



Ministry of High Education and Scientific
Research

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

People's Democratic Republic of Algeria

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

Ministry of High Education and Scientific Research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي برج بوعريريج

University of Mohamed el Bachir el Ibrahimi-BBA

كلية الحقوق والعلوم السياسية

Faculty of Law and Political Sciences



مذكرة مقدمة متطلبات لنيل شهادة ماستر أكاديمي في الحقوق
تخصص: تهيئة وتعمير
الموسومة بـ:

نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية وفقا للقانون الجزائري

تحت إشراف الأستاذ:

* أ د/ ميهوب يزيد

إعداد الطالبين:

* سعود سليم

* بلم فارس

نوقشت وأجيزت يوم: 2025/06/25

أمام لجنة المناقشة:

الصفة	الرتبة	الإسم واللقب
رئيسا	أستاذ محاضر قسم أ	د. بوبكر حربوش
مشرفا ومقررا	أستاذ التعليم العالي	أ.د. ميهوب يزيد
ممتحنا	أستاذ محاضر قسم ب	د. خوالفية رضا

السنة الجامعية 2025/2024



2020 27

* ملحق بالقرار رقم 1082... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد البشير الإبراهيمي بئر الجور عم 2

نموذج التصريح الشرقي
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المعضي أسفله.

المسيد (ة): محمد هود نسليم الصفة: طالب. أسعاذ. باحث سنة ثالثة ماستر
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 104531409 والصادرة بتاريخ 11/01/2021
المسجل (ة) بكلية / معهد الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق - تصنيفه ونظمه
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: نظام الملكية المحترمة كمن العقارات الطبيعية في القانون الجزائري

أصبح شرقي أنني ألتزم بصراحة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2020.06.20

شهادة لأجل التصديق
المسيد: محمد هود نسليم
بطاقة التعريف الوطنية رقم: 104531409
مسجل بتاريخ: 11/01/2021
المناصب في: طالب

Handwritten signature

02 جوان 2020

رئيس لجان التقييم والتوقيع
ضابط الحالة المسجلة

حروان زهر





27 شهر 2020

* ملحق بالقرار رقم 10821... المؤرخ في
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي: جامعة محمد البشير الإبراهيمي بنينا بوجمعة

نموذج التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المعضي أسفله.

السيد(ة): وليم فارس الصفة: طالب. المهنة: باحث. السنة: ثانية ماستر
الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 105353333 والصادرة بتاريخ 07/09/2019
المسجل(ة) بكلية / معهد العلوم السياسية قسم العلوم السياسية والتربية
والمكلف(ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).
عنوانها: نظام الملكية المحترقة في العقارات المبنية في القانون الجزائري

أصرح بشرفي أني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2020/09/07

توقيع المعني (ة)

شهادة لأجل التصديق
السيد: وليم فارس
بطاقة التعريف الوطنية رقم: 105353333
مستخرج بتاريخ: 07/09/2019
العناصر هي: 2
2 لا بحث 2020

الربيع العباسي لشمس الدين و تكميل منه
مساير المطبوعة الحالية المدنية
حرف زهر





الشكر والعرفان

لحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تنيسر الصعوبات، وبنوره تُضيء دروب العلم
والمعرفة.

وبعد...

أتقدم بجزيل الشكر وخالص عبارات الامتنان والتقدير إلى كل من كان له الفضل في
إنجاز هذه المذكرة:

إلى مشرفنا الدكتور "ميهور يزيد"، على ما قدمه لنا من توجيه كريم، ونصائح قيّمة،
وملاحظات بناءة، كانت النبراس الذي أنار لي طريق البحث.

إلى أساتذتنا الكرام، الذين لم يبخلوا بعلمهم ودعمهم طوال سنوات الدراسة، فكانوا
القدوة والمعلم.

ولا يفوتنا أن نعبر عن امتناننا العميق لعائلتنا الغالية، سندنا في الحياة، على صبرهم،
دعائهم، وتشجيعهم الدائم الذي كان لي زادًا في مسيرتنا العلمية.

كما نخص بالشكر كل من قدم لي يد العون، بكلمة طيبة أو مساعدة عملية، فلكم جميعًا
مني أصدق عبارات الامتنان والعرفان.

جزاكم الله عني كل خير، وجعل ما قدمتموه في ميزان حسناتكم.

عني خير الجزاء.

اقراء

إلى من غرست فيّ بذور الطموح، وسقّنتني بحبها دون كلل...
إلى من كانت لي سندًا وعمودًا، وملاذًا في كل المواقف...
إلى من علّمتني أن الإرادة تصنع المستحيل...
إلى أمي الحبيبة، التي لا تكفيها كل كلمات الشكر والثناء.
إلى أبي، نبراس الحكمة وساحب القلب الكبير، الذي كان دائمًا مصدر قوتي ودعمي.
إلى إخوتي وأخواتي، رفاق الدرب وفرحة الحياة.
إلى أساتذتي الكرام، الذين لم يبخلوا بعلمهم وتوجيهاتهم.
إلى كل من وقف إلى جانبي بكلمة، بدعاء، بابتسامة صادقة...
أهدي ثمرة جهدي هذه، راجيةً من الله أن تكون بداية خير لما هو آت.

مع الطلبة:

- سليموفارس -

حَدِيث

مقدمة

تعتبر الملكية من أقدم وأهم الحقوق العينية التي نظمها المشرع، لما لها من دور محوري في تحقيق الاستقرار الاجتماعي والاقتصادي. ومع تطوّر الحياة الحضرية وتزايد الحاجة إلى استغلال العقار بشكل عقلائي، ظهرت أنماط جديدة من الملكية، من أبرزها الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والتي تمثل استجابة قانونية وعملية للتوسع العمراني، لاسيما في إطار المباني ذات الشقق أو الطوابق المتعددة.

وقد حرص المشرع الجزائري على تنظيم هذا النوع من الملكية تنظيماً دقيقاً، تماشياً مع متطلبات الواقع، وذلك من خلال تخصيص أحكام خاصة لها في القانون المدني، بالإضافة إلى صدور الأمر رقم 75-58 سنة 1975 المتضمن القانون المدني، وكذا صدور نصوص تنظيمية لاحقة.

ويقوم نظام الملكية المشتركة على مبدأ الجمع بين حق الملكية الفردية للأجزاء الخاصة من العقار، والملكية الجماعية للأجزاء المشتركة، وهو ما يولّد علاقة قانونية مركبة، تستدعي تنظيماً دقيقاً لضمان احترام حقوق جميع الأطراف، وتفادي النزاعات التي قد تنشأ عن الاستعمال المشترك أو سوء الإدارة.

أولاً- إشكالية الموضوع

ومن هنا تتبع أهمية هذا الموضوع، إذ يهدف إلى تسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم للملكية المشتركة في العقارات المبنية في الجزائر، من خلال دراسة طبيعتها القانونية، مكوناتها، آليات تسييرها، والإشكالات العملية المرتبطة بها.

وللإجابة عن الإشكالية المحورية التالية:

إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيم نظام الملكية المشتركة بما يضمن

التوازن بين مصالح المالكين ويحقق فعالية في تسيير الأجزاء المشتركة؟

مقدمة

ثانيا- الأسباب التي دفعت لاختيار الموضوع

جاء اختيار الموضوع على ضوء:

◀ الأهمية العملية المتزايدة لنظام الملكية المشتركة في ظل التوسع العمراني والنمو السكاني في الجزائر.

◀ شيوع نمط المباني الجماعية كخيار سكني رئيسي في المدن الجزائرية.

◀ الطابع المركب للنظام، الذي يجمع بين الملكية الفردية والملكية الجماعية، يفرز إشكالات قانونية وتنظيمية متعددة.

◀ وجود صعوبات في التسيير وتحديد الحقوق والواجبات بين المالكين المشتركين.

◀ قلة البحوث المعمقة في هذا المجال مقارنة بأهميته المتزايدة في الواقع العمراني والاجتماعي.

◀ الهدف من هذا العمل هو الإسهام في إثراء المكتبة القانونية الجزائرية بدراسة تحليلية لهذا النظام.

◀ تسليط الضوء على النصوص القانونية وتطبيقاتها العملية المتعلقة بنظام الملكية المشتركة.

◀ تقييم مدى نجاعة النظام في تحقيق التوازن بين مصالح المالكين وضمان حسن استغلال الأجزاء المشتركة.

ثالثا- أهمية الموضوع

تبرز أهمية هذا الموضوع من خلال:

◀ تزايد نمط السكن الجماعي والعمارات السكنية في المجتمع الجزائري، مما يجعل نظام الملكية المشتركة مسألة مرتبطة مباشرة بالحياة اليومية للأفراد.

◀ الأهمية القانونية البارزة لهذا النظام لما ينظمه من علاقات معقدة بين عدد من المالكين يتقاسمون استغلال أجزاء من نفس العقار.

مقدمة

- ◀ الحاجة إلى إطار قانوني دقيق يضمن الحقوق ويحدد الالتزامات بوضوح بين المالكين المشتركين.
- ◀ أهمية الموضوع في فهم التوازن بين الملكية الفردية والملكية الجماعية داخل عقار واحد، وهي مسألة كثيرًا ما تثير خلافات ونزاعات.
- ◀ إبراز أثر غياب الوعي القانوني وسوء التسيير في تعقيد هذه النزاعات داخل الملكية المشتركة.
- ◀ تمثل الدراسة فرصة لـ تقييم مدى فاعلية التشريع الجزائري في التعامل مع الملكية المشتركة في ظل التطورات الحضرية والاجتماعية.
- ◀ تساهم في إثراء النقاش القانوني واقتراح سبل تطوير التشريع الحالي بما يتماشى مع الحاجات الفعلية للمجتمع الجزائري.

رابعاً- أهداف الموضوع

- يهدف هذا البحث إلى:
- ◀ تسليط الضوء على الإطار القانوني المنظم لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية وفقاً للقانون الجزائري.
- ◀ دراسة طبيعة الملكية المشتركة وخصائصها القانونية والتنظيمية.
- ◀ تحديد كيفية تنظيم العلاقة بين المالكين المشتركين داخل نفس العقار.
- ◀ توضيح آليات تسيير الأجزاء المشتركة في العقار.
- ◀ إبراز دور اتحاد الملاك والمسير في الحفاظ على التوازن بين الحقوق والواجبات.
- ◀ رصد الإشكالات العملية التي يفرزها التطبيق الميداني لهذا النظام.
- ◀ اقتراح حلول عملية تهدف إلى تحسين فعالية النظام وضمان استقراره.
- ◀ مراعاة التوسع العمراني الذي تعرفه المدن الجزائرية وتأثيره على هذا النظام القانوني.

مقدمة

خامسا - تقسيم الدراسة

تطرقنا من خلال الموضوع الى:

مقدمة شاملة لموضوعنا، ثم قسمنا الدراسة الى:

◀ الفصل الأول المعنون بمضمون نظام الملكية المشتركة ، الذي قسم بدوره الى:

◀ المبحث الأول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يهدف هذا المبحث إلى تقديم تأصيل نظري لمفهوم الملكية المشتركة من خلال الوقوف على تعريفها وخصائصها، وتحديد طبيعتها القانونية ضمن المنظومة التشريعية الجزائرية. كما يتناول هذا المبحث تقسيم العقار إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، مع بيان التطورات التي عرفها التشريع في هذا المجال، فضلاً عن التمييز بين الملكية المشتركة وبعض المفاهيم القريبة منها كحق الشيوع وحق الارتفاق، قصد توضيح الفروقات الدقيقة بينها وتفادي الخلط المفاهيمي في التطبيق.

◀ اما المبحث الثاني بعنوان الجهات المكلفة بتسيير الملكية المشتركة

يُسلط هذا المبحث الضوء على الجهات التي تتولى إدارة الملكية المشتركة، حيث يُبرز في البداية دور المرقي العقاري خلال مرحلة التسيير الانتقالي قبل انتقال المسؤولية إلى الشركاء. ثم يتناول كيفية تأسيس جمعية الشركاء باعتبارها الإطار القانوني الذي ينظم العلاقة بينهم، موضحاً صلاحياتها وآليات اتخاذ القرار بداخلها. كما يعرض المبحث أهم الوثائق الأساسية كالمخطط الوصفي للتقسيم، وتحديد الحصص في الأجزاء المشتركة، باعتبارها أدوات تنظيمية تُسهم في ضمان الشفافية وحسن التسيير.

◀ ثم تطرقنا الى الفصل الثاني المعنون بالأحكام القانونية وآليات حماية الملكية

المشتركة، الذي قسم بدوره الى:

مقدمة

المبحث الأول بعنوان حماية الملكية المشتركة وتسوية منازعاتها، يتناول هذا المبحث الوسائل الوقائية والقانونية الكفيلة بحماية نظام الملكية المشتركة، لا سيما في مرحلة البناء، من خلال استعراض القيود والإجراءات التنظيمية المفروضة على المرققين العقاريين. كما يناقش المبحث مختلف المنازعات التي قد تنشأ بين الشركاء، سواء فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة أو المشتركة، محاولاً تحديد المسؤوليات القانونية الناجمة عن هذه النزاعات، والسبل الممكنة لحلها بالطرق القانونية أو الودية.

ثم المبحث الثاني بعنوان الدعوى القضائية كوسيلة لحماية حقوق الشركاء يُعالج هذا المبحث آليات الحماية القضائية المتاحة لأطراف الملكية المشتركة، حيث يبدأ بتحديد الجهات القضائية المختصة نوعياً وإقليمياً للفصل في المنازعات ذات الصلة. كما يتطرق إلى إجراءات رفع الدعوى، والصفات القانونية للأطراف المعنية بها. ويختم المبحث بعرض مفصل لحقوق وواجبات الشركاء في هذا النظام، خاصة ما يتعلق بواجباتهم في تغطية الأعباء المشتركة، وحقوقهم في الانتفاع من العقار دون مساس بحقوق الغير.

ثم تطرقنا الى خاتمة تشمل بعض التوصيات و نتائج لدراستنا.

الفصل الأول:

مضمون الملكية المشتركة

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

تُعدّ الملكية المشتركة من الأنظمة القانونية التي فرضها التطور العمراني الحديث، حيث أصبح من الضروري تنظيم العلاقة بين عدة ملاك يشتركون في استغلال أجزاء من عقار واحد، يجمع بين ما هو مملوك على وجه الخصوص، وما هو مملوك بشكل جماعي. ويكمن جوهر هذا النظام في تحديد مضمون هذه الملكية، وما يترتب عنها من حقوق والتزامات، وذلك لتفادي النزاعات وضمان حسن التسيير والتعايش داخل العقارات الجماعية.

وتتجلى أهمية دراسة مضمون الملكية المشتركة في كونها تمثل الإطار الذي يحدّد حدود الملكية الفردية والجماعية داخل نفس العقار، كما تساعد في فهم الأساس الذي تُبنى عليه العلاقة بين المالكين المشتركين، من جهة، وبينهم وبين المسير أو اتحاد الملاك، من جهة أخرى.

وانطلاقاً من ذلك، سيتم تخصيص هذا الفصل لتقديم الإطار المفاهيمي لنظام الملكية المشتركة من خلال المبحث الأول، ثم التطرق إلى أهم الفاعلين في إدارة هذا النظام من خلال المبحث الثاني.

المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يمثل الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة حجر الأساس لفهم طبيعة هذا النظام القانوني وأهم مميزاته. إذ يتيح التعرف على التعريف القانوني للملكية المشتركة، والخصائص التي تميزها عن أنواع الملكية الأخرى، بالإضافة إلى استعراض الأسس القانونية التي يقوم عليها هذا النظام في التشريع الجزائري، مما يساعد على توضيح مفهومها بعمق ودقة.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة

الملكية المشتركة هي نظام قانوني يجمع بين حقوق متعددة لأشخاص مختلفين في عقار واحد، بحيث يمتلك كل منهم جزءًا خاصًا ويشترك مع الآخرين في الأجزاء المشتركة. هذا النظام يهدف إلى تنظيم العلاقة بين المالكين وضمان حسن تسيير الممتلكات المشتركة.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة

لكي تعرف الملكية العقارية المشتركة تعريف دقيق يجب التطرق إلى التعريف اللغوي، التعريف الفقهي التعريف القانوني .

أولاً-التعريف اللغوي

جاءت كلمة الملكية في المعجم الوسيط أنها منسوبة إلى المالك و الحكومة الملكية، الحكومة التي يترأسها مالك يتولى الملك بالوراثة غالباً فالملكية هي الملك أو التملك ويقال: بيدي عقد ملكية هذه الأرض، و ملك الشيء أي حازهو انفراد بالتصرف فيه .

وكما يقصد بكلمة العقارية و هي راجعة إلى عقار و هي كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار (العقارات) و العقار الحر ما كان خالص الملكية¹.
أم المشتركة فجاءت على صيغة مشترك أي مصلحة مشتركة أو هي عمل مشترك يشترك فيه اثنان أو ثلاث².

¹ إبراهيم أنس وآخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق العربية، م 1، ط4، 2004، ص886

² معجم المعاني، عربي - عربي

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

ثانياً-التعريف الفقهي

جاءت تعريف عديدة للفقهاء بشأن الملكية المشتركة بحيث سنقوم بالتحدث على البعض منها، فقد قام الفقيه مصطفى محمد جمال بتعريف الملكية المشتركة على أنها: "ملكية أجزاء مفرزة شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة ... كذلك نجد تعريف آخر يقول على أن الملكية المشتركة"¹.

"ما هي إلا بناء مقسم لعدة طبقات و شقق التي قد تكون متساوية كما أنها تكون ملكا لعدة أشخاص محددین بملكية منفصلة مفرزة"، أي أنها ملكية بين الملاك الشركاء"².

فمن خلال استقراءنا لهذه التعاريف والتعاريف الأخرى التي جاءت في الكتب والدراسات السابقة للفقهاء عبد السلام الجارحي، إدريس الفاخوري من خلال هذا يمكن أن نستخلص على أن الملكية المشتركة هي عبارة عن عقار مبني مقسم إلى عدة طبقات يشترك فيها مجموعة من الأشخاص اثنان فأكثر و الذي يعرفون بالملاك الشركاء بحيث أنه تكون ملكية مفرزة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.

ثالثاً-التعريف القانوني

جاء المشرع الجزائري بدراسة احكام الملكية المشتركة في القانون المدني والتي قام بتعريفها في نص المادة 743 من القسم الخامس في الكتاب الثالث من الفصل الأول على أنها : الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و

¹ مصطفى محمد جمال ، نظام الملكية ، 2 ، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص 148

² أنور طلحة ، الوسيط في القانون المدني، ج 5، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، 2001، ص 856.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة¹.

من خلال ما جاء به المشرع في نص المادة يتضح لنا أن الملكية المشتركة نظام قانوني لا يكون إلا في العقارات المبنية بحيث تكون الملكية فيها عبارة عن حصص مقسمة بين عدة مالكين التي تكون من شخصين فأكثر و التي تحتوي على أجزاء خاصة كأدوات المطبخ و الأسقفو أجزاء مشتركة كالجنائن ، الخزائن من خلال التعاريف السالفة الذكر يمكننا أن نستنتج بعض الخصائص التي تمتع بها الملكية المشتركة و هي :

- الملكية المشتركة ذات طالع قانوني تكون على عقار مبني مقسم كالعمارة مثلا و تكون مقسمة لكي يتم الاشتراك فيها من قبل أشخاص².
- الملكية المشتركة تقوم على نوعين من الأجزاء أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة فالأجزاء الخاصة تكون بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص كتبليط الأرض الأرضية، أما الأجزاء المشتركة فهي التي يمتلكها الشركاء كافة على الشيوع كالمداخل والرواق الخارجي.. و هذا ما جاء في المادتين 744 و 745 ق.م.ج³.
- الملكية المشتركة تعطي الحق لجميع الشركاء بحق التمتع و الاستعمالو الانتفاع من الأجزاء السالف ذكرها في المادة 744، 745 الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و التي لا يجوز فيها التعرض أو المساس لحقوق الآخرين⁴.

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

² المادة 743 من المصدر نفسه، المتضمن ق.م.ج.

³راجع المادتين 744 ، 745، ق.م.ج ، المرجع نفسه

⁴راجع المادتين 744 ، 745، ق.م.ج ، المرجع نفسه

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

- عدم جواز أن تكون الأجزاء المشتركة محل عدوى القسمة مهما كانت طبيعتها في كل الحالات حتى و لو كانت تحتل القسمة¹. إذ أن الأجزاء المشتركة التي تقوم بيانها تعتبر مملوكة ملكية على الشيوخ لجميع الطبقات و الشقق هنا إجباري دائم لا يقبل القسمة و حصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء المفرد له².
- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة إذ يعود الفضل في تنظيم هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر 1948/06/28³، والذي أخذ به القانون المدني الجزائري في المواد 743 إلى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.
- الملكية المشتركة يجب أن تكون في عدة أشخاص أي في مجموعة من الافراد لكي يتم الاشتراك في المبنى وهذا من خلال المادة 743 ق.م.ج⁴.

الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة

إن للملكية المشتركة العديد من الخصائص التي تجعلها تختلف عن انظمة أخرى إضافة إلى الخصائص العادية التي تميزها باعتبارها حق الملكية وعليه سنحاول التطرق إلى بعض الخصائص المميزة لها:

أولاً: الملكية المشتركة تعتبر نظاماً حديث النشأة

حيث أن تنظيم هذا النوع يعود إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/07/28 ولقد انتشر هذا النوع من التنظيم للملكية في اغلب القوانين منها القانون

¹القرار رقم 1030525 المؤرخ في 2017/01/12، بوابة القانون الجزائري: <http://droit.mujstice.dz>.

²عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان، ص 1020

³سميرة الحضير ، الشيوخ الإجباري الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016، ص14

⁴راجع المادة 743 ، ق.م.ج ، المرجع السابق

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

المدني الجزائري الذي وضع لها قسم في الكتاب الثالث من القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من خلال المواد 743 إلى المادة 772 منه

ثانيا : الملكية المشتركة من الانظمة العقارية الجماعية

إن الملكية المشتركة لا يكون فيها مالك واحد للبناء بل مجموعة من الملاك، كما أن هذه الخاصية لا تتحقق في بناء يكون ملك لشخص واحد لانتفاء خاصية الملكية المشتركة أو الاشتراك في التملك .

ثالثا: الملكية المشتركة لا تقع ولا ترد إلا على العقارات المبنية

وهو ما أكدته المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على انه " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليه العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية ومن خلال نص المادة يتضح لنا بان الملكية المشتركة ترد على عقارات مبنية وهذا بسبب احتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لا يمكن تقسيمها¹، وهو ما لا يتحقق إلا في العقارات المبنية فقط

رابعا: وجود أجزاء خاصة وأخرى مشتركة في البناء الواحد

فتكون الأجزاء الخاصة بكل مالك بشكل منفرد ، وأجزاء مشتركة فيما بين الملاك لا يمكن استعمالها بشكل منفرد ، فهي معدة للاستعمال المشترك وهو ما نصت عليه المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على " .. والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " .

¹حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية " طبعه منقحة ومزيده في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام " سنة 2013 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 26 .

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

خامسا : قاعدة الشيوخ الإجباري في الأجزاء المشتركة

وهو ما ينطبق على هذا النوع من الملكيات لأنها تعد من نوع خاص¹ فمن غير الممكن تقسيمها أو تجزئتها برغم من أنها ملكية شائعة وذلك حسب نص المادة 747 من القانون المدني التي نصت على " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لذوي التقييم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة" وهناك العديد من الاجتهادات القضائية التي أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة منها القرار الصادر من المحكمة العليا في هذا الشأن حيث قررت بما يلي (من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم ، ومن ثم فان البت في القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد. ولما كان من الثابت في قضية الحال - أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بان الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن التقسيم يضر بحقوق الاطراف . وبهذا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما)².

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى بيان طبيعة هذا النظام بشكل صريح في القانون المدني، وكذا المرسوم رقم 83-666 ، إلا انه عند دراستنا للمرسوم رقم 146-76³المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة، نجد أنه وصفه باتفاقية جماعية بنص المادة الأولى منه بينما تعددت آراء الفقهاء في تحديد هذالطبيعة، وعلى ضوء ما تقدم سنحاول دراسة الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة فقها (فقرة أولى)، وفي التشريع الجزائري (فقرة ثانية).

¹حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،دار هوما، الجزائر، 2014، ص 137

²قرار رقم 50937، الغرفة العقارية، مؤرخ في 09/05/1990، المجلة القضائية 1991 ، عدد 02 ، ص 32

³المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

الفقرة الأولى: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في الفقه

لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، فمنهم من اعتبره ذو طبيعة عقدية منشأة للالتزامات عينية¹، ومنهم من اعتبره ذا طبيعة تأسيسية وتنظيمية، لأنه أشبه ما يكون بقرار إداري تنظيمي .

ويرى فريق آخر أنه عقد إذعان موجود سلفاً، فعندما يملك شخص شقة بأي وسيلة، يصبح عضواً في جمعية المالكين وخاضعاً لنظام الملكية المشتركة².

ونتيجة لتضارب الآراء بعضها ببعض ظهرت انتقادات لهم، فالرأي الأول لا يمكن الأخذ به، على اعتبار أن عملية تعديل بنود هذا النظام جائزة بأغلبية معينة من مؤسسيه، بخلاف مسألة تعديل العقد التي لا يمكن حصولها إلا باتفاق جميع المتعاقدين وليس بعضاً منهم .

كما أن الرأي الثاني لا يمكن الأخذ به أيضاً على أساس أن إقرار هذا النظام يسري على كافة من أقروه، في حين أن سيران القرار الإداري يكون على غير المتلقي له، وليس على من أصدره .

لذلك في ظل هذا التصارع، ظهر رأي توفيقى بين تلك الآراء، بحيث اعتبر أن نظام الملكية المشتركة هو النظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، أي أنه أشبه ما يكون بعقد عمل جماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه³.

فنظام الملكية المشتركة هذا، يظهر عنصر التعاقد فيه لدى لحظة تأسيسه، بحيث تكون إرادات المؤسسين له هي العامل الوحيد في إبرامه، والموافقة عليه، بينما يظهر

¹-شراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، دط، بيروت، 2002، ص 114

²عفيف شمس الدين ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت،

2007، ص 80

³زيادة طارق، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، طرابلس، لبنان، 1990، ص156

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

عنصر التنظيم فيه لدى ملاحظة آثاره، بحيث يعد رضا كل من وقع عليه التزاما له تجاه الطرف الآخر، ورضا جميع الموقعين عليه حقا لهم على الغير.

الفقرة الثانية: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في التشريع

الجزائري

عند تفحصنا للتشريع الجزائري، فإننا نجد أن المشرع أعطى الصيغة التنظيمية لهذا النظام، وذلك بنص المادة 62 من المرسوم 30-666 على أنه: " يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة" هذا من جهة، وكذلك ترك بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء والملكية المشتركة، وهو ما جاءت به المادة 28 من المرسوم ذاته والتي أقرت على أنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الاتفاق على جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة، بالإضافة لتطبيق نظام الملكية المشتركة.

والقارئ لنص كلا المادتين، يظهر له التناقض الذي وقع فيه المشرع الجزائري بحيث أنه بنص المادة 62 من المرسوم 3-666، ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم، على تركصلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية، وفق الأغلبية البسيطة، وكذلك كان نفس الشيء في المرسوم رقم 76-146 . وفي اعتقادنا أن قصد المشرع من تطبيق تنظيم الملكية المشتركة، هو إضافة أو تعديل، أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في الاتفاق عليه فقط، أما عدا ذلك فيطبق بقوة القانون .

مما سبق، فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري، يعتبر ذا طابع مزدوج، أي ذو طابع تعاقدية وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة هذا من جهة، وهناك أمور ليس له الحق التدخل فيها، لأنها تخضع

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

لاتفاق الأطراف من جهة أخرى، لاسيما وأن الملاك هم أدري بمصالحهم، إذ تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض، خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف¹.

المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية الخاصة والمشاركة في الترقية العقارية.

تتكون مشتملات الملكية العقارية المشتركة من أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة . من خلال دراستنا للمرسوم الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة أيضا من خلال تحديد مفهومه ومختلف المراحل التاريخية التي مرت بها نستخلص انه يحتوي على اجزاء خاصة لكل مالك واجزاء مشتركة بين كل الملاك.

الفرع الاول: تطور الملكية العقارية في التشريع الجزائري

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

أولا : تطور الملكية العقارية المشتركة في القانون المدني

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

¹بلقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي جامعة البليدة، كلية الحقوق غير منشورة، 00-01، ص 69.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

1. قبل صدور القانون المدني

بعد خروج المستعمر ودخول الدولة الجزائرية في دوامة التشريعات والقوانين والتنظيمات وجدت الدولة نفسها في مرحلة فراغ قانوني في جميع المجالات، وهذا مما عجل بالضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وتم ذلك بتشريع القانون 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 الذي ينص على مواصلة العمل بالقانون الفرنسي إلى غاية صدور قانون جديد مستبعدا من القانون الفرنسي جميع القوانين الماسة بسيادة الدولة الجزائرية المستقلة¹.

ومنه فقد استمر بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية².

أكملت الجزائر العمل بالقانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك الشركاء في البنيات السكنية من خلال القانون الصادر في سنة 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازنة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم: 62-20 المؤرخ في : 1962/08/02 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة حيث نص في المادة 4 منه على تكليف الولاية بمهمة إدارة هذه الأملاك وتوزيعها على

¹ القانون 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

² الخضرميرة الشيوخ الإجابري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2016، ص 14

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

المحتاجين وفقا لصيغة الإيجار المنخفض¹؛ مما يوحي بأن توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان بعيدا عن التمليك، والذي بموجبه لم يطبق نظام الملكية العقارية المشتركة².

وبتاريخ 1968/4/23 صدر المرسوم رقم 68-88³ الذي كان ينص على إلزامية كل شاعر عقار مبني للإشتراك يتألف من محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات حرفية أو تجارية إلزامهم بتأسيس نقابة تتمتع بالشخصية المعنوية تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسير شؤون هذا العقار⁴.

كما فرض على شاغل العقار، أي المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين في محلاتهم مجبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامهم بأعمال وأشغال المبنى، أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا بشرط أن تقوم بتوفير محلات بديلة لهم⁵.

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

وظهور أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان الموجب المرسوم: 73-82 المؤرخ في 5 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف

¹تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقاري جامعة لونيس عليالعفرون البلدية 02 2014/2015، ص 21-22

²قشي راضية النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د.ط، ص 7.

³المرسوم رقم 68/88 مؤرخ في 23 أبريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة 1966/05/06

⁴زهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق،

تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة شهيد محمد لخضر، الوادي 2014، ص 27

⁵شغلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007/2008، ص 28

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية¹ الذي نص في المادة 5 منه تطبيق نظام الملكية المشتركة².

2. بعد صدور القانون المدني

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

الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن عدة قوانين ومراسيم، وذلك لمواكبة التطور الحاصل في هذه الملكية المشتركة حيث من المرسوم 76 المؤرخ في: 1976/10/23 متضمناً النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة على أجزاء³.

ألغي المرسوم : 76-146 بموجب المرسوم رقم : 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁴.
عدل المرسوم 83-666 من قبل المرسوم التنفيذي رقم : 94-59 المؤرخ في:

¹راضية فتي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، ص 14.

²المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية الجديدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ: 1973

³المرسوم رقم 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء الجديدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977

⁴المرسوم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الجديدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

1994/03/07 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسير البناءات

الجماعية¹.

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم : 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014 المعدل النظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الذي ألغي بموجب المادة 07 منه كل الأحكام التي يرسمها المرسوم رقم : 83-666.²

ثانيا : تطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية

يعتبر قطاع السكن من الأساسيات لكل دولة وجب توفيرها وتسهيل كافة الإجراءات والطرق للتمكين من التواصل إلى تحقيق الاكتفاء في هذا المجال لذلك أعطت الدولة إهتماما كبيرا لهذا المجال سواء من حيث توفير الإمكانيات اللازمة من حيث القوانين والمراسيم لتنظيم هذا المجال، وذلك لاعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية الحاسية و أحد المكونات الأساسية لتنمية الاقتصادية والاجتماعية كرسته الدولة كحق دستوري حيث أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، من خلال الاعتماد على كافة الوسائل المادية والبشرية من أجل الوصول إلى الهدف المنشود ألا وهو توفير السكن لجميع السكان وعلى غرار توفر الوسائل المادية والبشرية وجب على الدولة التسهيل أيضا من الناحية القانونية حيث أعد المشرع الجزائري ترسانة قانونية عبر جميع المراحل التاريخية من أجل تنظيم وتسيير نشاط الترقية العقارية وذلك من خلال إصدار أول قانون المتعلق بالترقية العقارية 86-07، والذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي : 93-03 ، والذي ألغى بموجب القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

¹المرسوم التنفيذي رقم : 94-59 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الصحيفة الرسمية عدد 13،9 مارس 1994

²سعدى ناصر، جاب الخير سعدي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية مذكرة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018، ص 12

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

أ. في القانون 07-86

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

هذا القانون يشجع السكن بالنمط الجماعي والشبه الجماعي في الوسط الحضري وفقاً لما نصت عليه المادة 05 منه التي تقول " يجب أن تجتمع عملية الترقية العقارية السكن من النمط الاجتماعي وشبه الجماعي، لا سيما في الوسط الحضري"². مع تزايد الطلبات على السكنات؛ بسبب الزيادة في النمو السكاني أوجب على الدولة البحث عن آليات جديدة لإيجاد حل للطلب المتزايد على السكنات، وهذا ما أخذنا لاعتماد نظام الترقية العقارية المتمثل في إنشاء العمارات والمجموعات السكنية المشتركة بين الملاك.

◀ في المرسوم التشريعي 03-93 يتعلق بالنشاط العقاري

تبنت الدولة الجزائرية النظام الرأسمالي سنة 1989 وتخليها عن النظام الاشتراكي طرأت عدة تغييرات في كافة المجالات سواء المجال الاقتصادي والمجال الاجتماعي، ومنه نتج خلل في بعض الأنظمة الذي أوجب على المشرع الجزائري الخوض في تعديل وإلغاء بعض القوانين فبعد صدور دستور 1989 وجب على المشرع مسايرة النظام الجديد حيث إن القانون 07-86 لم يعد يساهم في تطور مجال الترقية وهذا ما أدى إلى ضرورة مراجعة العمل بهذا القانون، وجاءت المادة 30 من المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في

¹ القانون 07-86 المؤرخ في : 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها،

الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10 المؤرخة في 10/03/1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 03-93

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

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

: 01 مارس 1993¹، والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة الجماعية لنظام الملكية المشتركة، و تنص المادة 24 منه على إلزامية إخضاع البناءات الجماعية لنظام الملكية المشتركة وهذا ما جاء به نص المادة " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبناءات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين².

◀ في القانون رقم 04-11

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

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

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

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

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

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

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

وأیضا وعلى غرار ذلك يتمثل دوره الأساسي في التهيئة العمرانية في كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار كما وسع من مهام المرقى العقارى فيما يخص عقد البيع على التصاميم¹. حسب ما جاءت به المادة 38/05 من القانون: 11-04 "... يسلم نظام الملكية المشتركة إجبارية لكل مقتني خلال توقيع العقد²...." كما نصت المادة 62/01 من نفس القانون على إلزامية إعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقارى³.

الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية العقارية الخاصة و تكوينها

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة ثم إلى تعيين تكوينها:

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة

نصت المادة 7 من القسم الأول في الفصل الثاني من المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، على أن الأجزاء المانعة هي: "الأجزاء المملوكة بوجه التقسيم من طرف كل مالك شريك وتكون مخصصة لاستعماله فقط أي الأماكن الداخلية في حصته مع جميع ملحقاتها"⁴. ثم جاء التعديل في 2014 و التي عرف المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في الباب الثاني من الفصل الأول في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية

¹سعدى ناصر، سعدى جاب الخير، مرجع سابق، ص 14.

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

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

⁴المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام

النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، العدد 12

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

العقارية على أنها : " الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي بالمحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له"¹. وهذا التعريف هو نفسه التعريف الوارد في المادة 2 من المرسوم رقم 666/83، والتي عرفتها أيضا المادة 744 من ق.م.ج أنها مقسمة على كل واحد بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

ثانيا : تكوين الأجزاء الخاصة

قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة على سبيل المثال في كل من المراسيم السالفة الذكر المرسوم 14/99 و المرسوم رقم 76/146 و المرسوم 83/666 و كذلك نص المادة 744 الفقرة 2 وتعد الأجزاء الخاصة في:

✓ البلاطات و الارضيات المبلطة والارضيات الخشبية و جميع التلبيسات بصفة عامة.

✓ سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و المقولباتو زخارف.

✓ الحواجز الداخلية و أبوابها.

✓ أبواب المساطح و المداخل الخاصة و النوافذ و النوافذ على شكل أبواب و مغاليق الشبابيك بأنواعها².

✓ الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة.

✓ الانابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية.

✓ الأجهزة و الصنابير والأقفال و اللواحق التابعة لها .

¹الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014

الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، العدد 14

²المادة 3 من المرسوم رقم 666-83 مؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق ل 12 نوفمبر 1983 يحدد الواعد

المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

✓ تجهيزات المطبخ و أحواضها¹.

✓ الخزانات الحائطية وحافطة الثياب.

الفرع الثالث: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة و تكوينها

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى تعريف الأجزاء المشتركة مع تعيين تكوينها

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة

كذلك جاء تعريف الأجزاء المشتركة في القانون المدني و المراسيم الأخرى السالفة الذكر التي كانت بمصطلحات مختلفة عن بعضها إلى أنها مشابهة و قريبة في المعنى من كل مرسوم.

فمن خلال المادة 10 من المرسوم رقم 146/76 و المرسوم رقم 83/ 666 كذلك المرسوم رقم 99/14 يمكن القول أن الأجزاء المشتركة تكون الملكية فيها مملوكة بشكل مشترك لجميع الأشخاص أو الشركاء أو الملاك و لا يجوز لأي شريك التصرف فيها أو الاستئثار بها للاستخدام الشخصي لأنها أجزاء مشتركة أي مخصصة للمشاركة الجماعية بين الشركاء وليس لغرض الاستعمال الشخصي².

ثانياً : تقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف

1. الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع

الشركاء في الملك و تشمل ما يأتي:

◀ الارضية المستعملة كحظيرة أو حديقة .

◀ الباحات و طرق المرور .

◀ شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنواتو أنابيب الماء و الغاز كذلك

الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية .

¹ المادة 3 من المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

² المرسوم رقم 99/14، المرجع السابق.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

◀ مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها .
◀ و على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات .

◀ الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

2. الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان

الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يأتي¹:

◀ زخارف الواجهات وكذلك الشركات و المقصوراتو السطوح لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداريزينو الاعمدة الداعمة للنظافة الشرفات و الأطر المزعجة و مغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

◀ المحلات و المساحاتوالارتفاقات المشتركة والأبواب والابهاء و ممرات الدخول و الادراجو أروقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزعجة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

◀ جميع مساحات الإفساح و الممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

◀ المداخن و مجاري التهوية ورؤوس المداخن و الصناديقو السرايب ومجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.

◀ القنوات و الانابيبو فتحات مشاعب المواسير و كذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب و قنوات وتفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة ومصاريف المراحيض والمجاري و مأخذ الهواء القنوات و الاعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الانابيب والغاز الكهربائ ايضا (باستثناء أجزاء هذه

¹الباب الثاني من المرسوم رقم 14/99 ، المرجع السابق، و كذا المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم.

◀ سراديب هذه القنوات المبنية.

◀ التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية و التي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشأة الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز والكهرباء التطهير والمواسير¹.

◀ جميع أجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات البناية وفي الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة².

◀ أخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري و الخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة مع العلم ان كل هذه الأشياء و الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

3. الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف

الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبدايات³.

¹الباب الثاني من المرسوم رقم 14/99، المرجع السابق، وكذا المادة 7 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

²الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14، المرجع السابق.

³المادة 8 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

المطلب الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها

إن مفهوم الملكية المشتركة قد يتشابه مع نظم أخرى كمفهوم حق الارتفاق¹ والملكية الشائعة² وذلك لوجود العديد من الانظمة القانونية التي تتشابه مع نظام الملكية المشتركة مما يجعل صعوبة في التمييز بينها، وهذا ما يدفعنا الى البحث عن أوجه التشابه والاختلاف بينهم، وأهم هذه الفروقات الموجودة من خلال:

الفرع الاول: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

لقد جاء تعريف الملكية الشائعة بنص المادة 713 من القانون المدني الجزائري " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك"

من هنا يظهر الفرق بين الملكية الشائعة والملكية المشتركة فالأولى تعد وضع قانوني ناتج عن تعداد أصحاب الحق العيني الواحد، دون ان تحدد حصص كل واحد منهم³ بينما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تليها ملكية أجزاء شائعة وتتجلى أهم نقاط الاختلاف في:

أولاً- من حيث قابلية الشئ الشائع للقسمة

للشريك في الملكية الشائعة ان يتخلص من حالة الشيوع وينفرد بحصة مفرزة حسب المادة 722 من القانون المدني الجزائري⁴ التي تنص " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال

¹ ولقد جاء حق ارتفاق وبهذا العنوان، ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني في المواد 867-881 من القانون المدني الجزائري في ضوء الممارسة القضائية النص الكامل للقانون، وتعديلاته إلى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالاجتهاد القضائي، منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2008-2009.

² لقد افرد المشرع الجزائري للملكية الشائعة قسم خاص يتضمن مختلف القواعد التي تنظمها وتتمثل في 713-742 من القانون المدني.

³ حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، مرجع سابق، ص 23

⁴ حمدي باشا عمر القضاء العقاري " في ضوء احداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثالثة عشر، دار هومة الجزائر سنة 2014 ص 118

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق. ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمس

سنوات، فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه وفيما يخص الملكية المشتركة فالشيوع هنا إجباري إذا ما تعلق الأمر بالأجزاء المشتركة ولا يجوز للشريك في العقار المبني للاشتراك، أن ينفرد بحصة مفرزة من الأجزاء المشتركة وذلك حسب المادة 747 من نفس القانون المدني الجزائري.

ثانيا - من حيث نفقة الشئ الشائع وتكاليفه

تحمل النفقات في الملكية الشائعة أو الشيوع العادي تكون على عاتق الشركاء على قدر حصة كل واحد مالم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 719 من القانون المدني الجزائري التي تنص " يتحمل جميع الشركاء ، كل بقدر حصته نفقات ادارة المال الشائع وحفظه و الضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوع او المقررة على المال ، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " ان كل الترميمات الضرورية تكون على نفقتهم جميعا بنسبة حصة كل منهم في الملك على الشيوع¹.

بينما إذا تعلق الأمر بالملكية المشتركة فتنقسم التكاليف إلى نوعين تكاليف تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة² بما فتوزع التكاليف هنا حسب حصص متساوية بين كل الشاغلين فعليين كانوا ام لا .

¹ طويري سليمة ، إدارة المال الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة بن يحي فارس الموسم الجامعي 2012-2013 ، ص 13

² يلتزم المستأجر باحترام احكام النظام الداخلي للعمارة في حال خضوعه لنظام الملكية المشتركة وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادي الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري في المواد 13 -17 منه.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

وتكاليف تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكل ما تعلق بأمن الشركاء فتوزع التكاليف هنا على اساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة وذلك ما نصت عليه المادة 750 من القانون المدني الجزائري ..

ثالثا- من حيث سلطات المالك على الشئ المشاع

تثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق الموجودة لدى المالك ملكية تامة و تشمل ثلاثة عناصر هي الاستعمال والاستغلال والتصرف¹ وهو ما يحق للمالك على الشيوع، غير أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين ، فالمالك هنا له حق الاستعمال والاستغلال في حقه شرط أن لا يلحق أضرار بحقوق باقي الشركاء. أما الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار وأن لا يلحق الضرر بشركائه في البناء وكذلك يجب عليه المحافظة على هاته الاجزاء من التلف.

رابعا- من حيث الزوال

إن زوال الملكية الشائعة ممكن مع مرور الزمن وذلك بعد القيام بعملية القسمة التي يسمح بها القانون² وهو ما جاءت به المادة 722 من القانون المدني الجزائري " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق أما الملكية المشتركة فتعد شيوع إجباري لا يمكن أن ينتهي إلا بزوال البناء نفسه. كذلك يعتبر القانون أن جماعة الشركاء لهم شخصية مدنية تتلخص في الجمعية التي تدير الأملاك المشتركة³.

¹ لزروقي ليلي و حمدي باشا عمر المنازعات العقارية ، دار هومة ،الجزائر ، 2002 ، ص 13.

² قسمة المال المشاع يكون اما بقسمه ودية أي باتفاق الاطراف و بالإجماع المادة 723 من القانون المدني الجزائري او قسمه قضائية في حال اختلاف الاطراف على الحصاص فيحق لمن يريد الخروج من الشيوع ان يلجا الى القضاء المادة

724 ق م ج

³ انظر المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني، المصدر السابق.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

سادسا- من حيث إمكانية التنازل

حصة الشريك في الشيوخ العادي يجوز التنازل عنها أو بيعها¹ أو تقرير التأمين عليها وهو ما أكدته المادة 714 من القانون المدني الجزائري . اما حصة الشريك في الملكية المشتركة فلا يجوز التصرف فيها أو تقرير أي تأمين عليها أو حجزها إلا مع الجزء الخاص والمقرر وهذا حسب المادة 747 من القانون المدني الجزائري التي تحظر قسمة الاجزاء المشتركة² لأنها معدة لخدمة الاجزاء الخاصة.

الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

إن التشابه في المفاهيم بين حق الارتفاق والملكية المشتركة لا يغيب لنا الاختلاف الواضح فيما بينهم ففي حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به الخدمة العقار المرتفق وهو ما نصت عليه المادة 867 من ق م ج " الارتفاق يجعل جدا لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال ، إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "

أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة كالأسطح و الافنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد الخدمة الأجزاء الخاصة، وعليه يمكن أن نوضح أهم نقاط الاختلاف فيما يلي:

أولا- من حيث المصدر

ما يميز حق الارتفاق عن حق الملكية هو أن مصدر كل منهما يختلف عن الآخر فحق الارتفاق مصدره ارادة الانسان اما حق الملكية فمصدره ارادة المشرع اي مصدر قانوني³.

¹ انظر المادة 722 من القانون المدني ، سابق الذكر .

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري، المرجع السابق. ص 134.

³ سليمان محمد ، حق الارتفاق في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص عقاري : كلية الحقوق ، جامعة بن يحيى فارس الموسم الجامعي 2009-2010 ، ص 21

ثانيا- من حيث قاعدة الشهر

خلافًا لحق الارتفاق الذي تنطبق عليه قاعدة الشهر، فإن القيد الوارد على حق الملكية يعفى من الشهر ذلك إن مصدره القانون ومن غير المتوقع المطالبة بشهر ما كان مصدرها الأصلي هو القانون

ثالثا- من حيث التقادم

يسقط حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في استعماله لمدة 10 سنوات وهو ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني الجزائري¹. أما فيما يخص الملكية المشتركة فلا يسقط فيها حق المالكين للأجزاء المشتركة في البناء حتى ولو لم يستعملوها لمدة طويلة.

رابعا- من حيث الانقضاء

ينقضي حق الارتفاق حسب المواد 880.879.878 من القانون المدني وتتمثل في حالات الانقضاء:

★ بانقضاء الأجل المحدد .

★ بملاك العقار المرتفق به والعقار المرتفق النفس المالك ويقصد بذلك متى ما اجتمعت ملكية العقارين بيد المالك نفسه.

★ استحالة الاستعمال اثرى تغيير كلي في هيئة الشيء².

أما الملكية المشتركة فتتقضي بزوال العقار لأنها ليست محددة المدة ومن غير المتوقع اكتساب الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لدى مالك واحد ووحيد لأن الملكية المشتركة تقوم أساسا على نظام الشراكة في العقار والشيوخ الاجباري في الأجزاء المشتركة. وفي حال تم حدوث ذلك فتكون أمام ملكية تامة وليست مشتركة ومن غير

¹ سليمان محمد ، المرجع السابق، ص 21

² عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر سنة 2011، ص

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

المعقول تغيير الاجزاء المشتركة لأنها معدة خصيصا من أجل خدمة الاجزاء الخاصة ويمنع على المالكين و أو الشاغلين التصرف بتغيير أي منها وفق المرسوم 666/83 وأيضا القانون المدني اللذان يكفلان لها الحماية.

الفرع الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفردة

تقع الملكية المفردة على مال معين بالذات يملكه شخص واحد فقط و يكون في شكل حصة واحدة تعود لشخص واحد سواء كان شخص طبيعي أو معنوي وتكون له وحدة السلطة على العقار الملوک¹.

أولاً- من حيث السلطات الممنوحة للمالك

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

ثانياً- من حيث النظام القانوني

للملكية الفردية نظام فردي وهي ملكية الجزء فقط ، في حين أن الملكية المشتركة لها نظام ازدواجي فيكون ملکا لجزء مفرد وفي نفس الأجزاء المشاعة².

ثالثاً- من حيث الملكية

الملكية المفردة غير مختلطة بملك الغير وتثبت لشخص واحد الذي يعرف نطاق ملكه وحدوده بينما الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع لجميع الملاك وتكون معدة للإستعمال المشترك³.

¹ ليلى طلبة ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2010 ، ص 31

² سميرة الحضير الشيوخ الإيجابي الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قانون خاص جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015/2016 ، ص 14

³ العربي بلحاج، نظريات العامة في الفقه الاسلامي ،دم ، ديوان م .ج ، الجزائر 2001 ، ص 161

المبحث الثاني: المكلفون بإدارة الملكية المشتركة

تتطلب الملكية المشتركة إدارة فعالة لضمان تنظيم العلاقة بين المالكين وحماية مصالحهم. لذلك كلف القانون بعض الجهات والأشخاص بإدارة الأجزاء المشتركة، مثل اتحاد الملاك والمسير، لضمان حسن تسيير العقار والحفاظ عليه.

المطلب الأول: التسيير الانتقالي للمرقي العقاري

يعد التسيير الانتقالي للعقار المرقي مرحلة حيوية تسبق الانتقال إلى التسيير الدائم، حيث يهدف إلى تنظيم إدارة العقار وضبط العلاقات بين الملاك في فترة انتقالية حساسة. ويتطلب هذا التسيير تطبيق قواعد خاصة لضمان استقرار الأوضاع القانونية والفنية للعقار، وتهيئة الظروف المناسبة لتسييره بشكل فعال ومستدام.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

تجدر الإشارة إلى أن المرقي العقاري يطلق عليه عدة تسميات، ففي التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر سمي لأول مرة بالمتعامل، وذلك بموجب المادة 08 من القانون 07-86 ثم بالمتعهد في الترقية العقارية ضمن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وصولاً إلى تسمية المرقي العقاري في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية¹.

¹ القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية منشورات بيرتي منشورات بيرتي، الجزائر، سنة 2011.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

وهذا الأخير أي القانون 04-11 قام بإلغاء المرسوم التشريعي 03/93¹ من خلال نص المادة 80 التي تنص على " تلغى احكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه، وكذا احكام الامر رقم 76-92 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري"

ولقد تم الغاء هذا المرسوم ومن القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك أن هذا القانون يكرس الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى، والأخرى الواقعة على عاتق المقتني ولقد تم الغاء هذا المرسوم وسن القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك أن هذا القانون يكرس الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى، والأخرى الواقعة على عاتق المقتني قصد الحفاظ على مصالح الطرفين ، ومن اجل تحديد اطار تدخل المرقى العقاري ، وهذا كله من أجل تحقيق سياسة تطوير نشاطات الترقية العقارية.

انطلاق من هذه التسميات المختلفة، فالمرقى العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يقوم بأعمال توصف بأنها تجارية² وطبقا لنص المادة 19 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فالمرقى العقاري هو عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأنشطة التجارية المرتبطة بالترقية العقارية.

¹- ولقد تم الغاء المرسوم التشريعي 03-93 وخلق القانون 04-11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك ان هذا القانون يكرس الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى ، و الأخرى الواقعة على عاتق المقتني قصد الحفاظ على مصالح الطرفين ، ومن

اجل تحديد اطار تدخل المرقى العقاري ، وهذا كله من اجل تحقيق سياسة تطوير نشاطات الترقية العقارية.
²سالمي عيسى ،الاطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ،

تخصص عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،مدية ، الموسم الجامعي 2011-2012 ، ص 6

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

وإعادة الاعتبار لهذه المهنة أمر ضروري ، يشجع المرقين الحقيقيين ، ويسعى لإبراز ديناميكية جديدة للممارسين لهذه المهنة ، وذلك لغياب الاهتمام به من طرف المشرع لسنوات طويلة.

ولقد عرفته الاستاذة بوسته ايمان¹ على انه " كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية من أجل انجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري بغرض ربيعها أو تأجيرها ، أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة "

الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري

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

- * إكتساب صفة التاجر .

- * أن يكون من المحترفين وله قدرات مالية .

- * ألا يكون محل متابعة جزائية² .

الإكتساب صفة المرقى العقاري يجب :

◀ الحصول على الإعتماد وهو الإقرار الذي يتضمن القبول من السلطة الإدارية المختصة على دخول المهنة³.

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

¹المرجع السابق ، ص 12

²عائشة شويحة الحدود والقيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر قانون عقاري، كلية الحقوق الجلفة، ص 22

³لامية خلوفي شروط إكتساب صفة المرقى العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، عدد 1، 2022، ص 16

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

للمرقيين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية القيد في السجل التجاري فالقانون 04-11 يرخّص للمرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية¹.
بالرجوع للمرسوم التنفيذي 96-13 الذي يحدد كفاءات منح الإعتماد للممارس العقاري، نجد أن المشرع قد حصر شروط الإعتماد الممارسة مهنة المرقي العقاري:
◀ أن يكون متمتع بكافة الحقوق المدنية ويتجاوز من 25 سنة .
◀ أن يكون ذو جنسية جزائرية.
◀ تقديم ضمانات حسن الأداء والسلوك.
◀ إثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط وتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع العقاري².

الفرع الثالث: التزامات المرقي العقاري في تسيير نظام الملكية المشتركة

إن القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ومن خلال نصوصه تجد أن المشرع قد اكتفى بالإشارة إلى نظام الملكية المشتركة³ من خلال المادة 38 في فقرتين الخامسة والسادسة منه الفقرة 05 تؤكد على تسلم نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم والتي تنص على " يسلم نظام الملكية المشتركة اجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد "

¹ القانون رقم 11/04 ، المؤرخ في 17/02/2011 ، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14.

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

³ ولقد اكتفى المشرع الجزائري بالإشارة إلى الملكية المشتركة بتحديد تنظيمه ضمن التنظيم الداخلي في فقرتين فقط ذلك لان نظام الملكية المشتركة بعد نظام سريع التطور ويتميز بكثرة المشاكل الناجمة عن المشاركة بين المالكين أو الشاغلين لمختلف الاجزاء المعدة خصيصا لخدمة الاجزاء الخاصة التي يملكونه

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

أما في الفقرة 06 التي تنص " يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم " فجعلت تحديد تنظيم الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

وكذلك المادتين 61 و 62 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية لتحيلنا هاته المواد بدورها الى تطبيق المرسوم التنفيذي 99-14 المحدد لنظام الملكية المشتركة..

من خلال نص المادة 61 من القانون 04-11 التي تنص " يتعين على المرقي العقاري إعداد نظام الملكية المشتركة ، وتوضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به".

إن على المرقي العقاري¹ توضيح الاعباء والواجبات التي يلتزم بها المقنون بمجرد عملية الاكتتاب في عقد بيع عقار وتسليمه نظام الملكية المشتركة المعد من طرفه.

كذلك من واجب المرقي العقاري المجاز كافة المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومنها مسكن البواب ، كل هذا تحت عنوان الاجزاء المشتركة²، وتحدد كفيات تطبيق هاته المادة عند الحاجة وفق التنظيم الداخلي. تنص المادة 62 من نفس القانون على " يلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية. ويعمل المرقي خلال المدة المذكورة اعلاه³ على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقنيين او الاشخاص المعينين من طرفهم "

¹انظر المرسوم التنفيذي رقم 12-15 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر 11، والذي وضح وأكد على التزامات المرقي فيما يخص نظام الملكية المشتركة

²انظر المادة 4 المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكيهالمشتركة المطبق في محال الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14.

³والمشروع يقصد بعبارة المذكور اعلاه المادة 61 من القانون 04-11 المذكور سابقا.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

ومن خلال هاته المادة يتضح لنا بان المرقى العقارى يترتب في ذمته التزامين متكاملين فالالتزام الثانى يعد مكمل للالتزام الأول وهما التزامين مرتبطين بعقد بيع العقار في محال الترقية العقارية.

أولاً: الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة

يلتزم المرقى العقارى بإعداد نظام الملكية المشتركة في شكل رسمى ، ذلك أن العقد يفرغ بشكل رسمى على يد الموثق الذى يعتبر ضابط عمومى وهذا يطلب من المرقى العقارى وبموافقة الممثل المنتخب او المعين من طرف المقتنين وهو ما أكدته المادة الأولى من المرسوم 11-199¹ المحدد لنظام الملكية المشتركة.

ومن خلال كل هذا يتبين لنا بان نظام الملكية المشتركة عبارة عن عقد مبرم بين طرفين هما المرقى العقارى وجمعية الملاك

وبمجرد إبرام العقد بين المرقى العقارى وجمعية الشركاء كما اسلفنا الذكر يكون المرقى العقارى ملزم من جراء نظام الملكية المشتركة بما يلي:

◀ يلتزم المرقى العقارى بإعداد نظام الملكية المشتركة على اساس النموذج الملحق بالمرسوم، وذلك من أجل تحديد كل البيانات التقنية والمالية والقانونية المتعلقة بها²، و ايضا توضيح او تحديد مختلف الاعباء والالتزامات المترتبة في ذمة المقتنين عند عمليات اکتتاب عقود البيع الخاصة بأملاكهم العقارية وهذا حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذى 14-99 التي تحلينا لأحكام المواد 60 و 61 من القانون 11-04 المذكور اعلاه.

ومن خلال هذا النص يتبين لنا بأن نظام الملكية المشتركة عبارة عن جدول مكون من حقوق و أعباء تخص المقتنين وذلك من خلال الالتزامات القانونية المتعلقة باستعمال

¹انظر المادتين 60 و 61 من القانون -11-04 ، المذكور سابقا.

²انظر كذلك في المادة 6 من المرسوم 14-99 ، المذكور سابقا.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

الملكية المشتركة ، وأيضا الاعباء المالية من أجل المحافظة على العقار من كل النواحي سواء تعلق الأمر بإصلاحه او ترميمه او تعديله.

﴿ يلتزم المرقى العقارى من خلال إعداده لنظام الملكية المشتركة ، القيام بتوفير مختلف المرافق المعدة خصيصا من أجل إدارة الاجزاء المشتركة من محلات ضرورية وكذلك مسكن البواب عند الاقتضاء وهو ما أكد عليه المشرع من خلال المادة 04 من المرسوم 14-199 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة.

﴿ يلتزم المرقى العقارى أيضا بتبليغ المقتنين بنظام الملكية المشتركة وتسليمه لهم مع العقد وكذلك إرفاقه بشهادة المطابقة.

﴿ كذلك يلتزم المرقى العقارى بتسجيل و إشهار نظام الملكية المشتركة لدى المحافظة العقارية حسب المادة 6 من المرسوم 14-99 المذكور اعلاه.

ثانيا : الالتزام بضمان الادارة للأمالك العقارية

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 14-99 المتعلق بنظام الملكية المشتركة " يتعين على المرقى العقارى زيادة على ذلك إعداد وضع وسائل و أجهزة تسيير الاملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي الضمان ادارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعينة ، والعمل على تحويل هذه الادارة الى الاجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون

من خلال نص هاته المادة والتي لها نفس معنى المادة 62 من القانون 11-04 المذكورة اعلاه بأن المرقى العقارى ملزم بإعداد منظومة قانونية وادارية من أجل التسيير

¹ومن واجب المرقى العقارى بعد ان خصص و انجز المحلات ضرورية ان يقوم بوضعه تحت عنوان الاجزاء المشتركة حتى يبينه وهذا ما أكدته القانون 11-04.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

الجيد للملك العقاري ، وذلك بالقيام بتأسيس الركائز الأولية لسبل تسيير و إدارة الملكية المشتركة من خلال الصيانة و الاعباء المنبثقة عنها.

فيتولى المرقى العقاري إدارة هاته الوسائل و الاجهزة المخصصة من أجل تسيير البناية أو العمارة ، وتكون الادارة إما شخصية أي المرقى العقاري هو من يقوم بها ، أو تكون بالبناية فيقوم المرقى بتعيين من ينوب عنه في إدارة العقار¹.

ولقد حدد المشرع الجزائري مدة سنتين حتى يقوم فيهم المرقى العقاري بتسيير البناية ونية المشرع في ذلك ، إعطاء الفرصة للمقتنين للإمام بأساليب إدارة وتسيير الملك العقاري وكذلك تشكل جمعية الشركاء من أجل الاستلام الفعلي للإدارة والتسيير وبذلك فالمشرع قد منح الضمان للمقتنين من أجل الاطلاع على طرق التسيير والصيانة لضمان سلامة البناء والمحافظة عليه.

المطلب الثاني: جمعية الشركاء في الملكية المشتركة

تُعتبر جمعية الشركاء في الملكية المشتركة هيئة تنظيمية ذات طابع جمعي تهدف إلى تمثيل مصالح الملاك المشتركين وتنظيم العلاقة بينهم. تلعب الجمعية دورًا محوريًا في تسيير الأجزاء المشتركة للعقار، وتعزيز التعاون والتفاهم بين الشركاء للحفاظ على ممتلكاتهم وضمان حسن استغلالها.

الفرع الأول: تشكل الجمعية العامة

تشكل الجمعية العامة لإدارة الملكية المشتركة بقوة القانون هذا ما عمل به المشرع الجزائري منتها نفس خطى المشرع الفرنسي واللبناني¹، حيث نص المشرع الجزائري على

¹حسينه ريمان المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقيةالعقارية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقود و مسؤولية مدنية كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ،باتته السنة الجامعية 2013-2014، ص 257

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

تشكيل الجمعية العامة في المادة 15 من المرسوم 83-666² ، وكذا الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 14-99 بقوله " إنها تتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

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

¹عفيف شمس الدين ملكية إنتق والطوابق والشاليهات والأبنية المفترزة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت،

2007، ص 106

²المادة 15 المرسوم 83-666، المرجع السابق.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

هؤلاء يمثلونهم في الجمعية العامة ممثلهم القانوني، م 746 مكرر 1، م 27، 83 - 666¹.

الفرع الثاني: مهام جمعية العامة

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

ونص في المادة 16 من المرسوم 83-666 على " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها"³.

من خلال المواد السابقة يتضح أن الجمعية تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة أجزائها المشتركة ولا يحق للجمعية النظر بأي موضوع خارج إطار الملكية المشتركة المعنية بها، ولا يحق لها أن تفرض أي حقوق سطحية خارج نطاق نشاطها⁴.

وبطريقة مباشرة يمكن تحديد مهام وصلاحيات الجمعية العامة في أنها تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للمحافظة على العقار المشترك، وإدارة الأقسام المشتركة فيه، وتؤمن الدفاع عنه كما أن للجمعية الحق في تعديل نظام إدارة البناء وفق الأسس القانونية

¹ أحمد نعاس النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور الجلفة، 2015، ص 55، 56

² المادة 756 مكرر 2 ف 2 الأمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون المدني، صادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07/05 المؤرخ 13 سبتمبر 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

³ المادة 16 المرسوم 83-666 مرجع سابق

⁴ نعيم مغبغب الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون المقارن، منشورات في الحلبي الحقوقي، بيروت لبنان، 2008، ص 182.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

وذلك من خلال اجتماع جمعية الشركاء مرة واحدة خلال الثلاثة الأشهر الأولى من كل سنة وذلك بغية وضع المخطط المنتهج لإدارة العقار المشترك، ولا يمكن للجمعية أن تتخطى الحدود في التسيير أو تنظيم أي لا يمكنها التدخل في إدارة ملكية الأجزاء الخاصة للشركاء إنما تكون مهمتها في تنظيم الملكية المشتركة فقط فهي لا تملك أي صلاحية لإدارة الأجزاء الخاصة¹.

بالنسبة للاجتماعات الجمعية فقد ذكرنا سابقا متى تنعقد ثلاث أشهر الأولى من السنة لكن المشرع الجزائري أعطى الحرية للجمعية بعقد اجتماعات استثنائية متى وجد ضرورة لذلك وهذا حسب نص المادة : 763 من القانون المدني التي تنص على أنه يمكن أن تعقد الجمعية جلسات استثنائية لاتخاذ القرارات والقضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت عليها من قبل الملاك الشركاء و الأعضاء².

وهنا تصبح الجمعية العامة مسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار وكذا عناصر التجهيز في العقار وإصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدره و جميع الأضرار جميعهم التي تلحق أي شخص مالك شريك أصابه هذا الضرر أو الخلل كما نصت المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني على تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، وكذا خلافاتهم .

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق³.

الفرع الثالث: صدور قرارات الجمعية العامة

¹نعيم مغيب، المرجع نفسه، ص 183

²المادة 763 الأمر 75- المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

³المادة 764 مكرر 2، الأمر 75-58، مرجع سابق

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

يتم صدور القرارات المتعلقة بالمواضيع المحددة في جدول الاعمال بعد مناقشتها من طرف أعضاء الجمعية العامة، وذلك عن طريق التصويت عليه وفق نسب محددة والتصويت بعد العامل الاساسي والوحيد الذي يحدد مصير هاته المسائل المقترحة من المعنيين؛ ولقد حدد المشرع ثلاثة انواع من النسب تمثلت في الاغلبية البسيطة والتي تتعلق بالمسائل التي حددتها¹، وتكون بنسبة 150% من اصوات أعضاء الجمعية الحاضرين في الجلسة مهما كان عددهم، وأغلبية الثلثين ولقد حددت المسائل الخاصة بهاته الفئة المادة 29 من المرسوم 666/83 وتمثل نسبة التصويت فيها بحوالي 66% من اصوات الاعضاء الحاضرين خلال الجلسة، وآخر صنف هو الاجماع والذي يكون بنسبة 100 بالمائة من الأصوات الحاضرة ولقد بينت المادة 30 من المرسوم 83/666 كافة المسائل المتعلقة بنسب الاجماع².

في الأخير يقوم كاتب الجلسة بكتابة محضر، يشمل مكان وتاريخ وساعة انعقاد الاجتماع الذي يعين فيه الرئيس عن طريق الاقتراع في بدايته، وكذلك عدد اصوات الحاضرين او الممثلين³، والتأثير على كافة المسائل التي تمت مناقشتها في جدول الاعمال.

يقوم بتدوين النص الكامل لكل قرار مع تحديد النسب وعدد الأصوات الموافقة وذكر أسماء الشركاء في الملك والشاغلين والمندوبين عليهم ويقوم رئيس الجمعية والمتصرف بصفته الكاتب بالتوقيع على المحضر.

¹ انظر المادة 28 من المرسوم 666/83 المذكور سابق التي تنص على المسائل المحددة للمصادقة.

² وفي اطار التصويت يجب ان تذكر بأنه وبالرجوع إلى القواعد العامة فيجب التزام برأي الأغلبية من طرف اصحاب رأي الاقلية متى ما تحقق النصاب القانوني ارجع في ذلك على فيلاي الالتزامات النظرية العامة للعقد موقم للنشر،

الجزائر ، سنة 2001 من 64

³ يمكن ان يمثل الشركاء ممثلهم في الاجتماع انظر المادة 27 من المرسوم 666/83، المذكور سابقا.

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

حفظ هذا المحضر في دفتر خاص موجود في مقر الجمعية العامة وعلى المتصرف إبلاغ جميع الغائبين عن الاجتماع وذلك بتسليمهم نسخ عن المحضر للمستأجر الحق في التصويت اذا تعلق الأمر بأعباء الصنف الأول المادة 31 من المرسوم السابق. وتعتبر كل قرارات الجمعية ملزمة للمعنيين بها ، كما يحق للأعضاء ان يرفعوا اعتراضاتهم على هاته القرارات أمام المحكمة المختصة إقليميا خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

المطلب الثالث: وثائق الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية

لنظام الملكية المشتركة أهمية خاصة حيث إنه يحتوي على الشروط وأحكام من شأنها وضع هاته الملكية في الإطار الذي يجب أن تكون فيه، ويشتمل نظام الملكية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة العقار المبني والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم بحيث تحدد البلدية التي يقع في إقليمها العقار رقم منطقته ونوعه، سواء كان العقار واحدا أو مجمعا عقاريا وعدد طوابقه بما فيها من حصص، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة ومشاركة إضافة إلى خريطته وتصاميمه الهندسية¹، وفي هذا المطلب المقسم إلى فرعين ندرس في فرع الأول الجدول الوصفي وصيغ السكنات، ثم نتطرق في الفرع الثاني إلى تحديد الحصص والأعباء في الأجزاء المشتركة.

الفرع الاول: الجدول الوصفي للتقسيم

أولا- تعريفه

يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم الوثيقة التي تصف فيها العقار بحيث ما هو معد للإستعمال الشخصي وما يدخل في الاستعمال الخاص للمالك يدخل بصورة حصرية في الأجزاء الخاصة وما عدا ذلك يعتبر هذا من الأجزاء المشتركة حيث إن معيار الاستعمال

¹ Barber ousse, evelyne- guibert topez (diana) le guide pratique de droit nouvelle edition colar, paris, p187-18-, 216

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

والمنفعة مفهومان متقاربان تارة لكنهما متباينان تارة أخرى ومثال ذلك تزيين مداخل العمارات بالرخام العالي الجودة والثلثن أو أزهار أو مزهريات الزينة فهي توضع لمنفعة الملاك المشتركين، وليس للإستعمالاتهم، في حين أن المصعد، وإن كان ذا مقنعة فهو موضوع لأجل استغلاله من طرف الملاك إذ تقترن المنفعة بالاستعمال في هذا المجال¹.

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

فالمشرع الجزائري اعتمد في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس المجال العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 93-12 المؤرخ في 19 جويلية 1993³ وبموجبه يتم تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لتبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة ويجب أن يحتوي العقد موضوع الشهر إضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار.

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

¹ عفاف بوطرفة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، المذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري الكلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تيسة 2017/2018، ص 32

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

³ راجع المواد 66، 67 من المرسوم رقم 76، 63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل

والمتمم بالمرسوم رقم 93، 123 المؤرخ في 19 جويلية 1993

⁴ عفاف بوطرفة، المرجع السابق، ص 33

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

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

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

✓ تسليم جميع العقود والوثائق اللازمة للموثق من طرف المالكين شخصيا أو ممثل لهم ينوب عنهم.

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

✓ ويتم إعداده اقتضاء من قبل الموثق¹.

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

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

الحالة الثانية: إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك والناتج عن تقسيم دون التأثير على بقية الحصص فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد وإنما يتعين

¹راجع المرسوم رقم 63/76 المعدل والمتمم ، مرجع سابق.

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصص المقسم¹.

ثانيا- الصيغة السكنية

1. صيغة البيع بالإيجار: عرفت المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال العمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى في إطار البيع بالإيجار المعدل والمتمم صيغة البيع بالإيجار على أنها "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على مساكن بعد إيقاف شرائها بملكية كما بعد انقضاء مدة الإيجار المحدد في إطار عقد مكتوب"² حيث استعمل المشرع الجزائري مصطلح البيع بالإيجار لأول مرة سنة 1997 ضمن المرسوم التنفيذي رقم : 97-35³ الذي يحدد كيفيات وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني وغيرها والمنجزة من طرف دواوين الترقية والتسيير العقاري بتمويل قابل للتسديد من حسابات الخزينة العامة أو التمويل مضمون منها المسلمة بعد شهر أكتوبر سنة 1992 .

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

¹ بومحمدون مروة، فزتان نجوى، نظام الملكة المشتركة في العقارات، مذكرة النسيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945 قائمة، 2020/2021، ص21

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

³ المرسوم التنفيذي رقم : 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 15 جانفي 1997

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

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

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

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

¹القرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 19 يونيو 2017 الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017
² المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 22 جانفي 2003.

³المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة الإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة بتاريخ: 07 أكتوبر 2010

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

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

3. صيغة السكن العمومي الإيجاري: عرفته المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 142/08 المحدد لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري؛ حيث إن السكن العمومي الإيجاري يُنجز من طرف الدولة أو الجماعات المحلية الفائزة بالأشخاص الذين صنفوا حسب مداخلكم ضمن الفئات الاجتماعية الهشة التي لا تملك سكنات، أو تملك سكنات غير لائقة كالبوت قصديرية مثلا.

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

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

5. صيغة السكن الترقوي العمومي: تعتبر هذه الصيغة من أحدث الصيغ المتبعة من طرف الدولة الجزائرية؛ حيث إنها موجهة أيضا للمواطنين الجزائريين المقيمين خارج

¹ المادة رقم 02 من المرسوم تنفيذي رقم 08/142 المحددة لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية العدد

24 الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008

² مويسي سيف الدين، عكاكة فاطمة الزهراء، تقييم صيغ السكان في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد

السابع العدد الأول، 2023، ص 297

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

التراب الوطني حيث عرفتها المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم: 203/14¹ على أنه " السكن الترقوي العمومي هو مشروع عقاري ذو صالح عام، ويستفيد من إعانة الدولة ويخصص لأشخاص الذين حدد دخلهم في المادة 8 وتتكفل الدولة بإنجازه، وتضمن الاستفادة من هذه الصيغة من السكن لكل طالب مؤهل".

هذا النوع من السكن تقوم بعملية إنجازه الدولة بنفسها ممثلة في مؤسسات الترقية العقارية العمومية حيث يحدد الوزير المكلف بالسكن المرقى العقاري المكلف بإنجاز المشروع السكني.

حيث يحقق السكن الترقوي العمومي الراحة والرفاهية من خلال الشروط التي استلزمها المشرع الجزائري ضرورة توفرها مع مراعاة التصميم في هذه الصيغة السكانية.

6. السكن الريفي: تندرج هذه الصيغة في إطار سياسة التنمية الريفية للدولة التي تهدف إلى تشجيع السكن في الأرياف لتخفيف الضغط على المدن، ويعرف السكن الريفي بأنه سكن منجز من قبل أشخاص مؤهلين للحصول على إعانة الدولة وحددوا بنص المادة 04 من المرسوم التنفيذي: 235 / 10² حيث قسم المشرع الجزائري السكن الريفي إلى نوعين: سكن مفروق ينجز من طرف الأشخاص المستوفين لشروط مساعدة الدولة وسكن ريفي في شكل مجمع هذا الأخير يتولى إنجازه متعهد بالترقية العقارية معتمداً حيث يكون ساكنوا المجمع الريفي أقل من 5 ألف نسمة من الأشخاص المؤهلين للحصول على دعم الدولة³.

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

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

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

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

الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة

الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة

أولا : أهمية تحديد نصيب الشريك

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

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

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

¹ المادة 746 من الأمر 58/75 م، م

²نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق

جامعة زيان عاشور بالجلفة 2014/2015 ص 29/30

³عفاف بورطفة، المرجع السابق، ص 37

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

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

ثانيا : حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

إعتمد المرسوم رقم 146/76طريقة لحساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة من خلال وسيلتين¹:

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

2. **الوسيلة الثانية:** نسبة الأجزاء المشتركة للحصة من الصنف الأول (المادة 06 من المرسوم 86 -666 سالف الذكر) ، يعبر عنها ب: 01 من 10,000 واحد من عشرة آلاف ويؤخذ من الألف (1/10000) من الصنف الثاني والثالث من المادة 7 والمادة 8 من المرسوم 666/83².

خلاصة الفصل

يتناول هذا الفصل دراسة النظام القانوني الذي يحكم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، حيث يركز على تحديد طبيعة الملكية المشتركة وخصائصها الأساسية. كما يستعرض الفصل التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة داخل العقار، وبيّن الحقوق والالتزامات المترتبة على كل مالك. بالإضافة إلى ذلك، يعالج الفصل دور الجهات المسؤولة عن تسيير هذه الملكية، مثل اتحاد الملاك والمسير، وأهمية تنظيم العلاقة بينهم لضمان حسن الإدارة والحفاظ على مصالح جميع الشركاء. يسلط الفصل الضوء أيضاً على التحديات القانونية والعملية التي تواجه هذا النظام، ما يجعل فهم

¹المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسم إلى أجزاء

²نعاس أحمد، المرجع السابق، ص 31

الفصل الأولمضمون الملكية المشتركة

مضمونه أمراً ضرورياً لتطوير آليات تسييره وتحقيق الاستقرار القانوني والاجتماعي للعقار المشترك.

الفصل الثاني:

أحكام الملكية العقارية

المشتركة في

الترقية العقارية وآليات حمايتها

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

تكتسب أحكام الملكية العقارية المشتركة أهمية خاصة في سياق الترقية العقارية، حيث تبرز الحاجة إلى تنظيم وتوحيد الجهود للحفاظ على حقوق الملاك المشتركين وضمان حسن استغلال العقار المشترك. فالتحديات التي تواجه الملكية المشتركة في هذا الإطار لا تقتصر على الجانب التنظيمي فحسب، بل تمتد لتشمل العديد من النزاعات القانونية التي قد تهدد استقرار العلاقة بين الشركاء.

ومن هذا المنطلق، يهدف هذا الفصل إلى دراسة أحكام الملكية المشتركة في سياق الترقية العقارية، مع التركيز على آليات الحماية القانونية التي وضعها المشرع لضمان حفظ الحقوق وحل المنازعات. وينقسم الفصل إلى مبحثين؛ يتناول المبحث الأول دراسة حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها، في حين يخصص المبحث الثاني لتحليل الدعوى القضائية كآلية لحماية الملكية العقارية الخاصة.

المبحث الأول: حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها

تُعتبر حماية الملكية المشتركة من القضايا الجوهرية التي تفرضها طبيعة هذا النظام القانوني المركب، حيث تنشأ بين الملاك المشتركين العديد من النزاعات المتعلقة بحقوقهم وواجباتهم. وتتطلب هذه المنازعات تدخلاً قانونياً فعالاً لضمان الحفاظ على التوازن بين مصالح جميع الأطراف، وتحقيق استقرار العلاقة التعاقدية داخل العقار المشترك، مما يجعل دراسة آليات الحماية القانونية والتعامل مع هذه المنازعات أمراً ضرورياً.

المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة

الحماية الملكية المشتركة أقر المشرع الجزائري آليات مناسبة لحماية قطاع البناء عن طريق بعض التشريعات من أهمها قانون التهيئة والتعمير 129/90¹ إذ يعتبر هذا القانون

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

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

على أنه الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني الجماعية وذلك من خلال وضعه القيود القانونية والإجراءات المتبعة لسير عملية البناء.

الفرع الأول: القيود الواردة على عملية البناء

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

أولاً: تحديد مكان البناء

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

1. المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

والذي يعتبر أداة لتخطيط المالي والتسيير الحضري، ويحدد التوجهات الأساسية للتهيئة العمرانية حيث إن أدوات التهيئة والتعمير أساساً تسعى لتحديد الشروط التهيئة والبناء والوقاية من الأخطار الطبيعية وهذا ما جاء في نص المادة 16 من القانون 90/29¹.

2. وضع قيود وشروط البناء في بعض الأماكن:

فيجب أن يكون موقع البناء في مكان غير معرض للأخطار الطبيعية مثل الزلازل والفيضانات والانجراف، فالمشرع وضع شروط بمنع البناء في بعض المناطق المهتدة بهذه الظواهر الطبيعية وهذا ما نص عليه في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 والتي

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

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

تتص على عدم تسليم رخصة البناء في حالة ما إذا كانت البنايات معرضة للأخطار الطبيعية.

3. البناء وفقه شكل معين:

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

4. منع البناء في الأراضي الفلاحية:

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

3. البناء وفقه شكل معين

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

4. منع البناء في الأراضي الفلاحية

حسب نص المادة: 34 من القانون 25/90 المؤرخ في: 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري وجاء فيها ما يلي: لا يمكن إنجاز أي منشأة أساسية أو بنايات داخل المستثمرة الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة 2 تسلم حسب الأشكال والشروط التي تحددها المتعلقة بالتعمير وحق البناء².

5. المخطط الوطني لتهيئة الإقليم

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

² المادة 34 القانون 25/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990

وهو وسيلة لمحافظة على الرقابة البيئية وعصرنة المدن من خلال ضرورة تنظيم موقع السكان¹.

ثانيا: إعداد تصاميم المتعلقة بالبناء

تعتبر عملية إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء إجبارية وهي من أعمال المهندس المعماري والتي يكون دوره الأساسي في حسن الاختيار الأحجام المباني والتجهيزات والمواد المستعملة في عملية البناء، وكذا الأخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات، وأجهزة تهيئة التعمير، سواء تعلق الأمر بالبنائيات أو شبكات الغاز والكهرباء التي يمكن أن تشكل خطرا على العمارة باعتبارها تؤدي إلى نشوب حرائق².

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

▲ ألا يكون موقع البناء بالقرب من منشأة أو طرق ذات كثافة عالية تعرضها لأخطار الضجيج.

▲ يجب أن تكون البناية على الاتصال بالطرق العمومية أو الخاصة.

▲ لا بد من توفر الطرق وشبكات التوزيع الماء والإنارة العمومية وغيرها من

ضروريات الحياة الجماعية وكذا تركيب الأجهزة الضرورية للحماية من الحريق.

▲ كما يجب أن يستفيد المبنى من التهوية الجيدة والإنارة بعيدا عن الرطوبة التي

يمكن أن تؤثر على العمارة .

¹ العمري حميد بوعزيز رحيمة النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2019/2018، ص 52.

² عمار دروافي آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة 2001، ص 123

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

▲ يجب وضع كل سكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها شروط التهوية والإنارة.

▲ يجب أن تكون جهة تتكفل بصيانة المنشآت ذات المصالح المشتركة.

▲ بعد موقع البناء السكني عن الطريق السريع ب 50 مترا من الجانبين حفاظا على أمن السكان¹.

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

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

أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق

نظم المشرع حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق بالمرسوم 35/76 مؤرخاً في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق في العمارات المرتفعة حددت المواد من 4 إلى 8 من هذا المرسوم الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق وهي كالآتي²:

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

²المواد 4، 8، 7، 6، 5 المرسوم 35/76 المؤرخ في 20/02/1976 المتعلق بتنظيم الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 12/03/1976

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

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

ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

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

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

المضادة للزلازل أعتد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في جميع مناطق بالإضافة إلى أن المركز قد وضع شرط آخر يجب تطبيقه في جميع المناطق وهو دراسة الأرض إذا كانت معرضة لهذا الخطر أم لا ثم إعتماده كإجراء إجباري لكل البنايات.

ثم جاء القانون 24/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطاء الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ونص في المادة 19 منه على: يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق ذات الصدع الزلزالي النشط ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقاً لقانون التهيئة والتعمير¹.

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

المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة

تتصرف مسؤولية الملكية المشتركة إلى كل من المالك ومسؤولية الجمعية العامة و أيضاً المتصرف.

الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة

أولاً: مسؤولية المالك الشريك

من خلال استقراء نص المادة 10 من المرسوم رقم 83-666 و التي تنص على: " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع و الأخطاء أو حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي قد يكون هو ذاته أو اتباعه أو

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

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة¹.

نستنتج ان المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين و هو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها من له صلة به مهما كانت صفته مما يلزمه للتعويض عن الضرر الذي ألحقه²

و من خلال المادة 11 من نفس المرسوم ففي حالة قيامه بتعديل جزؤه الخاص فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات تدهور في البناية ، كما أنه مسؤول عن الحريق الذي انطلق من شقته ليشمل بقية الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين ان اثبت حصول الخطأ منه او من أحد الأشخاص العاملين في خدمته³.

ثانيا: مسؤولية الجمعية العامة

من خلال المادة 16 من المرسوم 666/83 فالجمعية العامة مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى ضرورة تحمل الجمعية العامة لأي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء و عليها إصلاحها و يمكنها إجراء الضمان الضروري⁴.

فالبرغم انا الجمعية مسؤولة كشخص اعتباري ليس له ذمة مالية مستقلة عن المالك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها المالك كل بحسب حصته في الملكية التعويض

¹المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق

²لحضير سميرة الشيوخ الإجابري (الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015-2016 ، ص 70.

³المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

⁴المرسوم رقم 83-600 ، المرجع نفسه.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة و تسليمه باعتبار العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحيتها¹.

ثالثا: مسؤولية المتصرف

من خلال المادة 45 من المرسوم رقم 83-666 فالمتصرف هو المسؤول وحده عن تسيير ولا يمكنه ان ينوبه أحد كما يعتبر المسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحة أو جنائية في العمارة لأنه المكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها (المادة 40 من المرسوم رقم 83-666) بالإضافة إلى أن المتصرف قد يكون مسؤولا كذلك عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثونها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين وكذلك مراقبة الموظفين و هو الذي يحدد شروط عملهم².

الفرع الثاني: الدعاوى القضائية في الملكية المشتركة

في هذا الفرع سنتحدث انه في حالة وجود نزاع يتعلق بالملكية المشتركة بين الملاك الشركاء فإنه يجعل صاحب الحق أن يلجأ إلى ممارسة الدعوى القضائية أما المحكمة ضد الطرف الضار، و هذا ما سنتطرق اليه في هذا الفرع إلى اختصاص النظر في المنازعات ثم إلى اجراءات رفع الدعوى .

أولا- اختصاص النظر في المنازعات

يشمل اختصاص النظر في المنازعات للدعوى القضائية نوعين:

1- الاختصاص المحلي:

¹دروازي عمار، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة 2009-2010، ص 138 139

²عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص 143

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

جاءت نص المادة 37 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 على أنه يقول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه، و ان لم يكن له موطن معروف فيعود للاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها اخر موطن له و في حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون بخلاف ذلك¹. كما جاء تعريف الاختصاص الإقليمي على انه يقصد به ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي ويشمل موضوع الاختصاص الإقليمي قاعدة عامة تعتمد مقر المدعي عليه معيار للاختصاص².

وعليه من خلال هذا بتبين لنا أن الاختصاص المحلي أو الإقليمي هو الموقع الجغرافي للمحكمة التي تفصل في القضايا على مبدأ موطن المدعى عليه أي أن الاختصاص يذهب إلى مكان ومقر محكمة المدعى عليه كما أنه في المواد المتعلقة بالعقار ودعاوى الإيجار بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أما محكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.

2- الاختصاص النوعي:

يقصد به أن للمحاكم السلطة في الفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها فضابط إسناد الاختصاص المحكمة معينة وفقا للمعيار النوعي يستند على نوع النزاع³ وكما أن المحكمة في الجهة القضائية ذات الاختصاص العام تتشكل في أقسام كالقمر الاستعجالي والقسم العقاري القسم الاستعجالي و هو القسم الذي يتعلق بالفصل في إجراء

¹المادة 37 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، يتضمن ق.إ.م.إ. ج ر ، ع 21، المؤرخة في 2008/04/23

²عبد الرحمان بريارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ط2، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009، ص83
³نبيل صفر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2008، ص56

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدابير تحفظية تفصل في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها كما يكون الفصل دائما في أقرب الآجال¹.

القسم العقاري وجاء فيه صلاحيات القسم العقاري من المادة 512 أنه ينظر بالخصوص إلى الفصل كحق ملكية و في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و ملكيتها على الشيوخ و عليهما يتبين لنا من خلال نص المادة ان القسم العقاري هو القسم المختص بالرسائل العقارية منها الملكية المشتركة².

ثانيا: اجراءات رفع الدعوى

1- الإجراءات الشكلية

إن الإجراءات الشكلية في رفع الدعوى ما هو إلا ورقة تحرر من طرف شخص (الشخص ذاته او من طرف محاميه) ، كما أنه يتوجب أن ترفع الدعوى إلى المحكمة إما بإيداع عرضيته مكتوبة من المدعي أو وكيله مؤرخة و موقعة منه لدى مكتب الضبط و إما بحضور المدعي أمام المحكمة ، و في هذه يتولى كاتب الضبط أو أحد اعوان الضبط تحرير محضر بتصريح المدعي الذي يوقع عليه أو يذكر فيه انه لا يمكنه التوقيع و تقييد الدعوى المرفوعة إلى المحكمة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء كما يشترط في العريضة ان تكون شاملة لبيانات هوية الأطراف³.

2- الإجراءات الموضوعية

إلى جانب الإجراءات الشكلية الموجودة في المادة 14 و المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هناك اجراءات موضوعية كالمطلب المعروف على القاضي للفصل فيه فعلى المدعي اثبات الحق محل النزاع بتأسيس قضيته تأسيسا قانونيا و موضوعيا.

¹المادة 299 ، ق.م.ج ، المرجع السابق.

²المادة 512 ، ق.م.ج ، مرجع سابق .

³راجع المادتين 14 و 15 ، ق.م.ج ، المرجع السابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

من تبيان الغرض من التجائه إلى القضاء كما يجب على المدعي بتقديم كافة الأدلة و الإثباتات المفترزة لأقواله ، كافة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه على الوجه الذي يضر حصة المدعي ، فبذلك يصبح المدعي عليه مسؤولاً تجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة. ، و عليه يجب على رافع الدعوى تأسيس دعواه تأسيساً دقيقاً¹.

المطلب الثالث: النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الآخرين

تتمثل حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة في حقوق على الأجزاء الخاصة وحقوق على الأجزاء المشتركة حيث نص عليها المشرع الجزائري في المادة 749 من القانون المدني بقوله " لكل شريك في الملكية الحق أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما أن يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار²، ومنه نقوم بدراسة حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة على الأجزاء الخاصة وحقوقه على الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: الحقوق على الأجزاء الخاصة

بما أن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية مفترزة وخاصة فإنها تتيح للمالك الحقوق المقررة على حق الملكية بصفة عامة وتتمثل هذه الحقوق في السلطات الممنوحة لمالك هذه الملكية وهي: سلطة الاستعمال، سلطة الاستغلال، سلطة التصرف³.

¹فضيلة بوليلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة رسالة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية

الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر ، 2006-2007 ، ص 102

²المادة 749، الأمر 75-58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

³رمضان أبو السعد، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية وأحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية،

2001، ص128

1. حق المالك الشريك في الإستعمال

يتمثل حق الاستعمال في أن لكل شريك أن يستعمل حصته المفردة بنفسه أو يمكنها لشخص آخر أي بواسطة أقاربه أو ذويه وهذا مائص عليه المشرع الجزائري في المادة 11 من المرسوم 83-666 والتي نصت على " لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وألا يوجه للعمارة، وأن لا يقوم بأي شئ يمكن أن يعرض للعمارة للخطر¹.

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

2. القيود القانونية في حق إستعمال الأجزاء الخاصة:

لحق إستعمال الأجزاء الخاصة هنا يكون وفق القيود العامة التي ترد على حق الملكية، وأضاف المشرع الجزائري كحالة خاصة بعض القيود التي ترد في حث إستعمال الملكية العقارية المشتركة، حيث نص عليها في المرسوم 14-99 والمرسوم 30-666 حيث نصت المادة 11 منه ما يلي:

◀ **التعديل:** حيث يمكن أن يقوم الشريك بالتعديل تحت مسؤوليته وذلك في حدود القوانين المعمول بها وهذا فيما يخص الهيئة الداخلية للسكن والمحلات التي يملكها ويجب أن لا ينجز هذه التعديلات وزيادة في أعباء الجيران إلا بموافقتهم خصوصا في حالة ما إذا حدثت أضرار خارجية سواء في الحيطان الفاصلة بين البيوت أو المظهر الخارجي للعمارات².

¹المرسوم 83-666 الباب الثاني، القسم الأول، المادة 11، مرجع سابق.

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

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

◀ **الدكاكين والمتاجر:** يجب على المالك الشريك للإمتناع عن إستعمال المحلات التجارية في أنشطة قد تحدث وتسبب خطرا مثل أخطار الانفجار أو الحريق وتسبب الضجيج أو الروائح أو إستعمال هذه المحلات التجارية لغرض السكن¹.

◀ **الضجيج:** يجب على الشركاء أن يلتزموا بضرورة عدم تعكير هدوء البناية فيلا أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم فيمنع منعاً باتاً إحداث أي نوع من الضجيج سواء كانت ضجيج بآلات أو المحركات حتى الروائح الكريهة².

◀ **الحيوانات:** يمنع تربية الحيوانات الخطرة والتي يمكن أن تعكر صفو الملاك³.

◀ **إستخدام النوافذ والشرفات والمقصورات:** لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات إلا في المقصورات التابعة للمطبخ ، ولا يجوز نقض الزرابي، كما لا يجوز وضع أي شيء على النوافذ والشرفات دون تثبيت لتقادي سقوطه⁴.

◀ **اللوحات الإستدلالية أو اللافتات:** يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شفته أو محله لوحة إستدلالية تتضمن إسمه ومهنته غير أنه لا يجوز أن يضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان ولا يسري هذا الحصر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم إمتلاك لافتة والقيام بإشهار⁵.

◀ **الصيانة:** يجب صيانة مداخل الشقة والنوافذ ومغاليق الشبابيك والستائر و قضبان دعم الشرفات، أما التعديلات المتعلقة بالإعلانات الخارجية تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء⁶.

¹المادة 11 فقرة 3 المرجع نفسه.

²المادة 11، فقرة 4، المرجع نفسه.

³المادة 11، فقرة 5، المرجع نفسه.

⁴المادة 11 فقرة 6 المرسوم 33-666، المرجع السابق.

⁵المادة 11، الفقرة 7، المرجع نفسه.

⁶المادة 11 فقره 8، المرسوم 83-666 مرجع نفسه.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

◀ **صيانة قنوات المياه والصنابير:** حرصا على تجنب تسربات في المياه والاحترازا في القنوات فيجب صيانتها وتقع مصاريف إصلاحها على عاتق المسؤول عن هذا التسريب¹.

◀ **التسخين وتنظيف المداخن:** يجب تنقية جهاز التسخين وقنوات الدخان².

◀ **الإرتفاق:** يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها³.

◀ **المسؤولية:** كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين في نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا⁴.

3. القيود الإتفاقية لحق إستعمال الأجزاء الخاصة:

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

¹المادة 11 الفقرة 9 المرجع نفسه.

²المادة 11، الفقرة 10 مرجع نفسه

³المادة 11، الفقرة 11، المرجع نفسه

⁴المادة 11، الفقرة 12، المرجع نفسه.

4. حق المالك الشريك في الاستغلال:

الإستغلال هو حق من حقوق الملكية وأحد عناصرها حيث للمالك الشريك الحق في تأجير الحصة أو الجزء الخاص والملوك له مقابل أجره يدفعها المستأجر. بعد إبرام عقد الإيجار بين المؤجر والمستأجر وطبقا لأحكام المادة 21 من المرسوم 993-09 المتعلق بالنشاط العقاري¹، والمرسوم 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير مطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من الأعباء وهذا ما أوضحتها المادة 8 من المرسوم التنفيذي 94-69²، وتشمل الأعباء الملقاة على عاتق المستأجر والتكاليف المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة وترميمات الخاصة بها طبقا لما جاء في المادة 750 فقرة 01 من القانون المدني³.

أما بالنسبة لحقوق المستأجر فيستطيع تمثيل المؤجر إن كان غائبا، وهذا ما نصت عليه المادة 764 مكرر من القانون المدني أي أنها أعطته جميع صلاحيات المالك الشريك في نظام الملكية المشتركة عن مناقشة أو تفويض غيره في الجمعية العامة⁴. بالنسبة لحق التصويت في الجمعية العامة فيمكن للمستأجر ممارسته بشرط توفى وكالة قانونية من قبل المؤجر الذي هو المالك الأصلي وذلك حسب نص المادة 83-666.

1

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

²المادة 208 المرسوم التنفيذي 1994 المؤرخ في : 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة في : 30 مارس 1994

³المادة 750 الأمر 58-75 المرجع السابق.

⁴المادة 764 مكرر الأمر 58-75 المرجع نفسه.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

بالنسبة للمساكن المنجزة من طرف وكالة عدل في إطار البيع بالإيجار فينظمها المرسوم 01-105 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفية ذلك فإن المستأجر المستفيد يلتزم بأحكام الملكية المشتركة في نص المادة 13 منه التي ألزمت المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ توقيع العقد². كما خولت المادة 13 من هذا المرسوم للمستأجر المستفيدة التمتع بكامل حقوق وصلاحيات الملكية على الأقسام المشتركة أي أنها عاملت المستأجر كمالك يتمتع بكامل الحقوق الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يتم سواء جميع الأقساط بالنسبة للسكن محل البيع الإيجار³.

5. حق الملك الشريك في التصرف

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

نقل الملكية: تتمثل نقل ملكية الأجزاء الخاصة في شطريها البيع أو التنازل بدون عوض المتمثلة في الهبة فالمالك الشريك الحق في نقل ملكيته إلى الغير حسب نص المادة 754 الفقرة 01 من القانون المدني التي تنص " في حالة نقل ملكية إحدى القسامات يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية والواجب دفعها نقداً، سواء تعلق الأمر بارصدة أو بدفع نهائي⁴.

وهذا ما نصت عليه أيضاً المادة 60 فقرة 01 من المرسوم 83-666 بقولها : يبقى الشريك السابق في الملك في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بدفع جميع الديون

¹المادة 27 المرسوم 33-666 المرجع نفسه

²المادة 13 المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 25، مؤرخة في 29 أبريل 2001
³المادة 13، المرجع نفسه.

⁴المادة 754 ، ف 1 الأمر 75- المتضمن القانون المدني، مرجع سابق

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء في تاريخ إنتقال الملكية سواء تعلق الأمر بدفع الرصيد أم بالدفع النهائي¹.

تتم عملية نقل الملكية حسب الإجراءات العامة المتمثلة في الرسمية والشهر لدى المحافظة العقارية وفق لنص المواد 324 مكرر 01 والمادة 793 من القانون المدني².
أما بالنسبة للإجراءات الخاصة لعملية نقل الملكية فأوجب المشرع على المالك الشريك الذي يرغب في نقل ملكية حصته إلى الغير أن يسلم إلى الموثق شهادة من المتصرف لا تقل مدتها عن شهر تثبت وضعيته المالية إتجاه الجمعية العامة ويجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية المتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام بمبادرة من المشتري، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره 15 يوماً من ابتداء من تاريخ الإعلان على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي لا تزال مستحقة لم يدفعها الملك السابق وهو ما نصت عليه المادة 60 الفقرة 2 من المرسوم 83-666³.

الفرع الثاني: الحقوق على الأجزاء المشتركة

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

حق الانتفاع: يستطيع المالك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم

وهذا بطريقتين سواء الاستعمار والاستغلال.

أولاً- حق الاستعمال

من حق كل شريك في الملك أو شاغل له استخدام كل الأجزاء المشتركة بحرية مدام لا يخالف القيود القانونية والاتفاقية الواردة في نظام الملكية المشتركة بشرط أن يكون

¹المادة 60 ف 1 المرسوم 33-666، مرجع سابق.

²المادة 324 مكرر 1 و 793 من الأمر 75-58 المرجع السابق.

³المادة 60 فقرة 2 المرسوم 30-666، المرجع السابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

إستعماله حسب الغرض المعد له دون أن يعيق حقوق باقي الشركاء الشاغلين، وخصوصا لا يجوز لاستعمالها الأجزاء المشتركة خارج الأوجه المألوفة للإستعمالها، لا يجوز استخدام المصعد لنقل المواد البناء لا يجوز استعمال الممرات لوضع خزان الماء أو أغراض شخصية¹، وهذا ما نصت عليه المادة 12 من المرسوم 83-666،

ثانيا - حق الاستغلال

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

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

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

¹ ابن ترطيو سناء، بن حبيلس آمنة محاضرات الملكية الجماعية والمشاركة، قانون التهيئة والتعمير، تخصص قانون توثيق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة 01 سنة 2021-2022، ص 11 المادة 12 المرسوم 83-666 مرجع سابق.

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

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

ثالثاً- حق التصرف

حق التصرف الملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة يتخذ شكلين أو صورتين، فيمكن أن يكون التصرف قانونياً أي يتمثل في نقل الملكية وقد يكون التصرف مادياً أي تعديل وتغيير الشيء المملوك.

1. التصرف القانوني

نصت المادة 747 من القانون المدني لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم أو بيعان بالمزايدة بمعازل عن الأجزاء الخاصة¹. ونصت المادة 9 من المرسوم 83-666 في فقرتها الثانية على " ... ومن ناحية أخرى وعملاً بالمادة 747 من القانون المدني لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد"².

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

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

يلاحظ أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدية، بل ربط عملية التقسيم بالدعوى القضائية والبيع بالمزاد العلني والحالتين

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

²المادة 9 الفقرة 2 مرسوم 66623، مرجع سابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائياً وإمكانية شراؤه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع ونصت المادة 722 من القانون المدني على لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق¹ وهنا يتبين الاستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع، يتعلق أساساً بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة والملاحظة هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزاع الملكية من أجل المنفعة العامة والتقييم أن تمس الأجزاء المشتركة دون المساس بالأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى نتيجة حتمية وهي الفصل بقوة القانون بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.

2. **التصرف المادي:** يتمثل هذا الدور في القيام بالتعديل والتغيير على الأجزاء

المشتركة من خلال نص المادة 13 من المرسوم 83-666 التي تركت هذا

التعديل إلى إتفاق الشركاء².

كما نصت المادة 745 في فقراتها 8 و 9 على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة

³ وجعلها من الحقوق التبعية وتعد حقوق التبعية للأجزاء المشتركة كالتالي:

حق تعلية العمارة المعد للإستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون

الأجزاء الخاصة مختلفة.

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

للقيام بالتصرف المادي والمتمثل في أعمال التعديل أو التغيير يتطلب الأمر انعقاد

الجمعية العامة للملاك الشركاء أو الشاغلين والقيام بعمل التصويت، وتتطلب الموافقة على

هذا الإجراء التصويت بثلاثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين

¹المادة 722، الأمر - المتضمن القانون المدني، امرجع سابق.

²المادة 13 المرسوم 83-666، مرجع سابق

³المادة 745 ف 8، 9، الأمر 75-58، مرجع سابق

أو تعديل المحلات ذات استعمال مشترك و هذا ما نصت عليه المادة 29 من المرسوم 83-666¹.

أما بالنسبة للحقوق التبعية المذكورة في المادة : 745 ف 8 و ف 9 فيطلب بالتصويت عليها بالإجماع كافة الشركاء حسب نص من مادة 30 من المرسوم : 83-666².

المبحث الثاني: الدعوى القضائية كإلية لحماية الملكية العقارية الخاصة

تُعد الدعوى القضائية الوسيلة الأساسية والفعّالة لحماية الملكية العقارية الخاصة، خاصة في الحالات التي تتعرض فيها الحقوق للانتهاك أو النزاعات. فمن خلال اللجوء إلى القضاء، يتمكن المالك من استرجاع حقه وضمان احترام ممتلكاته وفقاً للقانون. لذا، يكتسي فهم شروط وإجراءات الدعوى القضائية أهمية كبرى لضمان حماية الملكية المشتركة داخل العقار المشترك وتحقيق العدالة بين الأطراف.

المطلب الأول: القضاء المختص للنظر في منازعات الملكية المشتركة

ان الملكية المشتركة تكون دوما محل نزاع اذا اخلاحد الملاك بالتزاماته تجاه هيئات التسيير او قام بالتعدي على حقوق الآخرين، لهذا وضع المشرع حلولا للفصل في محور النزاع القائم ابتداءا بالجمعيات العامة التي است لهذا الشأن وهي دراسة مواضيع النزاع واقتراح حلول بين الملاك او الشاغلين ، وصولا الى الجهات القضائية اذا تحتم الأمر ذلك ، حيث اقر المشرع الجزائري عدة مواد قانونية من القانون المدني في نص المواد : من المادة 750 مكرر 01 إلى غاية المادة 756 مكرر .

¹المادة 29 مرسوم 83-666، مرجع سابق.

²المادة 30، المرجع نفسه.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

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

الفرع الأول: الاختصاص الإقليمي

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أيًا كانت علاقة هؤلاء بالعقار المشترك ، فإن المحكمة التابع لها العقار المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع وبحله طبقا للقوانين السارية المفعول ، إذا كان محل الطلب القضائي فيها يتعلق بحق عيني عقاري على الأجزاء الخاصة أو المشتركة أو دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية المتعلقة بالعقار المشترك، طبقا لنص المادة 8/2 من قانون الإجراءات المدنية.

- أما بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية ، فإن الاختصاص يعود للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعى عليه طبقا لنص المادة 8/1 من قانون الإجراءات المدنية.

- وبالنسبة لدعاوى الحجز العقاري المضروب على الأجزاء الخاصة والمشاركة في العقار المشترك في حدود نصيب المالك ، يؤول الاختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 08 من قانون الاجراءات المدنية¹.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

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

¹العطري نورالدين، "منازعات الملكية المشتركة"، مذكورة وتخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015،

أولاً: القسم الاستعجالي

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

ثانياً: القسم العقاري

المنازعات الملكية تكون امام القسم العقاري، بقا للمادة 512 ق.أ. م.

الفرع الثالث: اجراءات الدعوى

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

أولاً: أطراف الدعوى

يمكن لأي خصم مهما كانت صفته في العقار المشترك أي سواء كان مالكا شريكا شاغلا، متصرفا، جمعية عامة، أن يرفع دعوى قضائية مؤسسة على نزاع قائم حول الملكية المشتركة ضد أي من هؤلاء وحسب طبيعة هذا النزاع، أما في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا أو صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق السكن فإن الخصومة القضائية قد تضم أطرافا أخرى ، فإذا كان الشاغل هو المسبب في حصول الضرر فإنه يمكن محاكمته ، أما إذا كان الشاغل هو المتضرر فإنه يمكن للمالك الشريك أو المنتفع أو صاحب حق السكن أو الجمعية أن ترفع الدعوى ضد المعتدي .

ثانياً : سير الدعوى امام المحكمة

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

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

أما فيما يخص الفصل في الدعوى في جانبها الموضوعي فإن القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة المتضمنة في القانون المدني والمرسوم 83/666 إضافة إلى كل نص قانوني يلزم القاضي بتطبيقه و مخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 323 وما يليها من القانون المدني .

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

- إذا وجد خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه ، بما يلحق ضررا بحصة المدعي تجعل المدعي عليه مسؤولا عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني و الذي هو المدعي وتجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره ما لم يثبت العكس¹.

المطلب الثاني: ممارسة الدعوة القضائية

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

¹المرجع نفسه، ص 56

الفرع الأول: أطراف الدعوى

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

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

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

أولا- حق أجهزة الملكية العقارية المشتركة في ممارسة الدعوة

تتمثل هذه الأجهزة في:

1. حق الجمعية العامة في ممارسة الدعوة القضائية:

تتمتع الجمعية العامة بالصفة المعنوية طبقا للمرسوم التنفيذي: 99/14 والمادة : 756 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري³ لكونها أنها مستقلة وتتقاضى باسمها جاء في هذا الصدد بإقرار أهلية التقاضي للجمعية العامة لهذا تعتبر الدعوى التي تمارسها الجمعية دعوى جماعية مشتركة.

2. حق المتصرف في ممارسة الدعوى القضائية:

¹المادة 13، القانون 09/08، المؤرخ في 23 أبريل 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21

²عبد الرحمان بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 08-09) طبعة ثانية، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص 34.

³المرسوم التنفيذي رقم 14-99، مرجع سابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

يعتبر المتصرف الأداة التنفيذية في الملكية العقارية المشتركة كونه ممثل الجمعية العامة أمام القضاء بصفته وكيلًا عنها وممثلها القانوني، وكل تصرف صادر منه يكون باسمها، وهذا ما نصت عليه المادة 764 ف 2، قانون مدني جزائري¹.

ثانيا - حق الأشخاص المعنية في ممارسة الدعوة القضائية

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

1. حق الملكية المشتركة في ممارسة الدعوى القضائية:

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

2. حق الغير في ممارسة الدعوى القضائية:

نقصد بالغير هم الشاغلين أو المستخدمين وليسوا من الملاك الشركاء، الذي بالرغم من أنهم لا تربطهم علاقة بملكية العقار المشترك، إلا أنه لهم حقوق وواجبات بحكم تواجدهم فيها وهي في حالة الشغل للشاغلين وحالة العمل بالنسبة للمستخدمين، أعطى القانون الحق لهم في سير مسر الدعوى القضائية في حالة المساس بحقوقهم والإضرار بهم.

ومثال ذلك المؤجر والمستأجر الذي تربطهم علاقة عقدية فالدعاوى بينهم تخضع للأحكام العامة لعقد الإيجار².

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

الفرع الثاني: إجراءات الدعوى

¹المادة 756 مكرر 2، من الأمر 58/75، مرجع سابق.

²المادة 467، الأمر 5875 مرجع سابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

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

أولاً- الإجراءات الشكلية

على الخصم الذي يريد رفع الدعوة القضائية ضد طرف آخر أن يحترم مجموعة من الإجراءات حتى تسير الدعوى في المسار السليم حيث نص المشرع على هذه الإجراءات في المادة 14 بقوله " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف¹.

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

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

¹المادة 14 القانون 08-09 مرجع سابق.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

- ✓ الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى¹.
- ✓ ونصت أيضا المادة 17 من القانون سابق الذكر على إجراءات خاصة عند قيد العريضة
- ✓ لا تفيد للعريضة إلا بعد دفع الرسوم المحددة قانونا ما لم ينص القانون على خلاف ذلك.
- ✓ يفصل رئيس الجهة القضائية في كل نزاع يعرض عليه حول دفع الرسوم بأمر غير قابل لأي طعن.
- ✓ يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبق للقانون وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا ما لم يثبت إيداعها لإشهار².
- ✓ من خلال النصوص القانونية السابقة نجد أن المشرع قد وضع جميع الشروط الشكلية الواجبة توفرها في الدعوة القضائية حتى يمكن لهذه الدعوة السير في مسارها القانوني وأي تخلف الشرط من الشروط ينتج عنه بطلان الإجراءات وعدم قبول الدعوى شكلا.
- ✓ بالنسبة للمصاريف القضائية فالطرف الراجع للدعوى هو المسؤول عن هذه الأعباء وكاستثناء بالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة لاسيما أنها تدخل في إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة.

ثانيا- الإجراءات الموضوعية

هي محل الطلب الذي تأسس عليه الدعوى أمام المحكمة والذي يقصد به موضوع الدعوى إذ يجب أن تأسس تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما لإثبات ما رفع الدعوى لأجله

¹المادة 15، القانون 04-11، المؤرخ في 06 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية،

العدد 14

²المادة 17، القانون 08-09 مرجع نفسه.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

سواء كان رفعا للضرر أو إقرارا أو لحق أو المطالبة به، كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعي عليهم؛ مما يجعل المدعي عليه مسؤولا اتجاه المدعي؛ بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة جاره الآخر فيلتزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره اللاحق به.

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

بخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى، طبقا لما هو منصوص عليه في المادة 323 وما يليها من القانون المدني¹.

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

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

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

✓ التصرف في إحدى حصص العقار كالبيع قائم على أساس جميع الأجزاء الخاصة وهذا لا يعني أن الأجزاء المشتركة غير واردة في العملية فهذه الأخيرة مشمولة بعقد البيع

¹المادة 323، الأمر 57-58، مرجع سابق

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

حتى وإن لم يكن نص صريح يقضي بذلك كما أنه لا يمكن للبائع أن يطلب ثمن مستقلاً الأجزاء المشتركة بخلاف ما دفعوا لشراء الحصة الخاصة.

✓ أما فيما يخص الفصل في الدعوى في جانبها الموضوعي فإن القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة المتضمنة في القانون المدني والمرسوم 666-3 إضافة إلى كل نص قانوني يلزم القاضي بتطبيقه.

المطلب الثالث: حقوق والتزامات المالك الشركاء

إن الملكية العقارية المشتركة نظام قانوني من نوع خاص يشترك فيه مجموعة المالكين على ملكية عقارية غداً يتحدد للشركاء نصيب من الأجزاء الخاصة ونصيب من الأجزاء المشتركة وبالتالي يترتب على كل مالك شريك التمتع بمجموعة من الحقوق وذلك في حدود ما أقره التنظيم (الفرع الأول) ومن جهة أخرى يجب أن يلتزم بمجموعة من الالتزامات أو الأعباء التي اشترطها التنظيم المعمول به (الفرع الثاني) وذلك لحسن سير نظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

إذا كان نظام الملكية للمباني المشتركة يقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، فإن كلاهما يخضع لنظام يختلف عن الآخر.

فالأجزاء المشتركة تخضع لنظام الشيوخ الإلزامي، أما الأجزاء الخاصة تخضع لنظام الملكية المفردة، بحيث يتمتع المالك الشريك بمجموعة من السلطات على الملكية مع مراعاته القيود الواردة عليها، ولقد تطرق إليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر.

أولاً - حقوق المالك الشريك في جزئه الخاص

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

الأصل في الأجزاء الخاصة أنها معدة للاستعمال المنفردة للمالك، وذلك شريطة عدم الاضرار بحقوق الشركاء الآخرين وعدم المساس بها وعدم القيام بأي عمل قد يتسبب في المساس بمثانة البناء¹. وهذا وفقا للنص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري².

فلكل شريك حق الانتفاع بحصته في الأجزاء الخاصة إذ أن القانون حول له كل السلطات المترتبة عن حق الملكية وعليه، يكسب صاحبه حق استعمال واستغلال وحق التصرف وهذا ما يتم التطرق إليه.

1. استعمال الأجزاء الخاصة للشريك الحرية في استعمال حصته في الأجزاء الخاصة شريطة عدم اضراره بحقوق باقي الشركاء وعدم مساسه بمثانة البناء وعدم اجراء تغييرات تمس بالمظهر الخارجي لها إلا بإذن من الجمعية العامة³. وبالتالي يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين عن كل المخالفات والخطأ التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة وقد يكون الشريك ذاته أو أتباعه.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي -14-99 السالف الذكر، قد بين للشركاء حقوقهم وواجباتهم في استعمال حصتهم وكما يجب الأخذ بعين الاعتبار بعض التصرفات والقيود الواردة على حق الاستعمال الأجزاء الخاصة.

◀ **التعديلات:** يمكن أن يقوم الشريك بالتعديل كما يبدو له مسؤوليته، وذلك في حدود التنظيم والقوانين المعمول بها، وهذا فيما يخص الهيئة الداخلية للمسكن والمحالات التي يملكها.

ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات أنه زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم:

¹ كالم أمينة، المال الشائع مذكرة التخرج للمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005 - 2006، ص 51
² تنص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري السالف الذكر على ما يلي: "لكل شريك في الملكية أن يتمتع بأجزاء

الخاصة التابعة لحقه

³ كالم أمينة، مرجع سابق، ص 32

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

✓ **الدكاكين والمتاجر:** الامتناع عن استعمال المحاللات في أنشطة تجارية قد تتسبب أو تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو أن يكون سببا في حدوث ضجيج أو روائح، وكما تمنع التنظيم المعمول به استعمال المحاللات التجارية لغرض السكن.

✓ **الضجيج:** يجب على الشركاء أن يلتزموا بضرورة عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم فيمنع منعاً باتاً إحداث أي نوع من الضجيج سواء كان ضجيج غير عادي وذلك بالآلات أو دونها أو ازعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

✓ **الحيوانات:** يمنع منعاً باتاً اقتناء الحيوانات الخطيرة التي تشكل خطراً على الملاك.

استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات: لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، وكما لا يجوز نفخ الزرابي أو هزها، إلا طبقاً لأنظمة الأمن الحضري.

2. **استغلال الأجزاء الخاصة:** يمكن للمالك الشريك أن يستعمل نصيبه من الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة بنفسه كأن يسكن في الشقة بصفة دائمة أو غير دائمة، كذلك يحق له إيجار حصته مقابل أجر دوري¹ أو حتى بدون مقابل وهذا الحق لم يتطرق إليه المرسوم التنفيذي 14-99.

3. **التصرف في الأجزاء الخاصة:** يحق للشريك التصرف في ملكه مثل تصرفه بأي حق عيني آخر والتصرف عموماً هو إما أن يكون مادياً أو قانونياً، فالتصرف القانوني هو القيام بعمل يؤدي إلى نقل الحق العيني أو الملكية إلى

¹ كالم أمينة، مرجع سابق، ص 52

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

شخص آخر عن طريق البيع أو الهبة¹ واشترط القانون الانتقال أيضا أن يسجل في السجل العقاري العائد له العقار². وللمالك أن يتصرف في المسكن كله أو في جزء منه.

فالتصرف المعترف به للشريك يعتبر قانونيا ومنطقيا وهو لا يتوقف اما الجزء الخاص إنما يمتد إلى حصته في الجزء المشترك، كما يجب على الشريك ان يتصرف في حصته وفقا للتنظيم المعمول به وان يتمتع عن أي تصرف من شأنه أن يؤدي إلى المساس بنظام البناية أو بحوث الملاك الآخرين³.

ثانيا - حقوق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

يتمتع الشركاء بحقوقهم على الأجزاء الخاصة في اطار القانون المعمول به اضافة على ذلك فهم أيضا يتمتعون بحقوق اخرى على الأجزاء المشتركة للملكية المبنية الاشتراك⁴. فالشريك الحق والحرية في استعمالها وذلك حسب ما هي معدة لها، ولا بسبب عرقلة استعمال باقي الشركاء لها.

تناول المشرع حقوق الشركاء في الأجزاء المشتركة من خلال القانون المدني، يذكر في نص المادة 747 من نفس التقنين⁵. وبالتالي تتمثل حقوق المالك الشريك في:

1- استعمال الأجزاء المشتركة: لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق الانتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة غذ نصت على: " لكل شريك في الملكية الحق

¹قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د.س.ن، ص 24.

²نعيم محتجب، الملكية المشتركة في الشقق و الشالهاات والمحالات التجارية، دراسة في القانون 2008، ص 258

³نعيم محتجب، مرجع السابق، ص 259.

⁴بلقاسم بلقاضي النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق سعد دحلب البلدية، 2000-2001، ص 47

⁵نص المادة 747 من القانون المدني السالف الذكر على ما يلي: لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل على الأجزاء الخاصة.

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

في ان يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له ان يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة المشتركة، بشرط أن لا يمس لحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار"¹.

2- استغلال الأجزاء المشتركة: إضافة الى استغلال الشركاء للأجزاء الخاصة فلهم أيضا حق استغلال الأجزاء المشتركة وفق القوانين المعمول بها، فلا يمكن للملاك أو مجموعة من الملاك أن يقوموا بتأجيرها فلا يمكن أن تأجير المصاعد أو الحديثة أو موقف السيارات والفناء المشترك ومشتركة في استغلالها وإذ لا يمكن عزلها عن الأجزاء الخاصة².

اما بالنسبة للاستغلال الجماعي فهو جائز و مسموح به وذلك باتفاق الشركاء وذلك بالاستثمار في بعض الجزاء وذلك عن طريق الجمعية العامة بعد الحصول على موافقة اعضائها³. حيث يمكن للجمعية ان تقوم بإيجار سطح العمارة لتكوين هوائيات خاصة بمتعامل هواتف او ايجار واجهة البناية لتثبيت لوحات اشهارية على أن تودع المداخل في صندوق المخصص للجمعية⁴.

3- حق التصرف في الأجزاء المشتركة: هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات اعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، والهدف منه هو توفير مصادر مالية اضافية، وتدخل عائدات أو مداخل التصرفات الواردة على الأجزاء المشتركة في صندوق الجمعية.

الفرع الثاني: الأعباء الناجمة عن الإنتفاع بالملكية العقارية المشتركة

¹المادة 749 من التقنين المدني السالف الذكر

²تركية زكية، مرجع سابق، ص 41.

³بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 48

⁴كالم امينة ، مرجع سابق، ص 52

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

يتحمل المالك في الملكية الفردية عملاً بالقواعد العامة كل نفقات الناجمة عن تضرر ملكيته، بينما في الملكية المشتركة والتي تقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة وهي الملكية الفردية وبين الأجزاء المشتركة وهي الملكية الجماعية، حيث إن الأعباء والتكاليف التي تنشأ من جراء الانتفاع بالجزء الخاص فيتحمل المالك بصفة فردية عبئاً وتكاليف صيانة والضرائب والرسوم، أما فيما يتعلق بأعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة حسب ما أقره التنظيم المعمول به¹.

ميز المشرع في القانون المدني الجزائري بين نوعين من التكاليف: تكاليف من النوع الأول وتكاليف من النوع الثاني وذلك بنص المادة 750 منه، وكما نظمها المرسوم 14-99 السالف الذكر وأطلق عليها مصطلح الأعباء وتم تصنيفها إلى صنفين: أعباء الصنف الأول (أولاً) ثم أعباء الصنف الثاني (ثانياً).

أولاً - أعباء الصنف الأول

الأعباء الصنف الأول هي أعباء مرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، على أن يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلية أو غير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقرها الجمعية العامة.

ثانياً - أعباء الصنف الثاني

أعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

ثالثاً - تمويل الأعباء

¹د. زاوي عمار، 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، ص 49

الفصل الثاني أحكام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات حمايتها

إن تمويل الأعباء في نظام الملكية المشتركة يكون من طرف المالكين أو الشاغلين لها والتمويل يكون من خلال مصدرين المحددين في المرسوم التنفيذي 14-99 .

رابعاً - دفع الأعباء

تكون مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

خلاصة الفصل

تناول هذا الفصل دراسة الأحكام القانونية المنظمة للملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية، مسلطاً الضوء على التحديات والمخاطر التي قد تواجه الملاك المشتركين أثناء تنفيذ مشاريع الترقية. وقد أبرز الفصل أهمية وجود آليات حماية قانونية فاعلة، تُمكن من الحفاظ على حقوق الشركاء وضمان حسن سير عملية الترقية. كما تناول المبحث الأول جوانب حماية الملكية المشتركة وسبل حل المنازعات الناشئة عنها، فيما خصص المبحث الثاني لتحليل الدور الحيوي للدعوى القضائية كوسيلة فعالة لحماية الملكية العقارية الخاصة. في المجمل، يبرز هذا الفصل ضرورة التوازن بين تطوير العقارات وحماية حقوق الملاك لضمان استقرار العلاقة التعاقدية وتحقيق التنمية المستدامة.

الخلاصة

خاتمة

يتضح أن نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية يمثل إطاراً قانونياً مهماً ينظم علاقة التشاركية بين مالكي الوحدات العقارية والأجزاء المشتركة داخل العقار الواحد. وقد تبين أن هذا النظام يوازن بين الحقوق الفردية والالتزامات الجماعية، مما يساهم في ضمان حسن التسيير والاستغلال الأمثل للعقار. غير أن التطبيق العملي لهذا النظام يواجه عدة تحديات، سواء على مستوى الوعي القانوني للملاك أو في جوانب التسيير والإدارة، مما يتطلب تعزيز الأطر القانونية والتنظيمية.

وفي ضوء ما تم عرضه من إشكالية: توصلنا الى بعض النتائج منها:

من خلال الدراسة لنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية وفقاً للتشريع الجزائري، يمكن القول إن المشرع قد قطع شوطاً مهماً في تنظيم هذا النظام، سواء من حيث تحديد الإطار المفاهيمي والقانوني له أو من حيث تنظيم العلاقات بين الشركاء داخل المباني ذات الطابع الجماعي. فقد سعى إلى إقامة توازن دقيق بين الملكية الفردية والملكية المشتركة، عبر تقسيم واضح للأجزاء الخاصة وتلك المشتركة، ومن خلال وضع آليات قانونية لضمان حسن استغلال وصيانة الأجزاء المشتركة، وعلى رأسها تأسيس جمعيات الشركاء ومنحها صلاحيات واضحة. كما ألزم المرقى العقاري بمجموعة من الالتزامات خلال مرحلة ما قبل تسليم المشروع لضمان استمرارية التسيير، وهو ما يشكل محاولة لتفادي الفراغ الإداري الذي قد يحصل في الفترة الانتقالية.

لكن ورغم هذا المجهود التشريعي، فإن الواقع العملي يبيّن وجود جملة من النقائص والصعوبات، تجعل من تطبيق نظام الملكية المشتركة في الجزائر أمراً معقداً في كثير من الأحيان. فضعف الوعي القانوني لدى عدد كبير من الشركاء، وعدم الالتزام بتأسيس الجمعيات في بعض المشاريع السكنية، وغياب المسير المحترف في كثير من الحالات، كلها عوامل تُضعف من فعالية هذا النظام. كما أنّ النصوص القانونية، على الرغم من وضوحها العام، لا تزال تعاني من بعض الغموض أو العمومية، لا سيما في ما يتعلق بكيفية

خاتمة

فض النزاعات اليومية بين الشركاء، أو آليات الرقابة على أداء الجمعيات أو المسيرين. وقد أظهر التطبيق العملي أن الموازنة بين الحقوق والواجبات تبقى هشة في غياب صرامة في التنفيذ، وتغيب غالباً الحوكمة العقارية الرشيدة التي تضمن ديمومة وصيانة الأجزاء المشتركة، وتمنع النزاعات أو التجاوزات.

ومن خلال ما سبق من الإشكالية المطروحة والنتائج المتوصل لها، نوصي بما يلي:

بناءً على المعطيات المستخلصة، يمكن تقديم جملة من التوصيات من شأنها أن تُحسن من أداء نظام الملكية المشتركة في الجزائر، وتدفع نحو تحقيق التوازن بين حقوق الشركاء وفعالية التسيير. في المقام الأول، ينبغي مراجعة الإطار التشريعي القائم من خلال إدخال تعديلات دقيقة توضح بشكل أكبر مسؤوليات كل طرف، وتضع آليات رقابة صارمة على أداء المرقى العقاري خلال مرحلة التسيير الانتقالي، خاصة فيما يتعلق بصيانة الأجزاء المشتركة وتسليمها في حالة جيدة. كما يجب منح جمعيات الشركاء الشخصية المعنوية بصورة أوضح، وتمكينها قانونياً من رفع دعاوى قضائية واتخاذ قرارات ملزمة، إلى جانب تسهيل إجراءات تأسيسها وتشجيع إنشائها الإجمالي بعد تسليم المشروع، مع دعم إداري من طرف البلديات أو مصالح الدولة المختصة.

كذلك، يُوصى بإنشاء هيئات محلية أو جهوية مختصة بمرافقة جمعيات الشركاء، سواء من حيث التكوين أو المرافقة القانونية، ما يسمح ببناء ثقافة تسيير جماعي فعال يرتكز على الشفافية والمشاركة. ومن المهم أيضاً تعزيز الجانب التوعوي، من خلال إدراج مواد إعلامية وتثقيفية موجهة للسكان الجدد في العقارات المبنية، حول طبيعة الملكية المشتركة وحقوقهم وواجباتهم. هذا إلى جانب ضرورة إدراج مهنة "المسير المحترف" في النصوص القانونية بشكل رسمي، وتشجيع تكوين مختصين في هذا المجال يمكنهم إدارة الأجزاء المشتركة بكفاءة وفقاً للمعايير الحديثة.

خاتمة

وأخيراً، لا بد من التفكير في مقارنة مقارنة، تستلهم من التجارب الدولية الناجحة في هذا المجال، خصوصاً في الدول التي عرفت نمط السكن الجماعي منذ عقود وتمكنت من ضبطه قانونياً وتسييراً. فذلك سيسمح بتكييف أفضل للتشريع الجزائري مع الواقع العمراني والاجتماعي الجديد، وتحقيق نظام ملكية مشتركة متوازن، مستدام، وفعال.

قائمة المصادر

والمراجع

المصادر والمراجع

أولاً: قائمة المصادر

أ. القوانين التشريعية

- 1- قانون 20/04 المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة جريدة رسمية عدد 84 مؤرخة في : 29/12/2004.
- 2- القانون 09/08، المؤرخ في 23 أبريل 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجريدة الرسمية، العدد 21
- 3- القانون 04-11 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011
- 4- القانون 04-11، المؤرخ في 06 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14
- 5- القانون 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.
- 6- القانون 86-07 المؤرخ في : 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها، الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10 المؤرخة في 05/03/1986، ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03
- 7- القانون 25/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990
- 8- القانون 29/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية الجزائرية، عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990.
- 9- القانون المدني الجزائري او قسمه قضائية في حال اختلاف الاطراف على الحصص فيحق لمن يريد الخروج من الشيوع ان يلجا الى القضاء المادة 724 ق م ج

قائمة المصادر والمراجع

- 10- القانون المقارن، منشورات في الحلبي الحقوقي، بيروت لبنان، 2008 .
- 11- القانون رقم 11/04 ، المؤرخ في 17/02/2011 ، المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، جريدة رسمية عدد 14.
- 12- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن ق. إ. م. إ. ج. ر. ع 21، المؤرخة في 2008/04/23
- 13- القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية منشورات بيرتي منشورات بيرتي، الجزائر ، سنة 2011.

ب. النصوص التشريعية

- 1- الأمر 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة 1966/05/06
- 2- أمر 75/58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن قانون المدني، صادر 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بالقانون 07/05 المؤرخ 13 سبتمبر 2007 ، الجريدة الرسمية، العدد 78.
- 3- أمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج. ر. ع. د. 78 ، 1975/09/30، المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ 2007/05/13.

ت. المراسيم التنفيذية

- 1- المرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسم إلى أجزاء
- 2- المرسوم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983
- 3- المرسوم التنفيذي 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 المتضمن تحديد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار الجريدة الرسمية العدد 25، مؤرخة في 29 أبريل 2001
- 4- المرسوم التنفيذي 13-96 ، مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل 26 فبراير سنة 2013 ، يحدد كفاءات منح الاعتماد الممارسة مهنة المرقي العقاري و كذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين ج.ر. ع. د. 13.

قائمة المصادر والمراجع

- 5- المرسوم التنفيذي رقم : 01-105 المؤرخ في 13 أفريل 2001 الجريدة الرسمية رقم : 69 الصادرة بتاريخ: 03 نوفمبر 2004
- 6- المرسوم التنفيذي رقم : 94-59 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الصحفية الرسمية عدد 9،13 مارس 1994
- 7- المرسوم التنفيذي رقم : 97-35 المؤرخ في 14 جانفي 1997، الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 15 جانفي 1997
- 8- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادي الأولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 14/203 المؤرخ في : 15 جويلية 2014 الجريدة الرسمية رقم 44، الصادرة بتاريخ 27 جويلية 2014.
- 10- المرسوم رقم 68/88 مؤرخ في 23 أفريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى
- 11- المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ: 1973
- 12- المرسوم رقم 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977
- 13- المرسوم تنفيذي رقم 08/142 المحددة لقواعد منح السكن العمومي الإيجاري الجريدة الرسمية العدد 24 الصادرة بتاريخ 11 ماي 2008
- 14- المرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق ل 12 نوفمبر 1983 يحدد الواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية.
- 15- المرسوم التنفيذي 235 / 10 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للإقضاء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي، طالبي هذه السكنات المعدل والمتمم، الجريدة الرسمية عدد 58 الصادرة بتاريخ 2010/10/07

قائمة المصادر والمراجع

- 16- المرسوم التنفيذي رقم 03-35 المؤرخ في 13 جانفي 2003 الجريدة الرسمية رقم 04 الصادرة بتاريخ: 22 جانفي 2003.
- 17- المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بتنظيم الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 12/03/1976
- 18- المرسوم رقم 76،63 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93،123 المؤرخ في 19 جويلية 1993
- 19- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ، والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر عدد 12، الصادرة في 09 فيفري 1977
- 20- المرسوم التنفيذي 1994 المؤرخ في : 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على عقد الإيجار الجريدة الرسمية عدد 17 الصادرة في : 30 مارس 1994
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 10-235 المؤرخ في 15 أكتوبر 2010 الذي يحدد مستويات المساعدة المباشرة الممنوحة من الدولة للإقتناء سكن جماعي أو بناء سكن ريفي الجريدة الرسمية رقم 58 الصادرة بتاريخ: 07 أكتوبر 2010
- 22- المرسوم التشريعي 93-03 يتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في 01 مارس 1993 الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 14.
- 23- المرسوم التنفيذي 93-09 المتعلق بالنشاط العقاري المؤرخ في: 01 مارس 1993 الجريدة الرسمية العدد 14 الصادرة في 03 مارس 1993.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، العدد 14
- 25- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكيتها المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية العدد 14.

قائمة المصادر والمراجع

26- المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، العدد 12

27- المرسوم التنفيذي رقم 12-15 المؤرخ في 27 ربيع الأول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري ج ر 11، والذي وضع وأكد على التزامات المرقي فيما يخص نظام الملكية المشتركة

ث. قرارات الرسمية

1-قرار رقم 50937، الغرفة العقارية، مؤرخ في 1990/05/09، المجلة القضائية 1991، عدد 02،

2-قرار رقم 1030525 المؤرخ في 2017/01/12، بوابة القانون الجزائري: <http://droit.mujustice.dz>

3-قرار الوزاري المشترك المؤرخ في : 19 يونيو 2017 الجريدة الرسمية رقم 25 الصادرة بتاريخ 26 سبتمبر 2017

ثانيا: قائمة المراجع

أ-كتب

1- أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني، ج 5، المكتب الجامعي الحديث ،الإسكندرية ، 2001،

2- حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، دار هوما، الجزائر، 2014،

3- حمدي باشا عمر القضاء العقاري " في ضوء احدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع ، الطبعة الثالثة عشر ، دار هومة الجزائر سنة 2014

4- حمدي باشا عمر نقل الملكية العقارية " طبعه منقحة ومزيده في ضوء اخر التعديلات وأحدث الاحكام " سنة 2013 ، دار هومة للنشر والتوزيع ، الجزائر.

5- رمضان أبو السعد، الوجيز في الحقوق العينة الأصلية وأحكامها ومصادرها، دار المطبوعات الجامعية الإسكندرية، 2001،

قائمة المصادر والمراجع

- 6- زروقي ليلي و حمدي باشا عمر المنازعات العقارية ، دار هومة ،الجزائر ، 2002.
- 7- زيادة طارق، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، طرابلس، لبنان، 1990،
- 8- شراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، دط، بيروت، 2002،
- 9- عبد الرحمان بربارة شرح قانون الإجراءات المدنية والإدارية (قانون 08-09) طبعة ثانية، دار البغدادي للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 10- عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ط2، منشورات بغدادي، الجزائر، 2009،
- 11- عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت لبنان،
- 12- العربي بلحاج، نظريات العامة في الفقه الاسلامي ،دم ، ديوان م .ج ، الجزائر 2001 ،
- 13- عفيف شمس الدين ملكية إتفق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، 2007،
- 14- عفيف شمس الدين ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط1، بيروت، 2007،
- 15- قسمة المال المشاع يكون اما بقسمه ودية أي باتفاق الاطراف و بالإجماع المادة عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار، دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر سنة 2011، ص 130
- 16- ليلي طلبية ، الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري ، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2010 ،
- 17- مصطفى محمد جمال ، نظام الملكية ، 2 ، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000،
- 18- نبيل صفر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة والنشر و التوزيع ، الجزائر 2008،

قائمة المصادر والمراجع

19- نعيم محتجب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون 2008،

20- نعيم مغيبب الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في وفي اطار التصويت يجب ان تذكر بأنه وبالرجوع إلى القواعد العامة فيجب التزام برأي الأغلبية من طرف اصحاب رأي الاقلية متى ما تحقق النصاب القانوني ارجع في ذلك على فيلالي الالتزامات النظرية العامة للعقد موقع للنشر، الجزائر ، سنة 2001

ب - معاجم

1- إبراهيم أنس وآخرون، المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق العربية ، م 1 ، ط4، 2004،

2- معجم المعاني ، عربي - عربي

ت - مجلات ومقالات علمية

1- لامية خلوفي شروط إكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الإقتصادي، عدد 1، 2022،

2- موسى سيف الدين، عكاكة فاطمة الزهراء، تقييم صيغ السكان في الجزائر، مجلة الفكر القانوني والسياسي، المجلد السابع العدد الأول، 2023،

ث - مذكرات تخرج

❖ مذكرات ماجستير

1- أحمد نعاس النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015

2- العطري نورالدين، "منازعات الملكية المشتركة"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015،

3- بلقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل درجة الماجستير في القانون، فرع القانون العقاري والزراعي جامعة البليدة، كلية الحقوق غير منشورة، 00-69.

4- بوحمدون مروة، فزتان نجوى، نظام الملكة المشتركة في العقارات، مذكرة النسيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945

قائمة، 2020/2021،

قائمة المصادر والمراجع

- 5- تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقاري جامعة لونيس عليا لعفرون البلدية 02 2014/2015،
- 6- حسينه ريمان المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 11-04 (المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقود و مسؤولية مدنية كلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ،باتته السنة الجامعية 2013-2014،
- 7- الخضر سميرة الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2016،
- 8- در زاوي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر، باتته 2010،
- 9- دروازي عمار، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ، باتته 2009-2010،
- 10- زهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة شهيد محمد لخضر، الوادي 2014،
- 11- سالم عيسى ،الاطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقاري ، كلية الحقوق جامعة يحي فارس ،مدية ، الموسم الجامعي 2011-2012 ،
- 12- سعدي ناصر، جاب الخير سعدي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية مذكرة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري جامعة مولود معمري تيزي وزو، 2018،

قائمة المصادر والمراجع

- 13- سليمان محمد ، حق الارتفاق في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص عقاري : كلية الحقوق ، جامعة بن يحي فارس الموسم الجامعي 2009-2010 ،
- 14- سميرة الحضير ، الشيوخ الإجباري الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016،
- 15- سميرة الحضير الشيوخ الإجباري الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق قانون خاص جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015/2016 ، ص 14
- 16- شغلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007/2008،
- 17- طويريسليمة ، إدارة المال الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة بن يحي فارس الموسم الجامعي 2012-2013 ،
- 18- عمار دروافي آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة 2001،
- 19- العمري حميد بوعزيز رحيمة النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، سنة 2018/2019.
- 20- فضيلة بوليلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة رسالة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة ،الجزائر ، 2006-2007 ،
- 21- لحضير سميرة الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2015-2016 .

❖ مذكرات ماستر

قائمة المصادر والمراجع

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

❖ مذكرات القضاة

- 1- راضية فتي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر ، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر.
- 2- كالم أمينة، المال الشائع مذكرة التخرج للمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005-2006.

ج. مراجع باللغة الاجنبية.

- 1- Barber ousse, evelyne- guibert topez (dianaà le guide pratique de droit nouvelle editioncolor, paris, p187-18-, 216

الفهرس

مقدمة أ-ت

الفصل الأول: مضمون الملكية المشتركة

- 7.....المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة
- 8.....المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة
- 8.....الفرع الاول: تعريف الملكية المشتركة
- 11.....الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة
- 13.....الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة
- 16.....المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية الخاصة والمشاركة في الترقية العقارية.
- 16.....الفرع الاول: تطور الملكية العقارية في التشريع الجزائري
- 23.....الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية العقارية الخاصة و تكوينها
- 25.....الفرع الثالث: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة و تكوينها
- 28.....المطلب الثالث: تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها
- 28.....الفرع الاول: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة
- 31.....الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق
- 34.....المبحث الثاني: المكلفون بإدارة الملكية المشتركة
- 34.....المطلب الاول: التسيير الانتقالي للمرقى العقاري
- 34.....الفرع الاول: تعريف المرقى العقاري
- 36.....الفرع الثاني: الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري
- 37.....الفرع الثالث: التزامات المرقى العقاري في تسيير نظام الملكية المشتركة

الفهرس

41.....	المطلب الثاني: جمعية الشركاء في الملكية المشتركة
41.....	الفرع الأول: تشكل الجمعية العامة
43.....	الفرع الثاني: مهام جمعية العامة
44.....	الفرع الثالث: صدور قرارات الجمعية العامة
46.....	المطلب الثالث: وثائق الملكية العقارية المشتركة في البنيات السكنية
46.....	الفرع الاول: الجدول الوصفي للتقسيم
53.....	الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة
54.....	خلاصة الفصل

الفصل الثاني: آليات حمايتها. أحكام الملكية العقارية المشتركة في

الترقية العقارية وآليات حمايتها

57.....	المبحث الأول: حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها
57.....	المطلب الاول: حماية الملكية العقارية المشتركة
58.....	الفرع الاول: القيود الواردة على عملية البناء
61.....	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء
63.....	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة
63.....	الفرع الاول: تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة
68.....	المطلب الثالث: النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الاخرين
68.....	الفرع الاول: الحقوق على الاجزاء الخاصة
74.....	الفرع الثاني: الحقوق على الاجزاء المشتركة
78.....	المبحث الثاني: الدعوى القضائية كالية لحماية الملكية العقارية الخاصة
78.....	المطلب الاول: القضاء المختص للنظر في منازعات الملكية المشتركة

الفهرس

79	الفرع الاول: الاختصاص الإقليمي
79	الفرع الثاني: الاختصاص النوعي
81	المطلب الثاني: ممارسة الدعوة القضائية
82	الفرع الاول: أطراف الدعوى
83	الفرع الثاني: إجراءات الدعوى
87	المطلب الثالث: حقوق والتزامات المالك الشركاء
87	الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة
91	الفرع الثاني: الأعباء الناجمة عن الإنتفاع بالملكية العقارية المشتركة
93	خلاصة الفصل
91	خاتمة
99	المصادر والمراجع

ملخص

الملخص:

يُعد نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية أحد الأنظمة القانونية المهمة التي أقرها المشرع الجزائري لتنظيم العلاقة بين المالكين في البنايات ذات الطابع الجماعي. فهو يجمع بين الملكية الفردية لأجزاء الخاصة، مثل الشقق والمحلات، والملكية الجماعية للأجزاء المشتركة كالسالم والمصاعد والسطح. ويهدف هذا النظام إلى ضمان الاستغلال المنظم والمنصف للعقار، من خلال آليات تسيير تشمل اتحاد الملاك والمسير، إلى جانب تنظيم قانوني دقيق يحدد الحقوق والواجبات لكل طرف. ورغم الجهود التشريعية المبذولة، لا يزال التطبيق العملي يواجه عدة تحديات تتعلق بضعف الوعي القانوني وصعوبات التسيير، مما يبرز الحاجة إلى تعزيز الإطار القانوني وتحسين ثقافة التعايش الجماعي.

Abstract

The system of joint ownership in constructed real estate is one of the key legal frameworks adopted by Algerian legislation to regulate the relationship between property owners in collective buildings. It combines individual ownership of private units (such as apartments and shops) with shared ownership of common parts like staircases, elevators, and rooftops. This system aims to ensure fair and organized use of the property through management mechanisms involving the owners' association and a designated manager, all within a well-defined legal structure outlining each party's rights and obligations. Despite legislative efforts, practical implementation still faces challenges, particularly due to low legal awareness and management difficulties, which highlight the need to strengthen the legal framework and promote a culture of collective living.