، ص 172.

خلاصة الفصل الثاني:

نستنتج من هذا الفصل أن المشرع نظم نظام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والمرسوم رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وألزم المرقى العقاري بتحديد نظامها للمقتني، ليتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام الأجزاء المشتركة، وتتجلى أهمية هذا النظام في أنه المرجع الأساسي للشركاء في الملك وهو تجسيد للحماية القانونية للملكية المشتركة، كما يجب الإشارة إلى أن نظام الملكية يجب إخضاعها للشهر العقاري باعتباره من العقود الواردة على العقار.

كما قام بإحداث جهازين لتسييرها، وكيفية إدارتها وهم الجمعية العامة للشركاء والتي تتكون من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها. وتقوم باتخاذ القرارات عن طريق الأغلبية، والمتصرف كهيئة تنفيذية يقوم بتنفيذ قراراتها وسعى إلى حمايتها قانونيا من أجل المحافظة على أمن وسلامة المباني وحمايتها قضائيا من النزاعات التي تشوبها.



الخاتمة

خاتمة:

من خلال دراستنا لموضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة عرفنا أن الغرض منها حق واقع يستلزم التعايش بين الملاك المشتركين وذلك لما تقتضيه طبيعة الجوار والتي تعتبر من القيود الخاصة التي يفرضها نظام الملكية المشتركة بحيث تكون هذه الملكية المشتركة مجزأة لكل مالك شريك جزء خاص به وجزء مشترك تابع للجزء الخاص ولقد توصلت من خلال هذه الدراسة إلى جملة من النتائج التالية:

- استوجب المشرع على كل مالك شريك أن يقوم بالمحافظة على الأجزاء المشتركة وذلك بالمساهمة في تسديد نفقات الأعباء المشتركة وتقديم الخدمات المشتركة، وعلى الشريك أن يستعمل حقه فيما خصص له بتغيير أو تحسين جزء خاص على نفقته الخاصة. ولكن يجب عليه أن لا يحدث أضراراً ببقية الشركاء أو الشاغلين في الجزء الخاص أو المشترك، وبحكم الجوار وكان هذا الضرر غير مألوف يحق لهم اللجوء إلى الجهات القضائية.

- فقد حدد نظام تسييرها وكيفية إدارتها عن طريق جهازين الجمعية العامة للشركاء والتي تتكون من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها. وتقوم باتخاذ القرارات عن طريق أغلبية الأعضاء والمتصرف كهيئة تنفيذية يقوم بتنفيذ قراراتها.

- كما قام بوضع إجراءات لحماية البناية والملاك الشركاء من خلال فرض قيود على عملية البناء واتخاذ جميع التدابير اللازمة من أخطار الحريق والزلازل.

أما من الناحية العملية أو الواقع نجد أن حالة البنيات الجماعية في تدهور مستمر، وذلك لعدم حضور الاجتماعات الخاصة بالجمعية العامة وإن كانت في الواقع غير موجودة أصلاً بحيث أصبحت الأجزاء المشتركة مهملة بشكل لا يتصوره العقل وغير مبالين بها مما يؤدي كذلك هذا الإهمال إلى التلوث البيئي للمساحات الخضراء.

وليكون هذا البحث أكثر جدية توصلت إلى مجموعة من التوصيات والاقتراحات يمكن إدراجها كما يلي:

- يجب إعادة صياغة المرسوم رقم 99/14 الذي يمتاز بعد الدقة والوضوح في العديد من مواده التي جاءت مبهمة ومتناقضة فيما بينها.
- حيث أن هذا المرسوم جاء في فحواه لتكرار مضمون مواد القانون المدني مع الإضافات القليلة التي لا ترقى إلى المستوى المطلوب بالرغم من أنه جاء لسد الفراغات الموجودة في المرسوم التنفيذي رقم: 666/83 الملغى لكن ما حصل هو العكس حيث زاد الطين بلة بزيادة الثغرات وأغفل عدة أمور منظمة من قبل.
- يجب أن يعدل المرسوم وذلك بفرض عقوبات على المالكين أو الشاغلين في حالة عدم امتثالهم لواجباتهم تجاه البناية وعدم المساهمة في أعباء ونفقات الأجزاء المشتركة.
- إن الملكية العقارية المشتركة جاءت للحد من أزمة السكن وهذا حل ايجابي لكن قد تؤدي سلبا إلى التأثير على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري داخل البنايات الجماعية بتعدد سلوك الأفراد المالكين خاصة المنحرفين وهذا ما سيؤدي إلى ارتفاع نسبة الجرائم من قتل، مخدرات، سرقات، سلوكات عدوانية...إلخ.
- تنظيم ملتقيات عن طريق الجمعيات وكذا مختصين لشرح نظام الملكية المشتركة، وتحسيس المالكين لحقوقهم وواجباتهم تجاه هذه الملكية المشتركة مما يزيد لديهم وعي وإدراك.
- يستوجب تعيين متصرفين يكون لديهم دراية واسعة في مجال التسيير العقاري لتوعية الملاك وإلزامهم باحترام نظام الملكية المشتركة.
- استعمال وسائل الإعلام المرئي بعمليات اشهارية لتحسيس المالكين المشتركين خاصة في مجال التلوث البيئي الذي يضر بصحة المجتمع أولا ثم المالكين والجيران وذلك بانتشار القمامات والأوساخ في كل مجمع أو بناء جماعي.

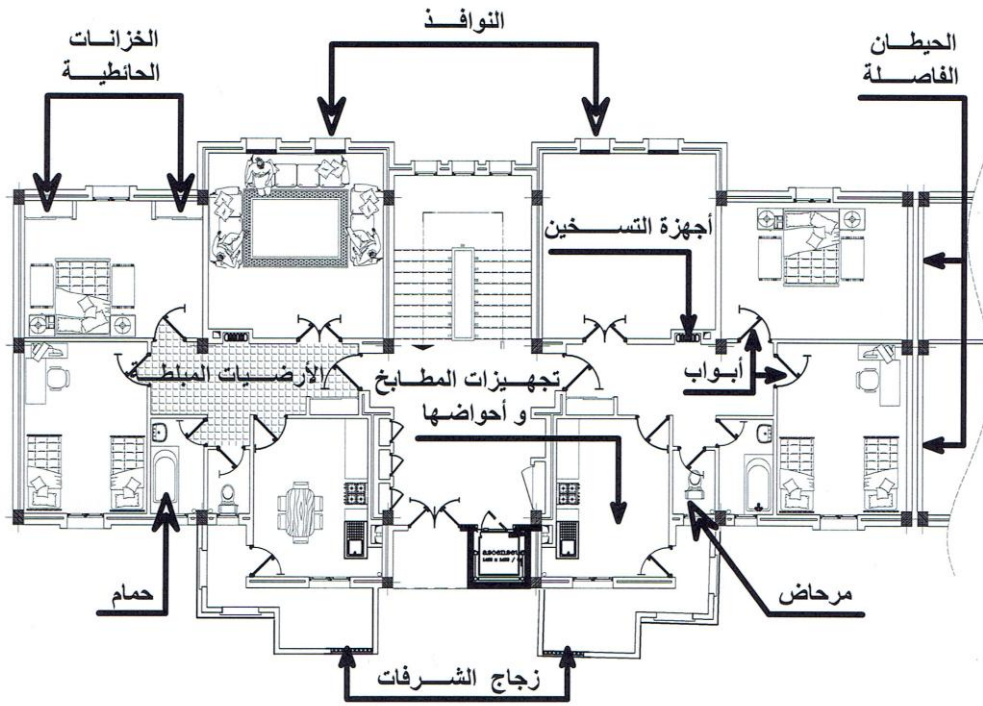


الملاحق



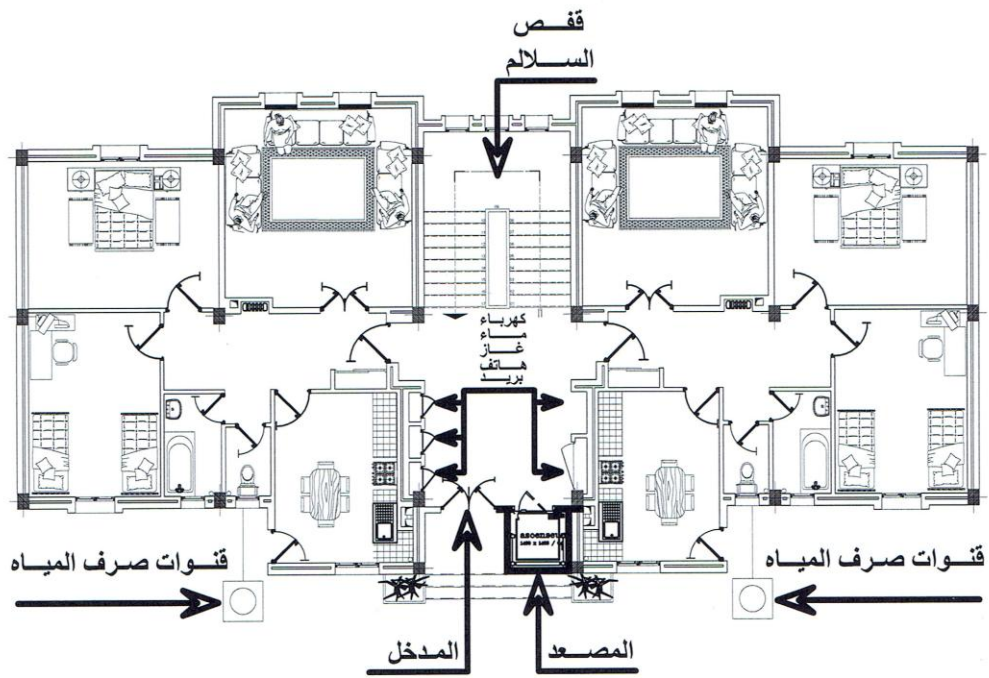
الملحق 1

الأجزاء الخاصة



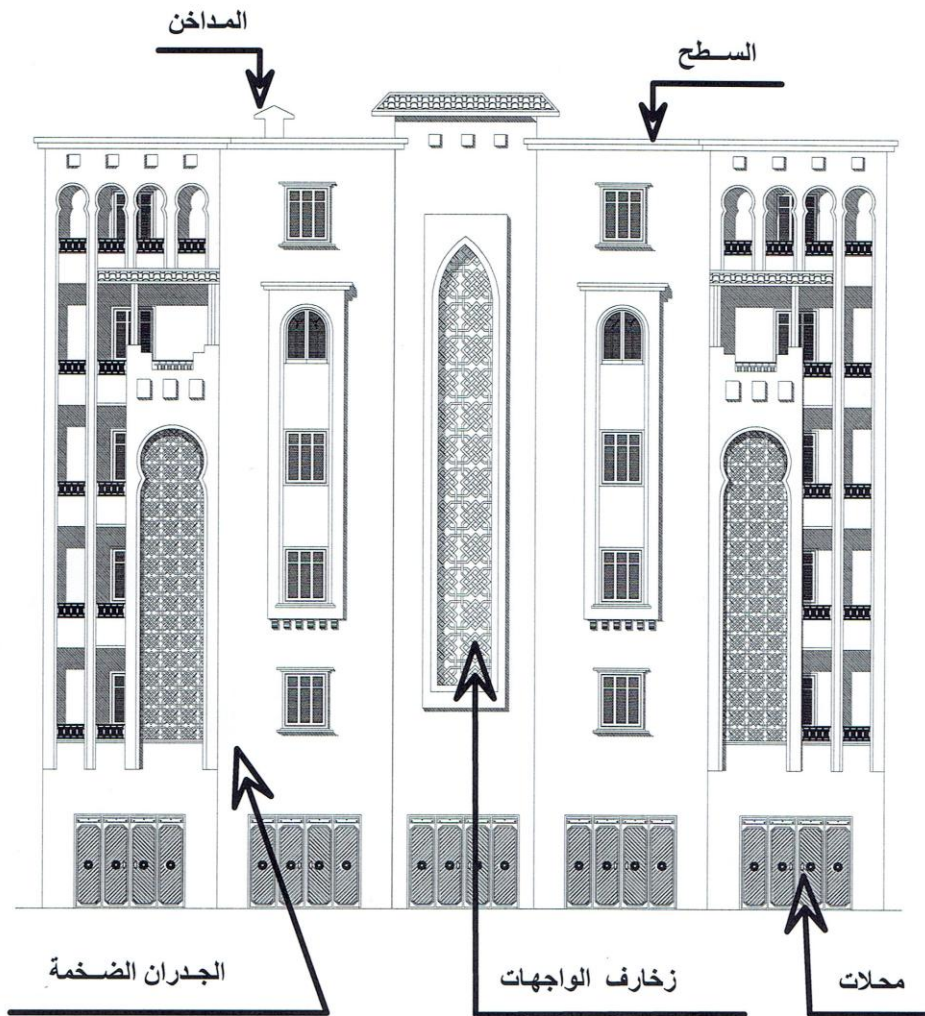
الملحق 2

الأجزاء المشتركة



الملحق 3

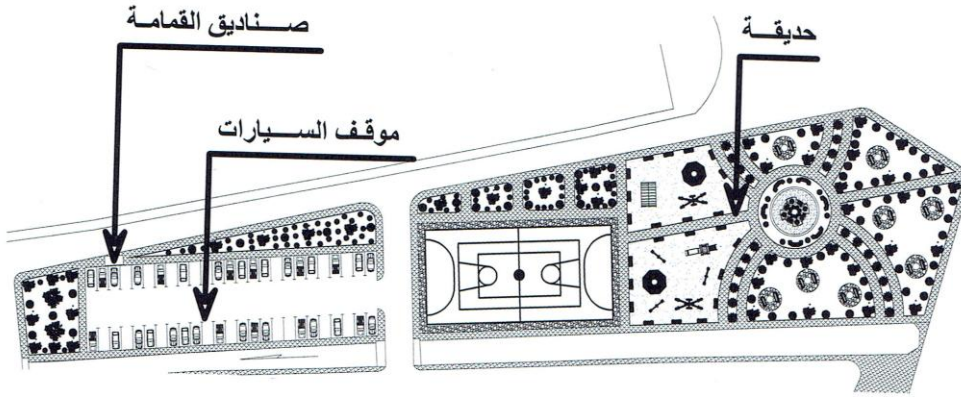
الأجزاء المشتركة



الملحق 4

الأجزاء المشتركة

مساحات مخصصة للمرافق العامة





قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المصادر:

* القرآن الكريم

1- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- القوانين والأوامر

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

2. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ع 52 الصادرة بتاريخ: 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية العدد 51.

3. القانون رقم 02-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 84 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

4. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 الصادرة بتاريخ: 06/03/2011.

ب- المراسيم

1. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 المؤرخة في 20/01/1993.

2. المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في صفر عام 1404 الموافق لـ: 12 نوفمبر سنة 1963 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، العدد 47 الصادرة في 15 نوفمبر 1983.

3. المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.
4. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في: 20/02/2012 يتضمن شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري ج ر ع 11 المؤرخة في: 26/02/2012.
5. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل: 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الرقبة العقارية ج ر، ع 14 المؤرخة في 14 جمادى الأول عام 1435 الموافق لـ 16 مارس سنة 2014.
6. المرسوم 82/73 المؤرخ في: 09/07/1973 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية القائمة بتأسيس البنيات الجماعية والمجموعات السكنية.
7. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 60 المؤرخة في: 27/07/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في: 13/09/1980 ج ر ع 38 المؤرخة في 16/09/1980 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ج ر العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.
8. المرسوم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية وجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ج ر ع 12.

ثانيا: المراجع

1- الكتب الخاصة

1. مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث الجزائر 2015.

2. نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2008.

2- الكتب العامة

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

2. أنور طلبة، الملكية الشائعة، د.ط المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية مصر 2004.

3. حسن كبيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، د.ط منشأة المعارف الإسكندرية 1998.

4. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكامها ومصادرها- د. ط دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 2003.

5. سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط1، دار الهدى عين مليلة الجزائر 2001.

6. عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08 مؤرخ في 2008/02/23) طبعة 2 مزيدة، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع -الجزائر - 2009.

7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، ط2، دار النهضة العربية لبنان 1991.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- المجلد الثامن منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، د.ط 2000.
9. عمر حمدي باشا حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر 2015.
10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009.
11. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط10، دار هومة الجزائر، 2010.
12. الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995.
13. ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة جديدة دار هومة الجزائر 2016.
14. محمد حسين منصور، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية - أحكامها ومصادرها- د.ط، الدار الجامعية الإسكندرية مصر، 2000.
15. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها- مصادرها، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزارطة الإسكندرية، 2006
16. يكن زهدي ، الملكية والحقوق العينية الأصلية، علما وعملا، ط2، منشورات الملكية العصرية، بيروت لبنان 2000.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

1- زهرة عبد القادر ، نظام الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه في العلوم فرع قانون الأعمال- كلية الحقوق باتنة 2009-2008

ب- المذكرات الجامعية:

- 1 - جلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق جامعة البليدة 2001.
- 2 - خديجة بن شارف ، ملكية الشقق بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة سبتمبر 1988.
- 3 - سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2008/2007
- 4 - سهيلة تواتي ، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة الماجستير شعبة الحقوق الأساسية والعلوم السياسية- تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر 2012/2011.
- 5 - عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية-تخصص قانون عقاري- كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010.
- 6 - محمد طلبي ، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون خاص كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2012.

7 -الزهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الشهيد محمد لخضر الوادي 2014.

8 -خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2014/2013.

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

10 سميرة لحضير، الشيوخ الإجمالي (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، 2016/2015.

11 -مريم بوقارة ، إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص القانون العقاري فرع توثيق كلية الحقوق جامعة تيجاني هدام جامعة قسنطينة -1- 2014/2013

ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء :

1- أحمد تيبب، الملكية العقارية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل نهاية التبرص بالمعهد الوطني للقضاء، 2001/2000

2- أمينة كالم، المال الشائع- مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء- الجزائر 2006.

خامسا: المقالات

1 -الطبيب مختاري ، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 رقم 2000/02.

سادسا: المجالات القضائية

- 1 المجلة القضائية العدد رقم 3 لسنة 1991.
- 2 مجلة المحكمة العليا العدد رقم 2 لسنة 2007.
- 3 مجلة المحكمة العليا عدد خاص سنة 2010.



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
06	الفصل الأول: أسس تنظيم الملكية العقارية المشتركة
07	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
07	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
08	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها
13	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها
17	المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة
18	الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة
19	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
23	المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها
23	المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة
23	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
26	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
37	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة
38	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
45	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
54	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها
56	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
56	المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة
57	الفرع الأول: الإلتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة

60	الفرع الثاني: واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة
62	المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
63	الفرع الأول: الجمعية العامة للشركاء
72	الفرع الثاني: المتصرف
79	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة
79	المطلب الأول: الحالة القانونية للبنىات الجماعية
80	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
81	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء
83	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
84	الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة
89	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة..
100	خلاصة الفصل الثاني
101	الخاتمة
103	الملاحق
107	قائمة المصادر والمراجع
114	الفهرس
	الملخص



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
06	الفصل الأول: أسس تنظيم الملكية العقارية المشتركة
07	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
07	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
08	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها
13	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها
17	المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة
18	الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة
19	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
23	المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها
23	المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة
23	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
26	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
37	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة
38	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
45	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
54	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها
56	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
56	المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة
57	الفرع الأول: الإلتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة

60	الفرع الثاني: واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة
62	المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
63	الفرع الأول: الجمعية العامة للشركاء
72	الفرع الثاني: المتصرف
79	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة
79	المطلب الأول: الحالة القانونية للبنىات الجماعية
80	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
81	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء
83	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
84	الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة
89	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة..
100	خلاصة الفصل الثاني
101	الخاتمة
103	الملاحق
107	قائمة المصادر والمراجع
114	الفهرس
	الملخص



قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولاً- المصادر:

* القرآن الكريم

1- النصوص القانونية والتنظيمية:

أ- القوانين والأوامر

1. الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني ج ر العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

2. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01/12/1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير ج ر ع 52 الصادرة بتاريخ: 02/12/1990 المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 14 أوت 2004 جريدة رسمية العدد 51.

3. القانون رقم 02-04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة الجريدة الرسمية العدد 84 الصادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

4. القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، ج ر العدد 14 الصادرة بتاريخ: 06/03/2011.

ب- المراسيم

1. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 19/01/1993 المتعلق بالنشاط العقاري ج ر العدد 14 المؤرخة في 20/01/1993.

2. المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في صفر عام 1404 الموافق لـ: 12 نوفمبر سنة 1963 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر، العدد 47 الصادرة في 15 نوفمبر 1983.

3. المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار.
4. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في: 20/02/2012 يتضمن شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقي العقاري ج ر ع 11 المؤرخة في: 26/02/2012.
5. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل: 4 مارس سنة 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الرقبة العقارية ج ر، ع 14 المؤرخة في 14 جمادى الأول عام 1435 الموافق لـ 16 مارس سنة 2014.
6. المرسوم 82/73 المؤرخ في: 09/07/1973 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية القائمة بتأسيس البنيات الجماعية والمجموعات السكنية.
7. المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ج ر العدد 60 المؤرخة في: 27/07/1976 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 210/80 المؤرخ في: 13/09/1980 ج ر ع 38 المؤرخة في 16/09/1980 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 19/05/1993 ج ر العدد 34 المؤرخة في 23/05/1993.
8. المرسوم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية وجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ج ر ع 12.

ثانيا: المراجع

1- الكتب الخاصة

1. مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، د.ط، دار الكتاب الحديث الجزائر
2015.

2. نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة
في القانون المقارن منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت لبنان 2008.

2- الكتب العامة

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

2. أنور طلبة، الملكية الشائعة، د.ط المكتب الجامعي الحديث الإسكندرية مصر
2004.

3. حسن كبيرة، الوجيز في أحكام القانون المدني، د.ط منشأة المعارف الإسكندرية
1998.

4. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية- أحكامها ومصادرها-
د. ط دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية 2003.

5. سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط1، دار
الهدى عين مليلة الجزائر 2001.

6. عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون رقم 09/08
مؤرخ في 2008/02/23) طبعة 2 مزيدة، دار البغدادى للطباعة والنشر
والتوزيع -الجزائر - 2009.

7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجزء الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، ط2، دار النهضة العربية لبنان 1991.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال- المجلد الثامن منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، د.ط 2000.
9. عمر حمدي باشا حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع- الجزائر 2015.
10. عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع الجزائر 2009.
11. عمر حمدي باشا، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة من مجلس الدولة والمحكمة العليا، ط10، دار هومة الجزائر، 2010.
12. الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995.
13. ليلي زروقي- عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام طبعة جديدة دار هومة الجزائر 2016.
14. محمد حسين منصور، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية -أحكامها ومصادرها- د.ط، الدار الجامعية الإسكندرية مصر، 2000.
15. نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها- مصادرها، د.ط، دار الجامعة الجديدة للنشر، الأزارطة الإسكندرية، 2006
16. يكن زهدي ، الملكية والحقوق العينية الأصلية، علما وعملا، ط2، منشورات الملكية العصرية، بيروت لبنان 2000.

ثالثا: الأطروحات والمذكرات الجامعية

أ- الأطروحات:

1- زهرة عبد القادر ، نظام الضمان العشري للمشيدين، دراسة مقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي، رسالة دكتوراه في العلوم فرع قانون الأعمال- كلية الحقوق باتنة 2009-2008

ب- المذكرات الجامعية:

- 1 - جلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي كلية الحقوق جامعة البليدة 2001.
- 2 - خديجة بن شارف ، ملكية الشقق بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة سبتمبر 1988.
- 3 - سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة تلمسان 2008/2007
- 4 - سهيلة تواتي ، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة الماجستير شعبة الحقوق الأساسية والعلوم السياسية- تخصص: عقود ومسؤولية، كلية الحقوق جامعة أحمد بوقرة بومرداس الجزائر 2012/2011.
- 5 - عمار دروازي ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية-تخصص قانون عقاري- كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010.
- 6 - محمد طلبي ، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق فرع قانون خاص كلية الحقوق جامعة يوسف بن خدة الجزائر 2012.

7- الزهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الشهيد محمد لخضر الوادي 2014.

8 -خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة قسنطينة 01، 2014/2013.

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

10 سميرة لحضير، الشيوخ الإجمالي (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، جامعة عبد الرحمان ميرة - بجاية-، 2016/2015.

11 -مريم بوقارة ، إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص القانون العقاري فرع توثيق كلية الحقوق جامعة تيجاني هدام جامعة قسنطينة -1- 2014/2013

ج- مذكرات المدرسة العليا للقضاء :

1- أحمد تيبب، الملكية العقارية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل نهاية التبرص بالمعهد الوطني للقضاء، 2001/2000

2- أمينة كالم، المال الشائع- مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء- الجزائر 2006.

خامسا: المقالات

1 -الطبيب مختاري ، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42 رقم 2000/02.

سادسا: المجالات القضائية

- 1 المجلة القضائية العدد رقم 3 لسنة 1991.
- 2 مجلة المحكمة العليا العدد رقم 2 لسنة 2007.
- 3 مجلة المحكمة العليا عدد خاص سنة 2010.



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
06	الفصل الأول: أسس تنظيم الملكية العقارية المشتركة
07	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
07	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
08	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها
13	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها
17	المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة
18	الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة
19	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
23	المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها
23	المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة
23	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
26	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
37	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة
38	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
45	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
54	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها
56	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
56	المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة
57	الفرع الأول: الإلتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة

60	الفرع الثاني: واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة
62	المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
63	الفرع الأول: الجمعية العامة للشركاء
72	الفرع الثاني: المتصرف
79	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة
79	المطلب الأول: الحالة القانونية للبنىات الجماعية
80	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
81	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء
83	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
84	الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة
89	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة..
100	خلاصة الفصل الثاني
101	الخاتمة
103	الملاحق
107	قائمة المصادر والمراجع
114	الفهرس
	الملخص



الفهرس

رقم الصفحة	المحتوى
5-1	مقدمة
06	الفصل الأول: أسس تنظيم الملكية العقارية المشتركة
07	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
07	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
08	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها
13	الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المفاهيم المشابهة لها
17	المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة
18	الفرع الأول: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة
19	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
23	المبحث الثاني: نطاق الملكية العقارية المشتركة وآثارها
23	المطلب الأول: نطاق الملكية العقارية المشتركة
23	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
26	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
37	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة
38	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
45	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
54	خلاصة الفصل الأول
55	الفصل الثاني: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها
56	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
56	المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة
57	الفرع الأول: الإلتزام بتحديد نظام الملكية المشتركة

60	الفرع الثاني: واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة
62	المطلب الثاني: الأجهزة المكلفة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
63	الفرع الأول: الجمعية العامة للشركاء
72	الفرع الثاني: المتصرف
79	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة
79	المطلب الأول: الحالة القانونية للبنىات الجماعية
80	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء
81	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء
83	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
84	الفرع الأول: تحديد المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة
89	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة..
100	خلاصة الفصل الثاني
101	الخاتمة
103	الملاحق
107	قائمة المصادر والمراجع
114	الفهرس
	الملخص



الملخص

الملكية العقارية 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، و لقد وضع المشرع الجزائري أحكام قانونية لإدارة وتسيير الملكية المشتركة تتمثل في جمعية الملاك التي منحها الشخصية المدنية والتي تعتبر الجهاز الأساسي المنوط به إدارة هذا النوع من الملكية وللقيام بصلاحياتها على أحسن وجه ووضع لها ممثلا قانونيا هو المتصرف الذي ينوب عنها في كل الأعمال المكلفة بها، وعلى رأسها إدارة وحماية الملكية المشتركة التي تؤدي بالضرورة للحفاظ على العقار وعلى مالكيه.

Résumé

La propriété immobilière commune est la situation juridique d'un meuble bâtis ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes. Et le législateur Algérien a mis des dispositions légales. à fin de l'administration et la gestion de la copropriété , se caractérise dans l'association des copropriétaires doté de la personnalité civile, considérée comme l'outil essentiel régissant ce tipe de propriété et afin qu'elle puisse s'acquitter de sa tache le législateur lui a désigné représentant qui l'administrateur de l'immeuble ce dernier et la présentation de l'immeuble et des propriétaires.