



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
Peoples democratic republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي



Ministry of highereducation and scientific research

جامعة محمد البشير الإبراهيمي – برج بوعريـريـج  
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi- BBA  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences

مذكرة مقدمة لاستكمال متطلبات نيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص قانون تهيئة وتعمير

الموسومة بـ:

# النظام القانوني لتسيير الأملاك المشتركة في الترقية العقارية

تحت إشراف

الدكتور: عثمانى حمزة

من إعداد الطالبتين:

- سعود ندى

- عياش هدى

أعضاء لجنة المناقشة

رئيسا	أستاذ مساعد قسم أ	ميكاري نزيهة
مشرفا ومقررا	أستاذ محاضر قسم ب	عثمانى حمزة
مناقشا	أستاذ محاضر قسم أ	بكيـس عبد الحفيظ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
People's democratic republic of Algeria  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
Ministry of higher education and scientific research  
جامعة محمد البشير الإبراهيمي - برج بوعريريج  
University Of Mohamed Al-Bashir Al-Ibrahimi - BBA  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
Faculty of Law and Political Sciences



## إذن بالإيداع

أنا الممضي أسفله الأستاذ : ..... عسما بن جيسون

الرتبة : ..... الأستاذ محاضرم "ب"

المشرف على مذكرة الماستر الموسومة ب : ..... النظام التقانوني لتسيير الجامعات

المستشارية في المشتريات العمومية

من إعداد :

الطالب الأول : ..... لبيد بن عبد

الطالب الثاني : ..... معياش بن عبد

أوافق على إيداع الطالب (الطالبين) لمذكرة التخرج لدى الإدارة من أجل برمجتها للمناقشة.

إمضاء الأستاذ المشرف



ملحق بالقرار رقم 10822... المؤرخ في 27 شهر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الأول)

أنا المعني أسفله.

السيد(ة): اللاجو د غندي ..... الصفة: طالب، أستاذ، باحث طالبة  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: 410616496 والصادرة بتاريخ: 2024/03/20  
المسجل (ة) بكلية / معهد العلوم المالية قسم المحاسبين العام  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج، مذكرة ماستر، مذكرة ماجستير، أطروحة دكتوراه).  
عنوانها: النظام القانوني لتسيير الشركات المشتركة في الشراكة  
المصارف  
أصرح بشرفي أنني أتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه.

المفوضة بلاء

التاريخ: 2024/06/03

توقيع المعني (ة)

05 جوان 2024

ع/ رئيس المجلس الشعبي البلدي  
ملحق الإدارة الإقليمية  
بن مراح مصطفى



ملحق بالقرار رقم 1082/2020 المؤرخ في 27 شهر 2020  
الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية ومكافحتها

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية  
وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

مؤسسة التعليم العالي والبحث العلمي:

نموذج التصريح الشرفي  
الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لإنجاز بحث

(الطالب الثاني)

أنا المعني أسفله .

السيد (ة): عياش م. م. م. م. الصفة: طالبة أستاذة. باحث  
الحامل (ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم 803167412 والصادرة بتاريخ 18.10.2023  
المسجل (ة) بكنية / معهد التوثيق والعلوم الإنسانية قسم القانون العام  
والمكلف (ة) بإنجاز أعمال بحث (مذكرة التخرج . مذكرة ماستر . مذكرة ماجستير . أطروحة دكتوراه).

عنوانها:

النظام القانوني لتسليم الاموال المستوردة في الترقية العقارية  
أصرح بشرفي أنني التزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية  
المطلوبة في إنجاز البحث المذكور أعلاه .

التاريخ: 2024.1.06.1.03

توقيع المعني (ة)

الخليفة الياقوت

مجلس الإدارة الإقليمي  
بن مبراح مصطفى

# إهداء

لم تكن الرحلة قصيرة ولا ينبغي لها أن تكون، لم يكن الحلم قريبا ولا الطريق محفوفا  
بالتسهيلات، لكني فعلتها ونلتها.

الحمد لله حبا وشكرا وامتنانا، الذي بنعمته تتم الصالحات ها أنا اليوم أنظر إلى حلما طال  
انتظاره وقد أصبح واقعا أفخر به.

إلى ملاكي الطاهر، وقوتي بعد الله، داعمتي الأولى والأبدية "أمي" حفظها الله  
أهديك هذا الإنجاز الذي لولا تضحياتك لما كان له وجود، ممتنة لان الله قد إصطفاك لي  
من كل البشر يا خير سند وعضو .

إلى من أدين له بالفضل بعد الله تبارك وتعالى ، إلى من علمني العطاء دون انتظار إلى  
من أحمل إسمه بكل افتخار "والدي" حفظه الله .

إلى من قيل فيهم :

**"سنشد عضدك بأخيك"**

إلى من مدو أيدهم لي دون كلل ولا ملل وقت ضعفي "وليد، ساسي، بدرو"  
جعل الله سعيهم سعيًا مشكورا وجزاهم جزاء موفورا ووفقهم الله في حياتهم وأدامهم الله  
ضلعا ثابتا لي.

إلى من آمنت بقدراتي وأرادتني متألفة في أعالي المراتب "أختي حبيبة".  
إلى أصدقاء السنين وأصحاب الشدائد إلى من لي يد العون عند حاجتي " صديقات  
الغاليات "هاجر يحيايوي " و "أمال مخالفية" وكل عائلتهما حفظهم الله.  
إلى زميلتي في انجاز هذا البحث صديقتي الغالية "ندى" وكل عائلتها حفظهم الله .  
إلى كل صديق عزيز حبيب على قلبي سقط سهوا من هذه الأسطر أهديه إليكم جميعا.

**عياش هدى**

# إهداء

الحمد لله حبا و شكرا و امتنانا على البدء و الختام و آخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين بعد  
تعب دام سنوات في سبيل الحلم والعلم حملت في طياتها أمنيات الليالي، وأصبح عنائي اليوم للعين  
قرة، ها أنا اليوم على عتبة تخرجي أقطف ثمار تعبي ارفع قبعتي بكل فخر، فاللهم لك الحمد حتى  
ترضى و لك الحمد إذا رضيت ولك الحمد بعد الرضا لأنك وفققتني على إتمام هذا النجاح وتحقيق  
حلمي...

و بكل حب أهدي ثمرة نجاحي و تخرجي

إلى رمز العائلة **جدي وجدتي** حفظهما الله و أطال في عمرهما

إلى من احمل اسمه بكل عز وافتخار، من دعمني بلا حدود و أعطاني بلا مقابل إلى من علمني أن  
الدنيا كفاح و سلاحها العلم و المعرفة، داعمي الأول في مسيرتي و قوتي و ملاذي بعد الله فخري  
واعترازي " **أبي العزيز** " حفظه الله

إلى من جعل الله الجنة تحت أقدامها و حضنتني قلبها قبل يديها و سهلت لي الشدائد بدعائها، إلى نور  
عيوني و الشمعة التي كانت لي في الليالي المظلمة سر قوتي و نجاحي " **أمي الغالية** " حفظها الله

إلى من قال " سنشد عضدك بأخيك " إخوتي كنفني الذي لا يميل وسندي في الحياة

" **ياسين ونصر الدين** "

إلى الغاليات والأقرب إلى القلب " **وسيلة لبنا فاديا أنفال** "

إلى زميلاتي " **أمال و قمر** "

وإلى زميلتي وصديقتي في إنجاز هذا البحث " **هدى** " وكل عائلتها حفظهم الله.

وإلى كل العائلة الكبيرة سعود وحموش التي كانت لي محورا داعما طيلة مشواري الدراسي.

أهديكم جميعا هذا العمل المتواضع ثمرة جهدي، والله ولي التوفيق.

**سعود ندى**

## كلمة شكر

باسمك اللهم عليك توكلت وعلى رسولك صليت وبعلمك تغذيت وبقدرتك ومشيتك  
ورحمتك وصلت.

يعود الفضل الأول والأخير إلى المولى عز وجل الذي منحنا القوة و العزيمة وروح  
التحدي في إنجاز هذا العمل .

أتقدم بأخلص ونعف تشكراتنا للأستاذ الدكتور "عثماني حمزة" لقبوله الإشراف على هذه  
المذكرة، و لما قدم لنا من توجيهات ، وجزاه الله عنا خير الجزاء.

كما أتقدم بجزيل الشكر وعظيم الامتنان ، ووافر التقدير والاحترام إلى الزميل و الأستاذ  
" قدوج حكيم " على ما بذله من جهود في سبيل إرشادنا وتوجيهنا، وهذا في جميع  
مراحل بحثنا هذا ومهما قلنا فلن نوفيه حقه من الشكر والثناء، فنسأل الله أن يجزيه عنا  
خير الجزاء وأن يديم عليه نعمة الصحة و العافية.

كما يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر والعرفان لأساتذتنا الأجلاء، لجنة المناقشة ، فلهم منا  
كل الاحترام والتقدير وجزاهم الله عنا خير الجزاء.

أتقدم كذلك بالشكر والتقدير إلى كل أساتذة مشواري الدراسي كلية الحقوق وأعضاء المكتبة  
وعمالها الكرام .

إلى كل من مد لنا يد العون والمساعدة لإنجاز هذه المذكرة قريبا كان أو بعيدا

تشكراتنا واحترامنا وتقديرنا للجميع .

# قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية:

ق.م.ج: القانون المدني الجزائري

د.ط: دون طبعة

ق.إ.إ.م: قانون الإجراءات الإدارية و المدنية

ج.ر: الجريدة الرسمية

ص: صفحة

مقدمة

يعود ظهور التجمعات السكانية بصفة متواصلة لانتقال من نظام القبيلة إلى أوسع وأشمل نظام وهو النظام السائد اليوم ألا وهو نظام المدينة، وهو الذي يوفر للإنسان مختلف وسائل الرفاهية والعيش الكريم بالإضافة إلى وفرة مناصب الشغل وسهولة المواصلات وقرب مراكز التعليم وتعدد أماكن الاستشفاء، أي كل ما يضمن لهم حياة سهلة و بسيطة.

هذه العوامل وغيرها ساعدت على ارتفاع الكثافة السكانية وزيادة حركة النزوح الريفي مع تزايد التمرکز فيها وهذا يعود سلبا على نقص الأراضي المخصصة لبناء المساكن التي تأتي هؤلاء الأشخاص، ومن هنا ظهر نظام الملكية العقارية الذي يعتبر إحدى ثمرات المجتمع، حيث في بادئ الأمر ظهر السكن الذي يحتوي على طبقتين وبعد التطور الملحوظ الذي شهده العالم في بداية القرن الماضي ظهرت السكنات المشكلة من عدة طوابق وأصبحت الملكية العقارية تحتل أهمية كبيرة لما لها من دور فعال وأساسي للإستقرار تطور الشعوب والأمم.

كما أنها طريقة للعيش ونمط للحياة في كثير من دول العالم، مما جعل العقار الواحد يتسع إلى أكبر عدد ممكن من السكان وبالتالي تقل كلفة شراء المسكن فيه أقل بكثير مما قد يتكبده فيما لو اشترى عقارا لا يحتوي إلا على منزل واحد، حيث فوضت على التشريعات مواكبتها لظهور قوانين منظمة لها تحد من المشاكل والمنازعات التي يمكن أن تنجز عنها بوضع التزامات وحقوق في النظام الجديد وذلك الحق في السكن لكل فرد، فأصبح بذلك حقا دستوريا الذي تم تصنيفه كحق عيني بأخذ واقعه شكلين اثنين وهما الملكية الخاصة والملكية المشتركة وهي إحدى صور الملكية العقارية، حيث انتشر هذا النوع من الملكية بمعظم دول العالم وأول منبع له تأصل في الدول الأوروبية والتي عرفت أزمة حادة عقب الحرب العالمية الأولى وذلك نتيجة الدمار الشامل الذي مس كل البنايات وظهر أزمة السكن، فنجد المشرع الفرنسي من بين التشريعات الأولى الذي قامت

بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية فعالج وقنن هذا الموضوع الجديد بسن أحكامه وضوابطه في جوان 1938 الذي أعطى مفهوما لهذه الملكية وذلك بأن يكون البناء يشمل على طبقات وفي كل طبقة عدد من الحصص، كل حصة تشمل على جزء خاص خالص للمالك وجزء مشترك شائع بين كل الملاك الشركاء.

بينما المشرع الجزائري أصدر عدة قوانين حيث جاء القانون رقم 58/85 المعدل والمتمم الذي خصص فيه المشرع قسما خاصا بالملكية المشتركة، ثم بعده المرسوم التنفيذي رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة تسيير العمارات الجماعي المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 59/94 الساري المفعول على التجمعات الشركاء في الملكية المشتركة الموجودة من قبل دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة، ثم يأتي المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والذي ألغى بموجب المادة 07 منه كل الأحكام المخالفة التي ينظمها المرسوم رقم 666/83.

### أهمية الدراسة

تبرز أهمية البحث في موضوع الملكية المشتركة لما لها من فائدة سواء بالنسبة للملاك الشركاء من ناحية وللملاك العقارية من ناحية أخرى، حيث تكمن فائدته بالنسبة للملاك الشركاء بوضع نظام يجعلهم مسؤولين عن تسيير وإدارة البناية التي يشغلونها ويمتلكونها، أما بالنسبة للملاك فتكمن فائدته في التكفل بصيانة البناية والمحافظة عليها وحمايتها من كل الأخطار التي قد تلحق بها.

### أهداف الدراسة

إن الهدف من موضوع البحث في نظام الملكية المشتركة يكمن في تقديم مفهوم لها وتحديد الأجهزة المكلفة بإدارتها وآليات حمايتها، بالإضافة إلى تسليط الضوء على المرسوم التنفيذي رقم 99/14 وأهم ما جاء فيه من أحكام .

## الإشكالية

ومن خلال ما سبق، ونظرا لأهمية الموضوع وتشعبه فإن محاولة دراسته تتطلب طرح الإشكالية التالية:

**هل وضع المشرع الجزائري أسس قانونية تكفل تنظيم الملكية المشتركة في إطار نشاط الترقية العقارية ؟**

وتتفرع عن هاته الإشكالية مجموعة من التساؤلات تتمثل في:

فيما تتمثل الأحكام العامة للأحكام المشتركة في إطار نشاط الترقية العقارية ؟  
ما هي الآليات القانونية لإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وحمايتها؟

## المنهج المتبع

وحتى يتأتى لنا الإجابة عن الإشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف المتعلقة بالموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال التحليل و لتعليق على مختلف النصوص القانونية.

## خطة الدراسة

والتزاما بالمنهجية المتبعة قسمنا البحث إلى فصلين، حيث جاء في الفصل الأول متناولا الأحكام العامة للأحكام المشتركة في الترقية العقارية الذي ينقسم إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة، بينما في المبحث الثاني تناولنا فيه إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية، أما بالنسبة للفصل الثاني فكان موضوعه تحت عنوان أحكام إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها، وعليه جاءت مباحثه متناولة للمسائل التالية حيث جاء في المبحث الأول إدارة وتسيير الملكية المشتركة من خلال الجمعية العامة والمتصرف، بينما في المبحث الثاني تطرقنا إلى آليات حماية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية.

# الفصل الأول

الأحكام القانونية للأموال المشتركة في الترقية العقارية

## الفصل الأول

### الأحكام القانونية للأمالك المشتركة في الترقية العقارية

يعتبر نظام الملكية العقارية المشتركة من أهم التطورات الحاصلة في العقارات المبنية، حيث أن إدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية يدور وجودا وعلما حول مؤسسة " الملكية المشتركة" أين تقتضي هذه المؤسسة وجود جماعة من الأشخاص تشترك في ملكية واستعمال عقار متعدد الطبقات والشقق مما يفرض نوع من التنظيم، وعليه لكي يكون البناء خاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة، فينبغي أن يكون هذا البناء محلا لحق ملكية مجزأة وحقوق شائعة، ويعود لكل مالك شريك بالضرورة مجموعة من الحقوق فهو مالك لشقته بصورة حصرية ومالك بصورة شائعة في الأجزاء المشتركة، فبتالي يوجد نوعان من الملكية ملكية خاصة وملكية مشتركة، فالأولى تعود لمالكها بحيث ينتفع بها ويستعملها حسب هواه شرط عدم المساس بحقوق المالكين الآخرين، والثانية تضع تحت تصرف حق الانتفاع واستعمال الأقسام المشتركة إنه بمثابة حق الشيوخ لجميع المالكين. وقد نص المشرع الجزائري على هذه الملكية وتطرق إلى أحكامها سواء أحكام القانون المدني أو القوانين ومراسيم خاصة.

وعليه فإن الملكية المشتركة من أهم تقنيات الترقية العقارية، بحيث يهدف المشرع بموجبها الحد من أزمة السكن وهذا ما دفعنا من خلال هذا الفصل لدراسة كل الجوانب المتعلقة بهذا النظام الذي يؤثر ويتأثر بمظاهر وخصائص المجتمع بجميع عناصره، ومن هنا نقوم بتحديد الإطار المفاهيمي لنظام الملكية العقارية المشتركة في (المبحث الأول) وإجراءات إعداده في (المبحث الثاني).

## المبحث الأول

### الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

يعد نظام الملكية المشتركة موضوعا هاما في وقتنا الحالي حيث يشكل تطورا كبيرا فيما يخص كيفية استعمال الحقوق والأحكام العقارية التي يفرضها نوع من التنظيم، وقبل الولوج والتطرق إلى ما يوجد في هذا النظام نتبع أولا معرفة مفهوم هذه الملكية من خلال التعريف اللغوي الاصطلاحي وكذا التعاريف التي جاء بها الفقه و التشريع، ومن خلال هذا المبحث سوف نتطرق في المطلب الأول إلى مفهوم الملكية المشتركة وفي المطلب الثاني سنتناول فيه مشتقات الملكية العقارية المشتركة .

### المطلب الأول

#### مفهوم الملكية العقارية المشتركة

سوف نتطرق في هذا المطلب إلى تعريف ومعنى الملكية المشتركة، كما سنحاول إيجاد خصائصها التي تميزها عن غيرها وذلك في (الفرع الأول) وكفرع ثاني سوف نتطرق إلى تطور الملكية العقارية المشتركة، وفي (الفرع الثالث) سنعرف الطبيعة القانونية لهذا النظام.

#### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة بيان خصائصها

سنتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الملكية العقارية المشتركة (أولا) ثم سنتناول

خصائصها (ثانيا)

أولا- تعريف الملكية العقارية المشتركة:

#### 1- التعريف اللغوي:

مصطلح الملكية العقارية المشتركة مركب من لفظين، لفظ الملكية ولفظ المشتركة لذلك لا بد من التطرق لتعريف كلا المصطلحين لغة، لذا جاء في لسان العرب لابن منظور، أعطاني في ملكه، أي مما يقدر عليه، ويقال هذا ملك يدي وما لأحد في هذا

مُلك غيري، والمُلك والمُلك واعتاد الشيء و القدرة على الاستبداد به وماله مُلك ومُلك ومُلك وملكية أي شيء بملكه<sup>1</sup>.

أما لفظ المشتركة فهو اشتراك عدة أشخاص في الاختصاص بالشيء حيث يكون لكل واحد فيه حصة، وهي مقبسة من فعل شارك، يُشارك مُشاركة. وقد جاء في الحديث النبوي فيما يروى عن النبي صلى الله عليه وسلم الناس شركاء في ثلاث الكلاً والماء والنار<sup>2</sup>.

## 2 - التعريف الاصطلاحي:

تعرف الملكية العقارية المشتركة من الناحية الاصطلاحية بأنها حق ملكية منقولة أو ثابتة ينشأ بموجب عقد اثنين أو أكثر، بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية وقد تكون هذه الملكية شائعة أو غير شائعة ويكون لكل ملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته كما يشاء على أن يحترم حقوق الآخرين، وعلى المستوى العملي تقوم الملكية المشتركة في العمارات السكنية تبني وتقسّم إلى شقق يملكها أفراد معينون، وفي هذا السياق توضع قواعد مكتوبة للملكية المشتركة تحدد طائفة كل من الأجزاء المشتركة و الأجزاء الغير مشتركة و شروط الانتفاع بها وحصة كل مالك وشريك في التكاليف وقواعد إدارة الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

## 3 التعريف الفقهي:

عرفت الملكية المشتركة أنها ملكية البناء التي يتعدد ملاكها بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة، مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - مريم تومي، النظام القانوني الملكية المشتركة، الطبعة الأولى، دار الحديث و النشر، القاهرة، 2014، ص28.

<sup>2</sup> - محمد ناصر الألباني، صحيح الترغيب والترهيب، الطبعة الأولى، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، 1421هـ، 2000م، ص 966.

<sup>3</sup> - شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائرية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، «علوم» في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو. 2021/2022، ص18.

<sup>4</sup> - مصطفى جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2002، ص148.

كما عرفت أنها اتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك, ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة للمجموعة بأغلبية أعضائه<sup>1</sup>.

#### 4- التعريف القانوني:

عرفت الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>، من خلال نص المادة 743 على أنها "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة".

فالمشرع الجزائري أعطى للملكية العقارية المشتركة مركزا قانونيا للعقارات المبنية بحيث تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص حيث يشمل كل واحد منهما على جزئه الخاص وذلك بجعلها تخضع لأحكام الملكية المشتركة للعقارات المبنية<sup>3</sup>.

كما يعد نظام الملكية المشتركة نظام قانوني استورده المشرع الجزائري من القانون الفرنسي الصادر في 1938/07/28 وهو مظهر من مظاهر المدينة الحديثة نظرا لما تنطوي عليه من مزايا بالنسبة لذوي الدخل المحدود والاقتصاد في الأراضي المخصصة للتعمير، وتتنطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوخ الإجباري<sup>4</sup>.

1- قريدة محمد, نظام الملكية العقارية المشتركة, مجلة الاقتصاد و الشريعة, المجلد 03, العدد 05, جامعة قسنطينة, 2014, ص 215.

2- الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق. م. ج, مؤرخ في 1957/09/30 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/19, ج. ر. ع 78.

3- شمام فتيحة, مرجع سابق, ص 20.

4- عمر حمدي باشا, حماية الملكية العقارية الخاصة, الطبعة التاسعة, دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع, الجزائر, 2013, ص 137.

فنظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية للاشتراك هو الضابط الأساسي العملي، الذي ينظم التعامل بين الملاك المشتركين في العقار مع بعضهم البعض، وذلك من خلال لما يتضمنه من قواعد وأسس تجعل الملكية المشتركة قابل لاتخاذها كأسلوب تعايش<sup>1</sup>. كما تطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوخ الإجباري، فلا يجوز تقسيمها عملا بنص المادة 747 من القانون المدني " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم،<sup>2</sup> بمعنى أنها ملك للجميع ولا يمكن أن تنتهي بالقسمة ، إذن هذا ما جاء به القانون المدني.

أما من ناحية المراسيم الخاصة المتعلقة بنظام الملكية العقارية المشتركة فقد جاء أولها المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المحدد لقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 الذي يحدد قواعد الملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية والملغى بموجب أحكام المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14<sup>3</sup>.

كما صدر المرسوم التنفيذي رقم 14/ 99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية<sup>4</sup>، رغم كل هذه المراسيم إلا أن المشرع الجزائري لم يبدي بأي تعريف للملكية العقارية المشتركة.

<sup>1</sup> بوسنة إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دون طبعة، ابن نديم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2023، ص 379.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية ، دون طبعة ، دار هومة للطباعة والنشر، الجزائر، 2001، ص14.

<sup>3</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 666/83، المؤرخ في 12/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية، مؤرخة في 15/11/1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994، الملغى بموجب أحكام المادة 07 من المرسوم 99/14، ج. ر. ع 47.

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014، المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج. ر. ع 14 .

إذن الملكية العقارية المشتركة تعتبر اتفاق يؤدي إلى إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني في الملكية المشتركة ويتم تأسيسه من قبل المالك بمفرده الذي يحمل المبادرة لوضع العقار تحت نظام الملكية المشتركة<sup>1</sup>.

من خلال ما سبق نستنتج بأن الملكية العقارية المشتركة ملكية جماعية تتم بمساهمة الشركاء قصد تحقيق غرض ما في إطار ما يسمى بالملكية المشتركة.

### ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة:

للملكية العقارية مجموعة من الخصائص نذكرها:

1/ الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

2/ الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

3/ الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت على عدم إمكانية الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

4/ الملكية العقارية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية، بحيث نصت المادة 743 من القانون المدني على أن " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية"، بمعنى أنه الملكية العقارية المشتركة يكون فيها مجموعة من الملاك داخل العقارات الجماعية ولا يجوز أن تكون مبنى لفرد واحد .

<sup>1</sup> - مريم تومي، مرجع سابق، ص 97.

<sup>2</sup> - عمار دروازي، آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 07.

5/ المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفق للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضهما البعض<sup>1</sup>.

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

سنتناول في هذا الفرع تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري حسب القوانين والمراسيم التنفيذية في مجال الترقية العقارية فأولها القانون المدني وثانيا في قوانين الترقية العقارية ثم وصولا إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

### أولا: في القانون المدني

لدراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري لا بد التمييز بين مرحلتين تاريخيتين ألا وهما:  
1/ قبل صدور القانون المدني:

لقد اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها في مرحلة فراغ قانوني بعد الاستعمار في كل المجالات وهذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني وذلك بسن القانون رقم 157/62 الذي ينص على تجديد التشريع الساري في ديسمبر 1962 باستثناء أحكامه المتعلقة بالسيادة الوطنية الجزائرية، إلا أن تتمكن الجمعية الوطنية من إصدار تشريع جديد بالبلد<sup>2</sup>.

لم يتوقف الأمر عن هذا الحد، بل صدرت عدة مراسيم ظلت تشرع ضمن القانون الفرنسي المعمول به، منها المرسوم رقم 88/68 الذي ينص في أحكامه على إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك متكون من مؤلف معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية بضرورة تأسيس نقابة متمتعة بشخصية مدنية تتكون من جمعية عامة ووكيل متصرف مكلف

<sup>1</sup> أعمار دروازي، مرجع سابق، ص 08.

<sup>2</sup> - موقع السيادة الوطنية، <http://www.Tribunal.dz.com>، تاريخ الاطلاع 2024/03/15، ساعة 23:48 .

بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار<sup>1</sup>، عدا أنه فرض على شاغل المحل أن يقوم بصيانة المكان الذي يشغله وبإجراء الإصلاحات التي تتطلبها، وذلك على نفقته الخاصة، مع ضرورة إعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها، كما أنه أجاز للدولة أن تقوم بإخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم، بعد أن توفر لهم محلات بديلة، إذا ما أرادت إنجاز أشغال من شأنها تمتين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش به.<sup>2</sup> ظلت كل المراسيم تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به، إلا أن جاء القانون المدني.

2/ بعد صدور القانون المدني:

امتدت مرحلة سريان القوانين الفرنسية إلى غاية 1979/05/05، وبتاريخ 1975/09/26 صدر الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني الذي تضمن بالملكية المشتركة في مواده 743 إلى 772، وهي أحكام مستتبطة أصلا من نفس القانون الفرنسي سواء كان بصفة مباشرة أو غير مباشرة نتيجة استنباط بعض نصوصه من القانون الفرنسي.<sup>3</sup>

وفي تاريخ 1976/10/23 صدر المرسوم رقم 146/76 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء وهذا طبقا للأمر رقم 92/76 الذي يحتوي على 144 مادة والذي نص على إنشاء التعاونيات العقارية والذي تطرق لنظام الملكية المشتركة كاتفاق بين الشركاء في الأملاك.<sup>4</sup>

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23، المتضمن القانوني الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 1966/05/06، ج. ر. ع 38.

<sup>2</sup> - بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001/2000، ص 10.

<sup>3</sup> - تباني رميساء، الملكية المشتركة في البناء بين الولدائق العملي والتشريع القانوني، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه كلية الحقوق، قسم القانون الخاص تخصص قانون عقاري، جامعة الاخوة منتوري فسنطينة 01، 2022/2021، ص 21.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 146/76، المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، مؤرخة في 1976/02/09، ج. ر. ع 12.

ثم بتاريخ 12/11/1983 صدر المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 59/94 والمتضمن مادة 63 للملكية المشتركة وتبيان كيفية تطبيق المادة 748 من القانون المدني التي تحدد مصير الأجزاء المشتركة والخاصة وكيفيات الانتفاع وكذا القواعد التي تتعلق بإدارة وتسيير الأجزاء<sup>1</sup>.

### ثانيا: في قوانين الترقية العقارية

أعطت الدولة اهتماما كبيرا لقطاع السكن باعتباره مصدرا أساسيا ومهما للحياة الاجتماعية وكذا التنمية الاقتصادية لذلك كرسته كحق دستوري من أجل معرفة وكيفية التماشي مع الحاجيات والطلبات المتزايدة في مجال السكن، وهذا ما قام به المشرع الجزائري بإصدار مختلف القوانين لتنظيم نشاط الترقية العقارية، ذلك من خلال إصدار أول قانون 07/86 متعلق بالترقية العقارية والذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 والملغى من طرف القانون رقم 04/11 المتعلق بقواعد تنظيم لنشاط الترقية العقارية.

### 1- في القانون رقم 07/86:

والذي يتعلق بالترقية العقارية الذي يستهدف التشريع في مجال العمارات والتهيئة العمرانية حسب أولويات ومعطيات قواعد التعمير وهذا حسب ما نصت عليه المادة 05 منه "يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية من النمط الجماعي والشبه الجماعي لا سيما في الوسط الحضري"<sup>2</sup>، بمعنى أن هذا القانون استهدف إلى تشجيع السكن وتحفيز المستثمرين في مجال الترقية العقارية.

<sup>1</sup>- المرسوم رقم 666/83، مرجع سابق.

<sup>2</sup>- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، مؤرخ في 03/03/1993، ج. ر.ع.14.

## 2- في المرسوم التشريعي رقم 03/93:

هنا انتهجت الدولة الجزائرية نظام اقتصادي جديد، حيث ألغى القانون رقم 07/86 بالمرسوم التشريعي رقم 03/93<sup>1</sup> والذي أقر بأن القانون رقم 07/86 لم يعد يساهم في تطور مجال الترقية العقارية، فنص المرسوم في الفصل الرابع على إلزامية إخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة وهذا حسب نص المادة 24 منه " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات الساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين".

## 3- في القانون رقم 04/11:

مع ظهور المشاكل والأزمات السكنية والعجز عن تحقيق أهداف الترقية العقارية والحاجيات المتزايدة التي فشل فيها المرسوم السالف الذكر، قامت الدولة الجزائرية بإصدار القانون رقم 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية<sup>2</sup>. حيث جاء هذا القانون من أجل تحقيق أهداف كل ما يتعلق بنشاط الترقية العقارية وتطويرها وتدعيمها وذلك من خلال فك الأزمات السكنية ووضع حد للإعاقات التي تصيب النشاط العقاري، وإلى تحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حسب نص المادة 01 من القانون، كما أعطى للمرقي العقاري دورا هاما في تنسيق عمليات الإنجاز وتشبيد البنايات في كيفية استعمالها وهذا ما أكدته المادة 17 من القانون رقم 04/11 "يتولى المرقي العقاري مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري".

<sup>1</sup> - المرسوم التشريعي 03/93، المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقاري مؤرخة في 03/03/1993، ج.ر.ع 14.

<sup>2</sup> - القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مؤرخة في 06/03/2011، ج.ر.ع 14.

#### 4 - في المرسوم التنفيذي رقم 99/14:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 بتاريخ 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة والذي كان أكثر دقة وتنظيماً وإماماً بالجوانب المتعلقة بالملكية المشتركة شكلاً وموضوعاً وهذا ما يساعد على معالجة الإشكالات التي قد تطرح أثناء النظر في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة سواء تعلق الأمر بتحديد المفاهيم أو معالجة الإشكالات الواقعة التي تنشئ على الممارسة العملية بين جميع الملاك المشتركين، وما عليهم سوى التكيف والانسجام مع مؤدي المرسوم تحقيقاً لانتفاع سليم ووقار لحقوق<sup>1</sup>.

#### الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

إن الملكية العقارية المشتركة نظام قانوني لذلك قد تتشابه مع البعض الأنظمة في حين أنه هناك بعض الفوارق بين نظام الملكية المشتركة والأنظمة الأخرى.

#### أولاً : تمييز الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية

##### 1/ تمييزها عن الملكية الشائعة:

تعتبر الملكية الشائعة إحدى صور الملكية، فهناك الملكية الفردية وهي الصورة العادية للملكية وتتوافر فيها سلطات وخصائص الملكية جميعها، كما توجد صور أخرى للملكية، كالملكية الشائعة حيث يوجد أكثر من مالك لشيء واحد<sup>2</sup>.

كما نصت المادة 713 من القانون المدني " إذا ملك اثنان أو أكثر وكانت حصته كل منهم غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".

<sup>1</sup> - تباري رميساء، مرجع سابق، ص 22.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب عرفة، القسمة واستعمال وإدارة المال الشائع، طبعة 2006، دار الفكر والقانون، الإسكندرية، 2006، ص 12.

فالملكية الشائعة هي التي تقع على مال معين بالذات، يملكه أشخاص متعددون ويتحدد حق كل شريك بحصته الشائعة في المال الشائع كله، ومن ثم فإن حق الملكية على المال الشائع والذي ينقسم حصص بين الشركاء دون أن ينقسم المال ذاته<sup>1</sup>.  
ومن خلال هذه المفاهيم يوجد نقاط اختلاف بين الملكية العقارية المشتركة والملكية الشائعة.

## 2/ من حيث القسمة:

الملكية الشائعة نص عليها القانون المدني الجزائري في المادة 713 "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصته غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية ما لم يقد دليل على غير ذلك " بينما الملكية المشتركة هي نظام قانوني لا يمكن تجاوزه فلا يجوز لأي شريك من الشركاء في العقارات المبني طلب قسمتها وهذا ما أكدته المادة 747 من القانون المدني " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلاً لدعوى التقسيم".

فالملكية الشائعة تعتبر أنها ملكية أكثر من شخص واحد بغير فرز وتجنيب نصيب كل منهم في هذا الشيء، فالمالك حصة تقدر بنسبة من المال ولكن هذه النسبة لا يقابلها جزء من الشيء محل الحق، ويشترك هو وباقي الملاك، كل بقدر حصته في كل ذرة من ذرات الشيء المملوك لهم شيوعا، فلا يختص أي أحد منهم منفردا بقدر محدد من الشيء<sup>2</sup>.

## 3/ من حيث تكاليف الشيء الشائع:

نصت المادة 750 من القانون المدني " تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين:

<sup>1</sup> محمد عبد الرحمان الضويني، أحكام القسمة، الطبعة الأولى، دار الفكر الجماعي، الإسكندرية، 2013، ص 14.  
<sup>2</sup> عيسى أحمد، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البلية، 2011، ص 04.

1- تكاليف من النوع الأول وهي تتعلق بالتسيير العادي، للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها، يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا، وتتنوع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

2- تكاليف من النوع الثاني وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها"، وحسب المادة 750 مكرر فإن" يجب على المجموعات والمصالح والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الاعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفقتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها، بمعنى أنه يجب توزيع تكاليف للملاك الشركاء حسب كل حصة و دفعها قبل الخصم.

بينما في الشيوخ الإجباري فقد نصت المادة 719 من القانون المدني الجزائري" يتحمل جميع الشركاء، كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع ، وحفظه، والضرائب المفروضة عليهن وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوخ أو المقرر على المال، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك، بمعنى أنه كل الشركاء توزع عليهم نفقات الشيء الشائع.

4/ من حيث سلطات المالك على الشيء الشائع:

في حالة الشيوخ العادي حسب نص المادة 714 من القانون المدني" كل شريك في الشيوخ يملط حصته ملكا تاما، و له أن يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء"، فالشريك هنا يتصرف فقط في حقوقه دون تجاوز حقوق الشركاء الآخرين أو إلحاق الضرر بهم.

أما في حالة الشيوخ الإجباري فأكدت المادة 747 من القانون المدني " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم".

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا:

من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارية والعقارات الغير مبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

لما كان الثابت . في قضية الحال . أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوة يكون قد أخطئوا في تطبيق القانون.<sup>1</sup>

### ثانياً : تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

طبقاً لنص المادة 867 من القانون المدني الجزائري فإن حق الارتفاق يعتبر عقاراً لفائدة عقار آخر لشخص آخر، بمعنى تخصيص العقار المرتفق به لفائدة العقار المرتفق. في نطاق هذا يوجد نقاط اختلاف بين الملكية المشتركة وحق الارتفاق نذكرها:

#### 1/ من حيث الملكية

فحسب نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال".

بينما في الملكية المشتركة حسب القانون المدني فتكون الأجزاء المشتركة التي يملكها الشركاء على الشيوع بالحصص المفروزة.<sup>2</sup>

#### 2/ من حيث التقادم

يسقط حق مالك العقار المترفق على المترفق به إذا لم يتم استعماله لمدة عشر سنوات<sup>3</sup>، بمعنى ينقضي حق مالك عقار لعقار آخر إذا لم يستمر العمل به لمدة 10

<sup>1</sup> - القرار رقم 5093، المؤرخ في 09 ماي 1999، المجلة القضائية، 1991، ص32، العدد 02.

<sup>2</sup> - انظر المادة 745 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> - انظر المادة 889 المصدر نفسه.

سنوات بينما في الشيوع الإجباري لا يسقط حق الشريك في الأجزاء المشتركة حتى وإن لم يتم استعماله<sup>1</sup>.

ثانياً: التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة

## 1 - التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة:

سنتحدث عن اختلاف الآراء في تحديد التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة نظام هام و متميز وكل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة للعقار.  
أ- موقف الفقه: و ينقسم إلى عدة آراء

### - الملكية المشتركة حق إرتفاق:

يحدد هذا الرأي طبيعة حق الشريك بأنه حق ارتفاق متبادل بين جميع الشرك، ذلك أن لكل شريك فيه ملكية مفرزة محملة بحق ارتفاق لملكية الشركاء الآخرين، لتسهيل الانتفاع بالعقارات المملوكة من كل الشركاء كملكية مفرزة، بحيث يستطيع المتنافسون بدل إبقاء الفناء أو الممر المشترك أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق ارتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي تكون مخصصة للباقيين.

انتقد هذا الرأي على أساس أن الارتفاق هو حق يرد على ملك الغير أما في الملكية المشتركة فليس هناك ملك للغير، فلا يستعمل المالك حقه على ملك شخص آخر بل يستعمله حقه المشاع، أما حق المترفق فهو حق متفرع عن حق الملكية يقرر على ملك الغير و يترتب على أن حق الشريك في الملكية المشتركة ليس حق ارتفاق<sup>2</sup>.

### - الملكية المشتركة شيوع عادي:

ذهب رأي آخر بأن حق الشريك في الملكية المشتركة هو حق ملكية شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع الإجباري، و رغم إجماع عدة فقهاء للأخذ بهذا الرأي إذ أنه

<sup>1</sup>- بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص14.

<sup>2</sup>- لحضيرة سميرة، الشيوع الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015/2016، ص19.

لم سلم من النقد، باعتبار أن الملكية الشائعة صورة من الصور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب لطل منهم ماديا في الشيء ولكن يتعين معنويا في الحق نفسه،<sup>1</sup> وذلك عكس الملكية المشتركة التي تكون في العقارات المبنية وتكون ملكيتها مقسمة إلى عدة حصص بين الشركاء ولكل واحد منهما جزئه و نصيبه الخاص في الأجزاء المشتركة حسب نص المادة 743 من القانون المدني.<sup>2</sup>

كما أن الشريك حسب نص المادة 714 من القانون المدني له حق التصرف في الملكية واستغلالها، و ذلك فقط دون أن يلحق الضرر للشركاء الآخرين، كما أنه حسب نص المادة 747 لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محلا للتقسيم ، ومن ثم فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، يحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك،<sup>3</sup> بينما الشريك في الملكية الشائعة فله حق المطالبة بقسمة المال الشائع في إطار القانون<sup>4</sup> ، وإذا اختلف الشركاء في قسمة المال الشائع فيمكن اللجوء لرفع الدعوى أمام المحكمة.<sup>5</sup>

من خلال ما تطرقنا إليه يمكننا القول بأن نظام الملكية المشتركة هو من يحدد مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة<sup>6</sup>، بحيث تشكل جماعة الشركاء في الملكية

<sup>1</sup> - لحضرة سميرة، المرجع السابق، ص 20.

<sup>2</sup> - انظر المادة 743 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>3</sup> - عمر حمدي باشا، مرجع سابق، ص 15.

<sup>4</sup> - انظر المادة 723 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>5</sup> - انظر المادة 724 المصدر نفسه.

<sup>6</sup> - انظر المادة 748 المصدر نفسه.

داخل جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية القانون المدني<sup>1</sup>، عكس الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية.

### - حق الشريك والأجزاء المشتركة ملكية جماعية:

يرى أنصار هذا الاتجاه أن أساس الحياة داخل العقار المبني للإشتراك يفرض على المالك الشريك المتمتع باستعمال الأجزاء أن يدخل في علاقات جماعية مع الملاك الآخرين وأن يتقيدوا في استخدام حصتهم من أجل مراعاة والحفاظ على المصالح المشتركة للجماعة كونهم يملكون الأجزاء المشتركة على الشيوع بصفة جماعية والتي هي غير قابلة للقسمة<sup>2</sup>.

فيرى معارضو هذا الرأي أن تفسير فكري وحدة العقار والمصلحة الجماعية على أنهما تقيدان حق المالك الشريك على حصته، هو تفسير لا يتلائم مع الواقع فالقيود الموجودة في نظام الملكية المشتركة لا تقصد المساس بالحصّة، أو بالغاية منها، أو بالاستئثار بها وإنما تهدف إلى تكييف الاستخدامات الواردة عليها مع تماشياً مع الغرض الذي خصص له العقار، وحفاظاً على حقوق الملاك الشركاء الآخرين، دون الانتقاص من حق المال الشريك على حصته والذي يظل مالكا لجزئها الخاص ملكية تامة وجزئها لمشارك ملكية شائعة<sup>3</sup>.

### 2/ موقف المشرع:

المشرع أخذ بالتصور المنطقي المؤلف للملكي العقارية المشتركة الذي مفاده أنا المالك الشريك يتمتع بحصته بحق ملكية مفرزة على الجزء الخاص وبحق ملكية شائعة بينه وبين الملاك الآخرين على الجزء المشترك، فهما مفهومان متميزان في أحكامهما

<sup>1</sup>-انظر المادة 756 مكرر 2 من الأمر رقم 58/75، المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup>-انظر بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 18.

<sup>3</sup>- بلقاسم بلقاضي، المرجع نفسه، ص 18.

وفي نطاقهما، غير أن ممارستهما تقتضي مراعاة الإطار الجماعي الذي تفرضه وحدة العقار المبني للاشتراك<sup>1</sup>.

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

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية المشتركة وبيان خصائصها وبالإطلاع على مقتضيات بنود نظام الملكية المشتركة المتعلق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد النموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجد بأن المشرع الجزائري اعتبر الملكية المشتركة تضم نوع ينتفع بها ويستعملها حسب هواه شرط عدم المساس بحقوق المالكين الآخرين، والأجزاء المشتركة تضع تحت تصرفه حق الانتفاع وإستعمال الأجزاء المشتركة إنه بمثابة حق شيوع لجميع المالكين، فبالتالي لا بد دراستهما، وخصصنا هذا المطلب لتحديد وتكوين الأجزاء الخاصة (الفرع الأول) وتحديد وتكوين الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني).

### الفرع الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية الخاصة و مشتملاتها

تشمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة وهذا ما سنتطرق إليه

فيما يلي:

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في القانون المدني بموجب نص المادة 744 والواردة على سبيل المثال وليس الحصر، واستنادا إلى مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في الباب الثاني منه تحت عنوان قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموع البنايات.

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان، 2007/2008، ص58.

سوف نتناول في هذا الفرع تعريف الأجزاء الخاصة ثم إلى تعيين هذه الأجزاء.

#### أولاً- تعريف الأجزاء الخاصة:

تتمثل الأجزاء الخاصة في أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي<sup>1</sup>. وهذا تأكيداً لما نص عليه القانون المدني في المادة 744 على أنه "تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي والخاص".

استناداً إلى مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية عرفها المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة، تلك الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصته مع جميع المرافق التابعة لها<sup>2</sup>، وهو نفس التعريف الذي كان وارد ضمن أحكام المرسوم رقم 666/83 في المادة 02 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية المعدل والمتمم والملغى بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية<sup>3</sup>.

من خلال التعاريف السابقة نلاحظ أن المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 وسع من استعمالات الأجزاء الخاصة وجعلها حق من حقوق كل شريك في

<sup>1</sup> الهواري نجية، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة المشتركة، العدد 32 الجزء الثالث، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر، 2018، الصفحة 221.

<sup>2</sup> انظر الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

<sup>3</sup> في ظل سريان مرسوم رقم 666/83، يلاحظ بأن المشرع الجزائري كان يستعمل تارة مصطلح الأجزاء الخاصة و تارة أخرى الأجزاء المانعة للدلالة على الأجزاء الخاصة، مرجع سابق.

الملكية والانتفاع بكل حرية بشرط ألا يعرض العمارة للخطر ولا يمس بحقوق الشركاء في  
البنائات الأخرى<sup>1</sup>.

### ثانياً - مشتملات الأجزاء الخاصة:

نص عليها المرسوم التنفيذي في الباب الثاني تحت عنوان الأجزاء الخاصة وتكوينها على  
"تتضمن الأجزاء الخاصة : بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل  
من البناية الجماعية وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما "

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس، والمقولات النائئة  
والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل منها.
- الجدران الداخلية بأبوابها.
- الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك  
بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات و  
المقصورات وهيكلها.
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة .
- الأنابيب والقنوات والخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره  
لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- الأجهزة الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.
- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

<sup>1</sup> - الهواري نجوى مرجع سابق ، ص 221.

- كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل و المرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصصه لاستعمال ساكنها لاغير<sup>1</sup>.

وعليه فان الأجزاء الخاصة تتمثل في :

### 1- محتوى الحصة ووحداتها المبنية :

وتضم كل ما تحتويه الحصة من غرف مطبخ ،حمام، بما في ذلك الأبواب والممرات والسلالم الداخلية المؤدية إليها ومختلف التليبيسات الداخلية، النوافذ والشرفات، الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.

### 2.فواصل القطع :

أي الجدران والحواجز الفاصلة بين غرف الحصة والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير.

### 3.التجهيزات الداخلية :

أي كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللائقة داخل الحصة التي تعتبر عناصر تجهيز خاصة، وهذا ينطبق أيضا على المدافئ ومواقد المداخل، والتمديدات بمختلف أشكالها والأحواض والمغاسل وغيرها بالإضافة للفواصل البينية أي الجدران والحيطان الفاصلة بين الحصص وغير المدرجة ضمن الإنشاء الكبير والتي تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين.

ومن خلال الفقرة الأخيرة لنص المادة السالفة الذكر فان المشرع بعد تعداده للأجزاء الخاصة أضاف عبارة بشكل عام وهي تفيد الإطلاق في إضفاء هذه الصفة على كل ما يكون داخل المحل مستعملا استعمالا خاصا، كما سجلت اكتفاء المشرع بتعداد هذه

<sup>1</sup>-أنظر الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

الأجزاء ضمن الحصة والمتصلة بها .لكنه لم يتقطن إلى وجود أجزاء أخرى منفصلة عنها ولا يمكن التصرف بها أو إنشاء حقوق عليها بمعزل عن الحصة الآيلة لها كونها ملحقة بها كالمستودع ، فهو جزء خاص منفصل عن الوحدة السكنية إلا أنه تابع لها.<sup>1</sup>

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

والتي يقابلها باللغة الفرنسية النص الاتي: sont réputés mitoyens entre les cipropiétaires .les cloisons ou murs paratifs.....<sup>2</sup>

يتضح أن المترجم أخطأ في ترجمة النص العربي حيث ترجم مصطلح cloisons بـ حيطان بينما اللفظ الذي يقابل cloisons باللغة العربية هو الحواجز والفواصل، ولفظ الحيطان ترادف لفظ الجدران والتي تقابلها باللغة الفرنسية murs مما يحتم على المشرع ضرورة تصحيح هذا الخطأ كما طرح النص نفسه أشكالاً أخرى تمثل في مدى اعتبار الحواجز والجدران الفاصلة بين الحصص غير المندرجة في الحيطان الرئيسية و المعدة ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين، أجزاء خاصة.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> -مريم يومي ، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> -مريم تومي، مرجع سابق، ص 60.

<sup>3</sup> -مريم تومي مرجع نفسه، ص 61.

## الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة و مشتملاتها:

سننظر إلى تعريف الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية ثم إلى تعيين مكوناتها.

### أولا: تعريف الأجزاء المشتركة .

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع به<sup>1</sup>.

كما عرفتها المادة 745 من ق.م.ج على أنها " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع، كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم<sup>2</sup> .

كما تناول المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الأجزاء المشتركة في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم<sup>3</sup> .

والأجزاء المشتركة مقسمة ،حسب الحالات إلى ثلاث أصناف :

ويتضح من خلال استقراء هذه المادة أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء العقار المخصصة لغرض الاستخدام المشترك لجميع الشركاء، أو لأكثر عدد منهم، وهذا ما أكده قرار المحكمة العليا رقم 50937.

حيث جاء في منطوقة: من المقرر قانون أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع

<sup>1</sup>-ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية ، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية و القانونية، جامعة قسنطينة، المجلد 02، العدد 04، الجزائر، 2014، ص105.

<sup>2</sup>-الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني، مصدر سابق.

<sup>3</sup>-أنظر ملحق المتعلق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

ولما كان الثابت -في قضية الحال - أن النزاع يدور حول الأسطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون<sup>1</sup>.

#### ثانيا- تكوين الأجزاء المشتركة :

قد قام المشرع بتصنيف الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء، على عكس الأجزاء الخاصة التي قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها إلى أصناف على سبيل المثال ليس الحصر، وتم إدارتها على أنها الأجزاء التي يملكها الشركاء على الشيوع كل حسب الحصة العائدة له، والأجزاء المشتركة مقسمة إلى:

- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، حسب المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وتدرج ضمن هذا الصنف الأجزاء التالية الذكر:

\_ كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض تابعة له ولاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

\_ الساحات وطرق المرور.

\_ شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى جميع المباني المعينة.

\_ مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو الكثير منها.

<sup>1</sup>-قرار المحكمة العليا ، الغرفة المدنية ، ملف رقم 50937، صادر بتاريخ 1990/05/09، المجلة القضائية، عدد02، الجزائر، 1991،ص32.

\_ المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة كمكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.

\_ وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة أو الاستعمال المشترك بين جميع البنايات.<sup>1</sup>

\_ الأقتبية التي تشكل مفرغات صحية، وتعتبر الأقتبية من الأجزاء المشتركة التقليدية وهو ما أقر به المشرع الجزائري بشأن تصنيف الأقتبية حيث اعتبرها جزءا مشتركا من الصنف الأول، وبذلك يكون قد فصل في أمر النزاعات التي كانت تثور بين الملاك الشركاء فيما بينهم أو في مواجهة المرقى العقاري بخصوص الاستحواذ على الأقتبية و الانفراد بملكيته كجزء خاص واستعمالها لأغراض خاصة<sup>2</sup>.

• الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة، حسب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 سالف الذكر، ويندرج ضمن هذا الصنف الأجزاء التالية الذكر:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم، وتشكل هذه العناصر ما يعرف بهيكل البناية .
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

<sup>1</sup>-أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق .

<sup>2</sup>-شمام فتيحة، مرجع سابق، ص 105.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفراح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة أو أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة .
- جميع مساحات الإفراح والممرات أو المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة .
- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسراريب ومجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ .
- القنوات والأنابيب و فتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار و السراييب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (عدا أجهزة الهواء والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).
- سراييب هذه القنوات المبنية.
- التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعينة والتي تصلها وان اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير .
- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، كذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق .

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

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

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

#### • الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

دون أن يحدد معيار تصنيفها وأدراجها ضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث فقد حصر المشرع الجزائري مشتملات الأجزاء المشتركة في هذا الصنف في المصاعد و الآلات الخاصة و أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنيات.<sup>1</sup>

## المبحث الثاني

### إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح جميع البيانات القانونية والتقنية والمالية وقيده بنظام نموذجي تفاديا لقيام المرقى العقاري إعداد نظام يراعي مصالحه الخاصة، ويمتاز هذا النظام بأنه وثيقة يعمل محررها على إعدادها في جزأين اثنين، الأول يهتم بالناحية الفنية في حين الجزء الثاني يهتم بالناحية القانونية، وهذا النظام شأنه شأن العقود والتصرفات الأخرى يستوجب انعقاده توفر إجراءات وشروط، ويقع باطلا هذا النظام في حالة تخلف أحد إجراءاته، والملكية المشتركة نظمها

<sup>1</sup> - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

المشروع بأحكام معينة عن طريق إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة (المطلب الأول) وشهره في المحافظة العقارية (المطلب الثاني).

### المطلب الأول: إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة

يعتبر نظام الملكية العقارية المشتركة ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية وهو أشبه بعقد العمل الجماعي، يظهر فيه العنصر التعاقدية في لحظة تأسيسه ويظهر عنصر التنظيم في آثاره، اشترط المشرع الجزائري لإنشاء هذا النظام بصفة صحيحة كونه من الأنظمة والتصرفات الواقعة على العقارات لا بد من الرسمية توثيق نظام الملكية المشتركة (الفرع الأول) وتسجيله بموجب عقد رسمي لدى مصلحة التسجيل والطابع (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول التوثيق:

##### أولاً: تعريف التوثيق

يعرف التوثيق على أنه "إثبات أو تحرير أو ضبط أو إفراغ أو نقل المحررات في الدفاتر المعدة لذلك، أو بمعنى المحررات الموثقة، المحررات المشتملة على التصرفات والعقود التي يحررها الموثقون، وهم الموظفون المختصون بتحريرها وضبطها أي توثيقها<sup>1</sup>. حيث أحكام المادة 03 من القانون رقم 03/06 المنظم لمهنة الموثق عرفت القائم بالتوثيق وليس التوثيق على أنه "الموثق ضابط عمومي مفوض من قبل السلطة العمومية، يتولى تحرير العقود التي يشترط فيها القانون الصيغة الرسمية، وكذا العقود التي يرغب الأشخاص إعطاءها هذه الصيغة.

ومن بين الأنظمة و التصرفات التي أوجب المشرع إخضاعها لصفة الرسمية نظام الملكية المشتركة إذ ألزم المشرع كل مرقى عقاري بإعداد والإشراف على نظام الملكية

<sup>1</sup>- بشرى زيجة، العقد التوثيقي كشرط لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة لاستكمال نيل شهادة ماستر مهني في الحقوق، تخصص المهن القانونية والقضائية، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2022/2021، ص8.

المشتركة وهذا ما أشارت إليه المادة 61 من القانون رقم 11-04<sup>1</sup>، والتي تنص على:  
"يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح جميع البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به".

كما نصت أيضا المادة 06 من المرسوم رقم 99/14 على أنه "يعد المرقي نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين .

يتألف نظام الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية من وثائق وبيانات إلزامية خاصة بالعقار وبيانات أخرى إضافية خاصة بتنظيم وإدارة العقار .

• البيانات الإلزامية: فهي الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني المشترك و المتمثلة في :

- عقد ملكية الوعاء العقاري .
- رخصة البناء.

الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنية أو بمجموعة البيانات<sup>2</sup>، وهو عبارة عن وثيقة تقنية يعدها الموثق بطلب من المتعامل في الترقية العقارية يتم بموجبها تعيين حصص متضمنة في العقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية والذي يخضع للشهر<sup>3</sup>.

- مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسيات، الطابق الأرضي، الطوابق الأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة .

<sup>1</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup>-انظر ملحق من نفس المرسوم التنفيذي .

<sup>3</sup>-بوستة ايمان، مرجع سابق، ص 82.

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات بشكل مميز بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول، كذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام<sup>1</sup>.
- البيانات الإضافية: أضاف المشرع الجزائري في المرسوم التي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية بعض البيانات الإضافية والمتمثلة في كل الوثائق ذات الطابع الإداري والتسييري فهي تعدد الغاية من الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة وكذلك شروط الانتفاع بها.

### 1- تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات و مآلها:

#### أ- تعيين البناية أو مجموعة البنايات:

- تحديد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية، بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم مجموعة الملكية والحصة.
- تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع، التسمية).
- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها عند الاقتضاء.
- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية: (بنيت البناية أو مجموعة البنايات موضوع هذا النظام في القطعة الواقعة، تحديد حسب قواعد الشهر العقاري أصل ملكية العقار، المساحة)

#### ب- مآل البناية أو مجموعة البنايات:

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

<sup>1</sup>-انظر ملحق رقم 01، يتضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.

### ج - المآل الرئيسي للبناءة أو لمجموعة البناءات:

إن البناءة أو مجموعة البناءات المنشأة والمهياة على أرض تبلغ مساحتها (تحديد استعمال البناءة، سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة).

### 2- الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناءة أو بمجموعة البناءات :

البناءة أو مجموعة البناءات المعدة للاستعمال مشيدة ومهياة تضم كل من، هيكل المبنى السكني يقوم على، وصف الواجهة، الدخول إلى البناءة، اسم البناءة (حسب مخطط الكتلة) السقف، الوصف التقني (حسب مخطط الكتلة )، محطة الضغط الزائد، وبمعنى محلول سونلغاز، مساحات الوقوف - طرق الموصلات - شبكة المجاري.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: التسجيل:

بمجرد تحرير العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة أمام الموثق يقوم هذا الأخير بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وفقا ما ينص عليه أمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل.

### أولا- تعريف التسجيل:

هو إجراء إداري يقوم به الموظف العمومي ويكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل، إذ تعد عملية التسجيل المرحلة الثانية وما قبل الأخيرة بعد إفراغ العقد الوارد على حق الملكية العقارية مختصة بذلك، هي مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية، وهو منصوص عليه في المادة 75 من الأمر رقم 105/76 المتضمن قانون التسجيل.<sup>2</sup>

<sup>1</sup>-أنظر الملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مرجع سابق .

<sup>2</sup>-موساوي عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007/2008، ص 27.

فقد تم تعديل الفقرة الأولى منها بموجب المادة 116 من قانون المالية لسنة 1985<sup>1</sup>، حيث أن عملية التسجيل تختلف عن عملية الإشهار العقاري التي تختص بها مصلحة أخرى، تسمى المحافظة العقارية كما سنراها لاحقاً.

وتعتبر عملية تسجيل العقود الرسمية الواردة على حق الملكية العقارية، التي تحرر من طرف كل السلطات إجبارية، حيث يقع تحت طائلة العقوبات الجبائية كل من لم يتم بهذا الإجراء بمعنى كل العقود الرسمية لابد أن تسجل في مكتب التسجيل خلال المدة المحددة بموجب القانون ،حيث تحسب هذه المدة ابتداءً من تاريخ إعداد العقد، أي من تاريخ إمضائه من طرف المتعاقدين والموثق معاً لأخذ بعين الاعتبار طبيعة التصرف<sup>2</sup>.

كما انه تم تحديد هذه الآجال بمقتضى المواد من 58 إلى 74 من قانون التسجيل ،فعند عدم احترام هذه الآجال من طرف محرر السند الرسمي، يتعرض هذا الأخير إلى عقوبات تأديبية تمارس عليه السلطة المختصة التي ينتمي إليها، كما توجد عقوبات أخرى منصوص عليها في قوانين أخرى كما نصت المادة 93 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل التي تقضي بما يلي "....: غير أن الموثقين وكتاب الضبط و أعوان تنفيذ كتابات الضبط وكتاب الإدارات المركزية و المحلية الذين لم يسجلوا عقودهم في الآجال المقررة يتعرضون لعقوبات تأديبية تمارسها عليهم السلطة المختصة التي ينتمون إليها دون المساس باحتمال تطبيق عقوبات أخرى منصوص عليها في القوانين والتنظيمات المعمول بها"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - تم تعديل المادة 75 فقرة 01 من الأمر 105/76 المتضمن قانون التسجيل (الأمر رقم 105/76 مؤرخ في 17 ذي الحجة، سنة 1396 هـ الموافق لـ 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل ) بموجب المادة 116 من قانون المالية لسنة 1985.

<sup>2</sup> -موساوي عبد الرزاق، مرجع سابق، ص، ص 27 28.

<sup>3</sup> -المادة 93 من الأمر رقم 105/76 المعدلة بموجب المادة 04 من قانون المالية لسنة 1991، ثم بموجب المادة 34 من قانون المالية لسنة 1993، ثم بموجب المادة 42 من قانون المالية لسنة 1996.

توجد عدة وظائف لعملية التسجيل منها، تحصيل الضريبة، إثبات تاريخ المحررات، حفظ ملخصات العقود .

### ثانيا - أهمية تسجيل نظام الملكية المشتركة :

يلعب تسجيل العقارات أهمية مزدوجة جبائية وقانونية :

#### أ/الأهمية الجبائية :

يتم تسجيل مقابل اقتطاع حقوق، تشكل هذه الحقوق ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة، فتدفع بمناسبة واقعة أو تصرف قانوني فتأتي هذه الضريبة بأهداف تمويلية للإيرادات العامة للدولة إضافة إلى أهداف اقتصادية و غيرها<sup>1</sup>، فالهدف المالي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية وإعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من أجل تسيير المرافق العامة.

أما الهدف الاقتصادي فكون الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تعاني من ندرة في مصادر رأس المال الذي يعتبر سلب الاقتصادية و قوامها، وعليه يعد التسجيل أحد أهم هذه المصادر من ورائه اقتطاع حقوق شكل ضريبة غير مباشرة، هذه الأخيرة تلعب دورا اقتصاديا مهما، فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي<sup>2</sup>.

#### ب/الأهمية القانونية

يضاف إلى الدور الجبائي الذي يلعبه تسجيل العقارات أهمية أخرى قانونية حيث يعتبر التسجيل مرحلة من مراحل انتقال الملكية العقارية كما أنه إجراء ملزم باعتبار أن

<sup>1</sup>-مساعدي حنان، زويش حليلة، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية التصرفات القانونية الناقلة للملكية العقارية في التشريع الجزائري، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة 80ماي 1945، الجزائر، 2016/2017، ص17.

<sup>2</sup>-جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، الجزائر، 2017/2018، ص، ص 33 34 .

حقوق التسجيل تدفع قبل القيام بهذا الإجراء حسب المادة 393 من القانون المدني،<sup>1</sup> وتعتبر وسيط بين عملية التوثيق والشهر.

### المطلب الثاني: شهر نظام الملكية العقارية المشتركة

بعد إتمام تسجيل مشروع نظام الملكية المشتركة في مصلحة التسجيل ومن طرف الموثق غير أن الرسمية و التسجيل وحدهما لا يكفيان لقيام النظام الصحيح بين المرقى العقاري والتقني، لذلك ألزم المشرع الجزائري تقنية شهر نظام الملكية المشتركة في المحافظة العقارية و إلا كان النظام غير صحيح للأثار القانونية.

وقد نصت المادة 793 من القانون المدني الجزائري " لا تنقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا روعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقاري"<sup>2</sup>.

إن نظام الشهر العقاري هو مجموعة القواعد والإجراءات التي تهدف إلى تثبيت ملكية عقارية أو حقوق عينية لشخص أو أشخاص معينين اتجاه الغير كما يهدف إلى تسجيل مختلق التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري والمتمثل في المحافظة العقارية وذلك من أجل تنظيم الملكة العقارية وتأمين استقرار المعاملات العقارية بين الأشخاص<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> -مساعدى حنان ، زويش حليلة، مرجع سابق، ص 17.

<sup>2</sup> المادة 793 من الأمر 58/75، المتضمن القانون المدني ، مصدر سابق.

<sup>3</sup> سليمان بن الشريف، ابراهيم بن يامة، نظام الشهر العقاري و دوره في حماية الحقوق العينية العقارية. دراسة تحليلية على ضوء التشريع والاجتهاد القضائي الجزائري، مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 06، العدد 01، جامعة أم البواقي، 2019، ص 49.

كما يعرف الشهر العقاري أنه عمل فني يهدف إلى تسجيل مختلف التصرفات الواردة على العقار بإدارة الشهر العقاري لإعلام الكافة بها إظهارا بوجودها ليكون الجميع على بنية من أمرها<sup>1</sup>.

إذن سنتطرق في هذا المطلب إلى تحديد إجراءات شهر نظام الملكية العقارية المشتركة في الفرع الأول وبيان حجية نظام الملكية المشتركة في الفرع الثاني.

### الفرع الأول: إجراءات شهر نظام الملكية المشتركة:

لقد ألزم المشرع الجزائري بضرورة إخضاع نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية إجراءات الشهر العقاري بعد انتهائها من التسجيل لدى مصلحة الضرائب وكذا لدى الموثق، وقد نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر... " ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين<sup>2</sup>.

فيمر شهر نظام الملكية المشتركة بعدة إجراءات التي يجب على الأشخاص المكلفين التقيد بها، فبمجرد تلقي المحافظ العقاري نموذج نظام الملكية المشتركة يلتزم هذا الأخير بعد إيداع الطلب من المرقي العقاري لدى المحافظة العقارية، من أجل إشهاره إذيقوم بقيده في السجل العقاري بحيث يمكن للجميع عندها الاطلاع عليه وأخذ صورة مصادق عليها من أمانة السجل العقاري.

فبالتالي يخول هذا النظام لصاحب كل قسم خاص التمتع بكافة الحقوق المعطاة له فيه الأجزاء المشتركة، وكذلك فيما يتعلق بعضوية جمعية المالكين<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 / 2009، ص 08.

<sup>2</sup> - المادة 06 من المرسوم التنفيذي 99/14، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - جاب الخيري السعدي، السعدي ناصر، مرجع سابق، ص 36.

كما يتولى أيضا تقديم كل المعلومات المتعلقة بالحقوق المشهورة التي يطلبها الجمهور، إلى جانب تحصيل الحقوق والرسوم المتعلقة بالشهر والتي تختلف عن حقوق التسجيل التي تقبضها الإدارة بمناسبة إبرام العقود المنصبة على العقارات والحقوق العينية والعقارية.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: حجية الشهر في نظام الملكية المشتركة:

يعتبر إجراء الشهر لنظام الملكية المشتركة أهمية كبيرة من الناحية القانونية، كونه يعتبر إجراء أساسي و نهائي وكذلك من ناحية إعلام الغير وتنظيم الملكية العقارية بين الأفراد.

فبالرجوع إلى المرسوم رقم 146/76 متضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء فتبين لنا أن الملكية المشتركة تخضع للإشهار الخاص،<sup>2</sup> بمعنى ضرورة شهر نظام الملكية المشتركة.

وكما تبين لنا في المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية والذي ألغي بالمرسوم رقم 176/46 إلغاء ضمنا وتاما والملغى بالمرسوم رقم 99/14، فجنده لم يقر لا صراحة ولا ضمنا عن شهر نظام الملكية المشتركة، وأن نظام الشهر اختياريًا.<sup>3</sup>

وبعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية والذي ألغي كل الأحكام التي جاء بها المرسوم رقم 666/83 في نص المادة 07 منه " تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لا سيما التي

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطبع والنشر و التوزيع، الجزائر 2016، ص 58.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 146/76 ، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 666/83 مصدر سابق.

يتضمنها المرسوم الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم<sup>1</sup>.

كما نصت في المادة 06 من نفس المرسوم على إلزامية شهر نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم " ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين<sup>2</sup>.

ومن كل ما سبق يتضح لنا أن إشهار نظام الملكية المشتركة أضحى أمرا ذا طابع اختياري، مشكلا بذلك سببا مباشرا في الوضعية السيئة التي أصبح عليها مثل العقارات في بلادنا، نتيجة نقص الصيانة وانعدامها باعتبارها أن أغلبية الشركاء يتكفلون فقط بالأجزاء الخاصة وبخضوعها لتعديلات قد تؤثر سلبا على المظهر الخارجي للعقار، وعلى القيمة المادية والجمالية له، مما يوجب إعادة النظر في مسألة إعداد نظام الملكية المشتركة وشهره<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - نص المادة 07 من المرسوم 99/14، مصدر سابق.

<sup>2</sup> - المادة 06 المرسوم 99/14، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - مريم تومي، مرجع سابق، ص 104.

## خلاصة الفصل

نستخلص أن الملكية المشتركة هي نوع من أنواع الملكية ذات طبيعة خاصة، ويعبر عنها بتلك الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص مالكين بحيث تحتوي كل حصة على أجزاء خاصة ينفرد بها المالك وأجزاء مشتركة بين المالكين يستحيل قسمتها أو بيعها.

كما أن هذه الملكية حديثة النشأة، وقد شهدت تطورا ملحوظا وذلك من خلال اهتمام المشرع بها، أين خصص لها قسما بأكمله يضم 30 مادة في القانون المدني، ثم أفرد لها مراسيم خاصة من بينها المرسوم 666/83 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 59/94، وكذا المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية و الذي ألغى جميع أحكام المرسوم 666/83 بموجب المادة 07.

كما تشمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة حيث تعتبر الأجزاء الخاصة حق لكل شريك في الملكية والانتفاع بها شرط إلا يعرض العمارة للخطر ولا يمس بحقوق الشركاء في البنايات الأخرى، بينما الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع (جميع الشركاء) قصد استعمالها أو الانتفاع بها وهي تصنف إلى ثلاث أصناف.

كما يتميز نظام الملكية المشتركة بالرسمية، أي توثيق نظام الملكية المشتركة وتسجيله بموجب عقد رسمي لدى مصلحة التسجيل والطابع بالإضافة إلى شهره لدى المحافظة العقارية.

# الفصل الثاني

أحكام وإدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية  
العقارية وآليات حمايتها

## الفصل الثاني

### أحكام وإدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

#### وآليات حمايتها

الملكية العقارية المشتركة هي ملكية عادية فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة والتي تعتبر ملكية مفرزة وملكية شائعة فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة، وهي ملكية تقوم على أساس تجزئة العقار إلى أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، ولضمان حسن سير والانتفاع بالملكية العقارية المشتركة أولى لها المشرع اهتمام كبير لهذه المسألة بوضع آليات كفيلة وفعالة لإدارة هذا الأجزاء والمحافظة عليها .

وبمجرد الحديث عن إدارة وتسيير الملكية العقارية يتبادر إلى الذهن فكرتان يتردد الاختيار بينهما : تكوين شخص معنوي يضم جميع الشركاء ويعتبر هذا الأمر في غاية الأهمية لان في وجود الشخص المعنوي يسهل علاقات الملاك الشركاء فيما بينهم، والفكرة الثانية تولى الملاك الشركاء إدارة العقار موضوع الملكية المشتركة تعتبر فكرة مستبعدة، لان واقع الشيوخ الإجباري يحتم تداخل الحقوق والتزامات بين الملاك الشركاء وتكليف شخص معنوي بالإدارة أضحي أمرا ضروريا لتفادي المشاكل والمنازعات بين الملاك الشركاء، لذلك أوجب المشرع وضع قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة، وأجهزة فعالة وأساسية للمحافظة عليها (المبحث الأول) ذلك ضمانا لعيش الملاك في أمان وأمن واطمئنان، إضافة إلى تكريس آليات لحمايتها ووضع حد للنزاعات التي تطرأ فيها (المبحث الثاني)

## المبحث الأول

### إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

تقتضي إدارة العقار موضوع أحكام الملكية العقارية المشتركة قيام هيئة تتولى ذلك هذه الهيئة يطلق عليها الجمعية العامة، حيث أن وجود جماعة من الشركاء تستوجب من يقوم مقام الملاك لإدارة هذه الأجزاء وسيرها، فقد قام القانون المدني والمرسوم التنفيذي 99/14 بتحديد القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وسيرها، لذلك المشرع وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبينة وحسن إدارتها وذلك من طرف الأشخاص المؤهلين لإدارتها (المطلب الأول ) والسهر على احترام وتطبيق مختلف الآثار الناجمة عن تطبيق هذا النظام فيما بين الملاك الشركاء في العقار(المطلب الثاني).

### المطلب الأول: المكلف بإدارة الملكية العقارية المشتركة

إن الملكية المشتركة لا تسير نفسها بدون وجود هيئات، كل منوطة بمهمة محددة، قد حددها المشرع في الجزء الثاني من نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 تحت عنوان إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات وتتمثل في الجمعية العامة (الفرع الأول ) تتولى مهمة وضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك ودارته باتفاق الجميع، والتي تصدر قرارات يسند تنفيذها إلى المتصرف (الفرع الثاني ) الذي يسعى أساسا لتنفيذ أحكام ومداولات الجمعية

## الفرع الأول: جمعية الشركاء:

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

### أولا - تشكيل الجمعية العامة:

تعرف الجمعية العامة أنها هيئة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية وتتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له، مهمتها الأساسية المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات وكذا التسيير وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

لقد تم النص في القانون المدني وفوق المادة 756 مكرر2 على أنه " تشكل جماعة الشركاء في الملكية و الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة "، وقد جاءت في الموسوم رقم 99/14 "تتشكل مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها"، وكذلك تتولى مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له المحافظة على البناية وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية<sup>2</sup>.

وعند تفحص الأحكام السابقة، فإن المشرع الجزائري لم يترك مسألة تشكيل تكوين والجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية قائمة بقوة القانون، ومباشرة بعد إنشاء البناء و بداية استغلاله، وظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية من ناحية الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء

<sup>1</sup>-ميلودي لحضر، مرجع سابق، ص106.

<sup>2</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها  
نص صراحة على ذلك فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات  
العقارية<sup>1</sup>.

### ثانيا- صلاحيات الجمعية العامة :

أقرت المادة 756 مكرر 02 سالفه الذكر: ".تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة  
عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"، يتضح من هذه المادة أن مهام الجمعية العامة و  
المتتمثلة في سير الأجزاء المشتركة تجعل من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعد  
في القيام بهذه المهام على أحسن وجه، ومن ضمن هذه الصلاحيات التي تتمتع بها  
الجمعية كشخص مدني تتمثل في :

- التمتع بالشخصية المعنوية طبقا لنص المادة 756 مكرر 02 من القانون المدني  
والمرسوم رقم 99/14.

- حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها ولو كان ضد أحد المنتمين لها بقوة القانون  
سواء مالكين أو شاغلين .

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

- فهي مخولة لاتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لإتمام مهمتها .

### ثالثا- تسيير الجمعية العامة:

لضمان أداء الجمعية العامة لشركاء مهامها بنجاح بداية من اتخاذ القرارات إلى  
غاية التجسيد الفعلي لها، لا بد من إتباع واحترام كل القواعد التي نص عليها المشرع وهذا  
ما سنتطرق إليه من خلال أحكام القانون المدني و المرسوم رقم 99/14 السابق.

### - انعقاد الجمعية العامة:

تظهر الجمعية العامة للوجود بمجرد مالكين شريكين على الأقل في إطار الملكية  
المشتركة، كما أن الجمعية تنعقد مرة واحدة في السنة وجوبا على الأقل خلال الأشهر

<sup>1</sup>-دروزي عمار، مرجع سابق، ص 77.

الثلاثة الموالية لانتهاء السنة وهو مانصت عليه المرسوم رقم 99/14 "تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3)الموالية لانتهاء السنة." ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

وهو ما أكدته المادة 763الفقرة 01 من القانون المدني بنصها على أنه "تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال ثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف".

#### - صلاحية استدعاء الجمعية :

نص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 بأن استدعاء الجمعية العامة يكون عادة من المتصرف وبمبادرة منه بالنسبة للحالات العادية، كما يتعين عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك أو الشاغلين به، وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 2/763من القانون المدني<sup>1</sup>.

والملاحظ أن المشرع أغفل ذكر النصاب الواجب تحققه لكي يجبر المتصرف القيام بعمليات الاستدعاء، بمعنى ترك للمتصرف سلطة تقديرية في ذلك، هنا كان من المفروض أن المشرع يضع نصاب محدد يتم من خلاله انعقاد الجمعية العامة، أو أن يترك المجال مفتوحا لاعضاء الجمعية دون اللجوء إلى المتصرف، هذا الأخير قد يرفض طلب الشركاء لانعقاد الجمعية خاصة وأنه حسب ما رأينا فإنه الوحيد المكلف بذلك<sup>2</sup>.

#### - طريقة الاستدعاء:

نص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 على أنه: "يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء".

<sup>1</sup>-المادة 763فقرة ثانية من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني، تنص على ما يلي (كما تعقد الاجتماعات استثنائيا عند اقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملك أو الشاغلين لها).

<sup>2</sup>-دروازي عمار، مرجع سابق، ص82.

نستنتج أنه يتم استدعاء الملاك الشركاء أما برسالة موصى عليها أو عن طريق

تسليم الاستدعاء وهذا هو الإجراء الأكثر عمليا حيث أن ضمان تسليم الاستدعاء يكون بطريقة مباشرة أحسن، بالإضافة إلى ربح الوقت.

#### -جدول الأعمال :

لا تكفي عملية استدعاء الجمعية العامة للإعلان عن الاجتماع بل لابد من معرفة المواضيع المزعوم مناقشتها وذلك عن طريق جدول الأعمال الذي يتضمن كل المسائل الموضوعية في مداوات الجمعية ،حسب نص المرسوم رقم 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية على أنه:"لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا، إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها." كما أشار كذلك المشرع لميعاد التبليغ المتصرف فيما يتعلق بالمسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال و هي 15 يوما قبل تاريخ الاجتماع ، من قبل كل شريك في الملك أو شاغل له، يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.<sup>1</sup>

لكنه لا تبلغ مع جدول العمال في نفس الوقت:

-إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة و جدول الديون والقروض وكشف الحزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات.

-الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة.

-الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن أو كشف تقديري أو صفقة للإنجاز الأشغال.

<sup>1</sup>-أنظر ملحق بأحكام المرسوم التنفيذي 99/14، مصدر سابق.

### -سير الجمعية العامة :

نص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 على عدم صحة مداورات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية 08 الموالية وتصبح مداوراتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وذلك في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها<sup>1</sup>.

وبالرجوع إلى نص المادة 763 مكرر فقرة أولى من القانون المدني فإنه يجب على الجمعية العامة أن تعين رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي، ذلك في بدأ كل اجتماع وفي حالة الإستحالة ذلك يتولى تلقائيا رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سننا<sup>2</sup>. كذلك قبل بداية حضور اجتماع الجمعية العامة و مباشرة المناقشة الفعلية للمواضيع المدرجة ضمن جدول الأعمال يقتضي على كل راغب في الدخول لحضور الجلسة بتوقيع وثيقة تدعى ب "ورقة الحضور" والذي يذكر فيها مجموعة من البيانات :اسم المالك أو شاغل و مقر سكنه، وكذلك اسم ومقر سكن الوكيل الذي يمثله، ويشهد بصحة هذه الورقة رئيس جلسة الجمعية العامة .

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف و زوجه، ولو كانا من الشركاء في الملك، أن يتأسسا الجمعية العامة طبقا لنص المادة 763 مكرر فقرة ثانية من القانون المدني<sup>3</sup>.

### -عملية التصويت :

<sup>1</sup> - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

<sup>2</sup> -راجع في ذلك المادة 763 مكرر فقرة أولى من القانون المدني، على مايلي : "تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد، وأن تعذر ذلك ،يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سننا ."

<sup>3</sup> - تتص المادة 763 مكرر فقرة ثانية من القانون المدني ، على مايلي : "يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه و لو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة ."

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها ،ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعنى غائبا أو غير ممثل قانونيا .

يمكن للشركاء في الملك أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه و العاجزون يتم تعويضهم بممثلهم القانونيين .  
وفي حالة شياع الحصة، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف<sup>1</sup> .

#### -الأغلبية المطلوبة في التصويت :

نصت المادة 764 من القانون المدني على أنه " تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراح بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية"<sup>2</sup>.

كما حدد كذلك المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الحالات التي يمكن فيها اتخاذ القرارات بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين و المتمثلة في:

#### أ- الأغلبية البسيطة:

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

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة.

<sup>1</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي 99/14 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 764 من الأمر رقم 58/75 ، المتضمن القانون المدني ، مصدر سابق.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

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

- كفيات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية و التنظيمية .

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء.

#### ب-أغلبية ثلثي الأعضاء:

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:

-تعيين متصرف أو عزله.

-جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو

إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات

،بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنية .

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المخولة أو المستحدثة و صيانتها

و استبدالها.

#### ج-إجماع أعضاء الجمعية العامة للشركاء في الملك:

لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات

التي تتضمن ما يلي :

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

الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية و تنظيمية .

-تشديد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

-إعلاء البنية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بنية موجودة ،على أن

الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر

مطلوب ،يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ،أو يوزع

بين الشركاء في الملك كل حسب حصته .<sup>1</sup>

<sup>1</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف .

### الفرع الثاني: المتصرف

يعتبر المتصرف الهيئة الثانية في إدارة و تسيير الملكية المشتركة ،كذلك يمثل العضو التنفيذي لها وقد نص المشرع على المتصرف كهيئة لإدارة وتسيير الملكية المشتركة ضمن أحكام القانون المدني بالإضافة إلى المرسوم رقم 99/14 السالفين الذكر لذا سوف نتطرق في هذا الفرع إلى كيفية تعيين المتصرف، مهامه، وإنهائها .

إن المتصرف يمثل العضو التنفيذي للملكية المشتركة، فهو حسب المادة 764 ق م والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 في الباب الثالث مكلف باحترام نظام الملكية المشترك، ويضمن تنفيذ القرارات المتخذة من طرف الجمعية وإدارة العقار وإمكانية المحافظة عليه وتمثيل الجمعية في كل التصرفات المدنية ولدى القضاء ،فالقانون يفرض على كل جمعية في ملكية مشتركة أن يكون لها متصرف، فهذا الأخير بالنظر إلى المهمة المكلف بها في خضم الملكية المشتركة يعد عنصر لازم في هذا التنظيم.

وعلى كل اتفاقية ترمي إلى تنظيم الملكية المشتركة دون متصرف تعد باطلة<sup>1</sup>.

#### أولا - تعيين المتصرف:

لقد نصت كل من المادة 756 مكرر 3 من ق.م.ج، وعلى كيفية تعيين المتصرف كما تطرق المرسوم 99/14 المذكور سابقا في الباب الثالث من الجزء الثاني منه إلى هذا التعيين .

<sup>1</sup> -JURIS CLASSUR، CONSTRUCTION ، FASCICULE ،EDITION TECHNIQUES .S .A.PARIS 1990، P3.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

توكل تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف بعد تعيينه من طرف الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين (02) قابلة للتجديد والذي يمكن أن تكون من الذين يشغلون البناية أو مجموعة البنايات أو من غيرهم، ذلك حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي رقم 99/14<sup>1</sup>.

وإذا تعذر تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة، دون أن تقوم هذه الأخيرة بتعويضه بمتصرف آخر فيقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك، وهذا ما أشارت إليه المادة 756 مكرر 3 من التقنين المدني<sup>2</sup>.

#### ثانيا - مهام المتصرف :

ان المتصرف لما يصبح وكيل عن الجمعية فإنه يلعب دور مهم في ذلك، الذي يحدد طبيعة من خلال الالتزامات المنوط باحترامها، وقد حدد المرسوم رقم 99/14 هذا الدور في عدة نقاط والتي يمكن أن نجعلها ونقسمها إلى نوعين، باعتبار أن هذه الاختصاصات المنوطة بالمتصرف منها ما يدخل ضمن الدور الإداري والتنظيمي ومنها ما يدخل ضمن الدور المالي .

#### -الدور الإداري والتنظيمي :

يستند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك والشاغلين مهمة تنفيذ أحكام مداوات الجمعية العامة تنظيم الملكية المشتركة، وكما أنه ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم، واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل ما من يخالف ذلك، كما يكلف المتصرف بإدارة

<sup>1</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مرجع سابق.

<sup>2</sup>-المادة 756 مكرر 3 فقرة ثانية من القانون المدني "وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار ."

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، وضمان الهدوء فيها، وتنفيذا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة.<sup>1</sup>

إضافة إلى ذلك فإن المتصرف يمسك مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة جميع الوثائق والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبنائية أو جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين، دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها بالإضافة إلى الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي، وقوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها.<sup>2</sup>

إلى جانب هذا كله فإن المتصرف يلعب دور تنظيمي ويمثل في أنه يقوم بإعداد جدول الأعمال التي تناقشها الجمعية طبقا لما تضمنته المادة 23 من المرسوم سالف الذكر، كما له استدعاء الجمعية لتعقد جلساتها، ويقوم بوظيفة الكاتب لأشغالها طبقا للمادة 1/20 من نفس المرسوم .

فعلى هذا النحو المتصرف ملزم بممارسة مهامه على أحسن وجه، وعليه أن يحرص على ذلك لأن هذه المهام أنيطت له دون غيره، وهو مسؤول عنها أمام القانون

#### -الدور المالي :

إلى جانب الدور الإداري والتنظيمي الذي يلعبه المتصرف في إدارة الملكية المشتركة فإنه يلعب أيضا دور مالي يجعل منه مسيرا ماليا، يتولى إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، كما أنه يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية من خلال دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين وزيادة المحلات وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء.

<sup>1</sup> - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي 99/14 فقرة 1، 2، 3، 4 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup> -أنظر ملحق المرسوم التنفيذي 99/14 فقرة 5، مصدر سابق .

في إطار مهام المتصرف المالية فإنه يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها والجماعة التي تمثلها، ولتغطية مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها، والأضرار التي تسبب فيها الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

وبخصوص الميزانية المالية فإنه يقوم بتحضيرها وعرضها على الجمعية العامة، وكذلك مكلف بتنفيذها .

### ثالثا - انتهاء مهام المتصرف :

قد تحدث عدة أسباب تضع حد لمهام المتصرف الذي عين عن طريق الإجراءات التي سبق و أن أوضحناها تتمحور الأسباب فيما يلي :

### رابعا - انتهاء مدة العمل :

إن المتصرف يعين دائما لمدة محددة، وعند انتهاء هذه المدة أي على الأكثر مدة سنتين قابلة لتجديد يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم .

### خامسا - استقالة المتصرف :

تطبيقا للقواعد العامة للوكالة فإن المتصرف بصفته وكيل له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت، وذلك بعد إعلام و استدعاء الجمعية العامة للانعقاد لتعيين متصرف آخر، كما يمكن أن يقدم تعويضا للجمعية عن الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي.<sup>2</sup>

وهناك حالات أخرى تنتهي فيها مهام المتصرف لم يتطرق لها المشرع، حيث تركها للقواعد العامة ومن ضمنها موت المتصرف، وهو الظرف الوحيد الذي ينهي مهام المتصرف دون نقاش، كذلك الحكم على المتصرف بجكم قضائي سالب للحرية، فقدان

<sup>1</sup> -أنظر ملحق المرسوم التنفيذي 99/14 فقرة 7، المصدر نفسه.

<sup>2</sup> -المادة 588 فقرة 1 من الأمر 58/75، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق .

الأهلية، العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف كالمرض أو الإصابة بعاهة تمنعه من ممارسة مهامه.

#### سادسا- عزل المتصرف :

بتطبيق قواعد الوكالة فإنه لا يمكن الشك في أن المتصرف يمكن دائما عزله من طرف الموكل (الجمعية) فالمادة 587 ق م تنص : "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها "من جهتها المادة 34 من المرسوم السابق الذكر تمنح الحق للجمعية تقرير عزل المتصرف و ذلك بنصها على أنه: "يمكن عزل المتصرف حسب نفس شروط تعيينه لاسيما شرط الأغلبية بقرار من الجمعية التي تسعى فور ذلك إلى تعيينه بمتصرف آخر."

وهذا العزل من طرف الجمعية عادة لا يتطلب التعويض تطبيقا لأحكام الوكالة إلا

إذا استطاع المتصرف إثبات أنه كان ضحية تعسف في استعمال الحق<sup>1</sup>(01)، فالمادة 587 ق م تنص على أن الموكل يكون ملزما بتعويض الوكيل في الضرر الذي لحقه من إجراء عزله في وقت غير مناسب أو بغدر غير معقول، التعسف له طابع نهائي سواء كان تعسفي أم لا .

### المطلب الثاني: آثار إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية

#### العقارية

إن الملكية العقارية المشتركة هي نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية حقوق يتمتع بها كل شريك وذلك على حصصهم الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة وذلك طبقا للمادة 749 ق م ج التي تنص على أنه : "لكل شريك في الملكية

<sup>1</sup>(01) معنى التعسف في استعمال الحق :نص في المادة 124 مكرر من القانون رقم 10/05 المؤرخ في 200/07/205 المعدل و المتمم للأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني على ضوابط ثلاثة يبنى عليها التعسف في استعمال الحق استمدها من الفقه الإسلامي، بحيث اعتبر أنه يعد استعمال الحق تعسفا في الحالات التالية :إذا وقع الإضرار بالغير -إذا كان يرمي إلى الحصول على فائدة قليلة بالنسبة للضرر الناشئ للغير -إذا كان الغرض منه الحصول على فائدة غير مشروعة .

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار "، كما يترتب على كل شريك التزامات يجب أن يلتزم بها أو الأعباء التي اشترطها التنظيم و ذلك لحسن سير نظام الملكية المشتركة، من هنا سنتطرق في هذا المطلب لدراسة حقوق الشركاء في الملكية المشتركة بالنسبة للأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة ( الفرع الأول ) ثم الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة (الفرع الثاني).

### **الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة:**

تعتبر الملكية العقارية المشتركة العامل الرئيسي الذي مكن الملاك الشركاء من الاستفادة من أجزاء العقار المبني للاشتراك في جميع أقسامه المختلفة، كما أن نظام الملكية المشتركة يقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، حيث أنهم لا يخضعون لنفس النظام، فالأجزاء الخاصة تخضع لنظام الملكية المفردة والأجزاء المشتركة تخضع لنظام الملكية الشائعة، ولمعرفة حقوق الملاك سنقسم حق المالك في استعمال ملكيته واستغلالها والتصرف فيها سواء الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة بحيث سنتطرق إلى حقوق الملاك الشركاء بالنسبة للأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة في (الفرع الأول) يم نتطرق إلي الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة(الفرع الثاني).

## الفرع الأول: حقوق المالك الشركاء في الملكية المشتركة:

تتمثل حقوق الشركاء في الملكية المشتركة في الحق في استعمال واستغلال والتصرف في الأجزاء الخاصة وكذا الأجزاء المشتركة.

أولاً-حقوق المالك الشريك في جزئه الخاص :

### • استعمال الأجزاء المشتركة :

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل الأجزاء الخاصة المملوكة له و ينتفع بها كما يشاء، بشرط عدم المساس بكل من حقوق باقي الشركاء وبتخصيص البناية، وعدم تعريض متانة البناية للخطر وإلا كان مسؤولاً على ذلك<sup>1</sup>.

حيث ورد في نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 " كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج والأضرار التي تسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شئ أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً".

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/14 قد بين للشركاء حقوقهم في استعمال حصتهم مع وضع بعض القيود التي يجب أخذها بعين الاعتبار وتتمثل في

-التعديلات :

يمكن أن يقوم الشريك بالتعديل كما يبدو له وتحت مسؤوليته وذلك في حدود التنظيم و القوانين المعمول بها، وهذا فيما يخص الهيئة الداخلية للمسكن والمحلات التي يملكها، ويجب أن لا ينجز هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - بوسنة ايمان، مرجع سابق، ص 383.

<sup>2</sup> -أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

**- الدكاكين والمتاجر:**

- الامتناع عن استعمال المحلات في أنشطة تجارية قد تسبب أو تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو تكون سببا في حدوث ضجيج أو روائح وكما يمنع التنظيم المعمول به استعمال المجالات 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 عادي وذلك بالآلات أو دونها أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة .

**- الحيوانات :**

- يمنع منعاً باتاً اقتناء الحيوانات الخطيرة التي تشكل خطراً على الملاك .

**- استخدامات النوافذ و الشرفات و المقصورات :**

- لا يجوز نشر الثياب على النوافذ و الشرفات، كما لا يجوز نفث الزرابي هزها إلا طبق لأنظمة الأمن الحضري .
- عدم وضع أشياء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيت لتجنب سقوطه.

- لايجوز رمي أشياء إلى الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشئ ماء أو حطاماً أو أي أوساخ كانت .

**- اللوحات الاستدلالية - اللافتات :**

- يمكن لكل شريك أن يثبت باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه مهنته غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطلية من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا وذلك طبقا لتنظيم المعمول به .

#### - الانسجام و الصيانة :

يجب صيانة أبواب مداخل الشقة والنوافذ ومغاليق الشبابيك والستائر، قضبان دعم الشرفات أما التعديلات المتعلقة بالإعانات الخارجية تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء.

#### - صيانة شبكات المياه و الصنابير:

حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات فيجب صيانتها ويقع مصاريف إصلاحها على عاتق المسؤول عن هذا التسرب.

#### - التسخين و تنظيف المداخن:

يجب القيام بتتقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول به.

#### - الارتفاقات:

- يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذا الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها<sup>1</sup>.

#### • استغلال الأجزاء الخاصة :

إن هذا الحق يخول للمالك الشريك حق تأجير حصته الخاصة بالتخلي عنها وقت ما يشاء وعن بعض مزايا الاستفادة بها، لفترة معينة مقابل أجرة دورية يتلقاها من المستأجر<sup>2</sup>، أو حتى بدون مقابل وهذا الحق لم يتطرق إليه المرسوم التنفيذي رقم 99/14.

<sup>1</sup>-أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup>-شعلي سفيان، ص78 مرجع سابق.

● **التصرف في الأجزاء الخاصة :**

يتمتع المالك الشريك بسلطة التصرف في حصته الخاصة كما يشاء كإنشاء حق عيني عليه بيع أو هبة أو رهن إذ له التصرف فيها بصفة منفردة، و اشترط القانون لانتقاله أيضا أن يسجل في السجل العقاري العائد له العقار<sup>1</sup>، ويشهر على مستوى المحافظة العقارية، وللمالك أن يتصرف في المسكن كله أو جزء منه، للمالك الحرية الكاملة في القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير عم طريق البيع أو الهبة، ففي حالة البيع يبقى المالك السابق ملتزما بدفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، وحرصا على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه لشقته فهو ملزم بتسليم للموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت وضعيته المالية لاتجاه الجمعية، إذ وبعد قبض الشهادة من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإرسال إحضار إلى المتصرف عن عملية التنازل من أجل اعتراضه على ذلك في مدة أقصاها 15 يوما من وصول الإشعار إليه، كي يقوم بتحصيل الالتزامات المالية للمالك الشريك اتجاه الجمعية، إن كان هذا الأخير لم يوفى بها بعد.<sup>2</sup>

**ثانيا- حقوق المالك الشريك في أجزائه المشتركة :**

يتمتع الشركاء بحقوقهم على الأجزاء الخاصة في إطار القانون المعمول به إضافة على ذلك فهم أيضا يتمتعون بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة، فالشريك الحق والحرية في استعمالها وذلك حسب ما هي معدة لها، ولا بسبب عرقلة استعمال باقي الشركاء لها.

<sup>1</sup>-نعيم مغرب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحالات التجارية، دراسة في القانون المقارن 2008، ص258.

<sup>2</sup>-أنظر المادة 754 من الأمر 58 /75 المتضمن ق م ج، مصدر سابق .

لقد نص المشرع على حقوق الشركاء في الأجزاء المشتركة من خلال القانون المدني، يذكر في نص المادة 747 من نفس التقنين<sup>1</sup>، وبالتالي تتمثل حقوق المالك الشريك في :

### 1- استعمال الأجزاء المشتركة :

لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق الانتفاع المالك بالأجزاء المشتركة على ما يلي : "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة و المشتركة، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار." نستنتج من نص المادة أن يجب استعمال الأجزاء المشتركة في حدود ما أعدت له كما نجد أن المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والسالف الذكر قد تطرق لاستعمال الأجزاء المشتركة في الباب الثاني منه تحت عنوان استعمال الأجزاء المشتركة. كما لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك .

### 2- استغلال الأجزاء المشتركة :

لا يمكن للمالك الشريك أو مجموعة من المالك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لان هذه أجزاء مشتركة. أما بالنسبة للاستغلال الجماعي باتفاق جميع الشركاء فهو جائز ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب واجهة شهرية.<sup>2</sup>

### 3- حق التصرف في الأجزاء المشتركة:

<sup>1</sup>-تنص المادة 747 من القانون المدني، مرجع سابق ،على ما يلي:"لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل على الأجزاء الخاصة."  
<sup>2</sup>-بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 48.

هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات أعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، والهدف منه هو توفير مصادر مالية إضافية وتدخل عائدات أو مداخيل التصرفات الواردة على الأجزاء المشتركة في صندوق الجمعية.

### الفرع الثاني: الأعباء الناجمة عن الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة:

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 هي الملكية الجماعية، حيث أن الأعباء و التكاليف التي تنشأ من جراء الانتفاع بالجزء الخاص فيتحمل المالك بصفة فردية عبئ وتكاليف الصيانة والضرائب والرسوم، أما فيما يتعلق بأعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة حسب ما أقره التنظيم المعمول به.<sup>1</sup>

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

#### أولاً: أعباء الصنف الأول:

أعباء الصنف الأول هي أعباء مرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، علة أن يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلية أو غير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها

<sup>1</sup>-دروزي عمار، مرجع سابق، ص 49.

للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة،<sup>1</sup> وشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي :

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية وأجر البواب والمستخدمين الذي يتم توظيفهم من المتصرف.
- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة ونفقات العدادات العامة.
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها وسطوحها.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.
- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية العامة.
- وجميع لنفقات التي تستلزمها الترميمات صغيرة في الأجزاء المشتركة، ويجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية العامة.

#### ثانيا: أعباء الصنف الثاني :

- أعباء الصنف الثاني مرتبطة بالترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له وتمثل فيما يلي:<sup>2</sup>
- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة.
  - الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.
  - نفقات تلييس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة.
  - نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

<sup>1</sup>-أنظر ملحق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

<sup>2</sup>-أنظر ملحق من نفس المرسوم التنفيذي .

- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء العامة بما في ذلك نفقات الطلاء .
- نفقات وضع وترميم منشأة الإنارة في الأجزاء المشتركة.
- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في  
البنائيات الجماعية.

- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.
  - الضرائب و الرسوم المحتملة مهما يكن شكلها.
  - استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره<sup>1</sup>.
- يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقريبي.

### ثالثا-تمويل الأعباء:

إن تمويل الأعباء في نظام الملكية المشتركة يكون من طرف المالكين أو الشاغلين لها و التمويل يكون من خلال مصدرين محددين في المرسوم التنفيذي 99/14 السالف الذكر:

- 1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية، وذلك لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي للجمعية.
- 2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، وذلك لأداء وتنفيذ الأعمال غير المتوقعة ويكون ذلك بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي (3/1)المصرف المزمع إنفاقه.
- 3-ويحدد أجال معينة لدفع هذه المبالغ المحددة أعلاه تقررها الجمعية العامة.

<sup>1</sup>- أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

#### رابعاً - دفع الأعباء:

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

يتم استحداث قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك. ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 من مبلغ الذي تقرره الجمعية العامة. وفي حالة عدم تسديد الشريك لمبلغ المساهمة يكون للمتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري.

ففي حالة دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين بأشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر المولي للأجل المحدد، وفي حالة عدم جدوى ذلك يلتمس المتصرف ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية و خاصة محضر قرار الجمعية وذلك عن طريق التقدم وبعد صدور أمر بالتنفيذ المختصة إقليمياً.<sup>1</sup>

وبعد صدور أمر بالتنفيذ لم يقم الشريك المخل بتسديد ديونه خلال 3 أشهر سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طرق القضاء. وبعد صدور أمر بالتنفيذ لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال 3 أشهر سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه والذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

<sup>1</sup> -أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مصدر سابق.

## المبحث الثاني

### آلية حماية الملكية المشتركة في الترقية العقارية

لقد وضع المشرع الجزائري آليات لحماية نظام الملكية المشتركة وذلك من أجل الحفاظ على الإطار المبني لحماية وسلامة كل المواطنين وأمن المباني بوضع عدة قواعد وأسس وإجراءات لضمان حسن سيرها وحمايتها، ووضع القيود والإجراءات الواجب اتخاذها في عمليات البناء ومن بين القوانين التي نجدها نظمت مبدأ الحماية قانون رقم 29/90 المتعلق بالمرمان ، وكذا المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية الذي له دور كبير في حماية الملكية المشتركة، ولمعرفة هذه الحماية الذي اهتم بها المشرع الجزائري لقد قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين ففي المطلب الأول سوف نتطرق إلى طرق حماية الملكية العقارية المشتركة وكمطلب ثاني عن المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة.

#### المطلب الأول: طرق الحماية للملكية العقارية المشتركة:

لقد وضعت الجزائر أسس وقواعد ضرورية لحماية قطاع البناء وذلك باستخدام بعض التشريعات، من بينها قانون التهيئة والتعمير رقم 29/29 الذي يحافظ على سلامة الملكية العقارية وحمايتها وذلك وفقا لبعض الشروط التي يجب التقيد بها وهذا ما سنوضحه في (الفرع الأول) عن القيد القانونية المتعلقة بالبناء وفي (الفرع الثاني) عن الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء

## الفرع الأول: القيود المتعلقة بعملية البناء:

لقد عمل القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والتعمير على وضع القواعد واتخاذ الإجراءات اللازمة المتعلقة بحماية المباني أثناء إنجاز البناءات والسكنات ذات الاستعمال الجماعي.<sup>1</sup> وهذا من أجل الحفاظ على النظام العام العمراني بصفة عامة.

### أولاً- مكان البناء:

يعتبر موقع إقامة البناء أول خطوة أساسية يقوم بها الباني لتهيئة الأرض والمحافظه على بناية السكن الجماعي، لذلك قد سن المشرع الجزائري مجموعة من الشروط والضوابط الواجب اتخاذها والعمل من أجل الحفاظ على سلامة الأفراد بها وهي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعد الأداة الأولى للتهيئة والتعمير وحسب المادة 16 من القانون رقم 29/90 هو " أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية"، بحيث يهدف ويسعى إلى الحفاظ على البناء بكل أشكال الخطر.

2- وضع شروط وقيود الواجب إتباعها في البناء تقاديا للأخطار الطبيعية مثل الزلازل و الفيضانات ... وذلك حسب نص المادة 03 من المرسوم رقم 175/91 الذي يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير<sup>2</sup>، وذلك من أجل الحفاظ على المجال العمراني.

3-مراعاة البناء وفق شكل مناسب للتنظيم الذي يتم وضعه أساسا في المخططات التي فرضها المشرع الجزائري على صاحب المشروع ويكون ذلك من قبل المهندس المعماري معتمد.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> قانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، ج.ر، عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004، عدد 51.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة و التعمير، المؤرخ في 28 ماي 1991، ج، ر، عدد 26.

<sup>3</sup> - انظر المادة 55 من القانون 29/90 ، مصدر سابق.

4- نصت المادة 34 من قانون التوجيه العقاري رقم 25/90 " لا يمكن إنجاز أية منشئة أساسية أو بنايات داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة في أراضي خصبة جدا أو خصبة طبقا للمادة 33 أعلاه وبعد الحصول على رخصة صريحة تسلم الأشكال والشروط التي تحددها الأحكام التشريعية المتعلقة بالتعمير وحق البناء".

5- يعتبر المخطط الوطني لتهيئة الإقليم كذلك وسيلة بالدرجة الأولى للمحافظة على العقار و البيئة وعصرنة المدن ويظهر ذلك من خلال المتطلبات التي يرمي لتحقيقها من ذلك ضرورة تنظيم تموقع السكان<sup>1</sup>.

#### ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء:

تعتبر هذه العملية عملية إجبارية حيث يقوم بها المهندس المعماري أخذا بعين الاعتبار أحكام البنائات وكذا التجهيزات الواجبة بالإضافة لنوع المواد الواجب استعمالها مع الأخذ بعين الاعتبار كل الشروط المتعلقة بالسلامة والأمن السكني التي نص بها قانون التهيئة والتعمير، ووضع هذه التصاميم لا ينحصر فقط في البنائات بل كذلك بشبكات الغاز والكهرباء ولاسيما أنها تمثل خطرا على العمارة نظرا أنها تسبب في نشوب الحرائق و غيرها<sup>2</sup>.

وقد سن القانون رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير عدة شروط وذلك لاعتماد التصاميم ومنح طلب رخصة البناء المتعلقة بمشروع وموقع البناء كما يلي:

- يجب توفر شبكات توزيع المياه والغاز الكهرباء وشبكات الصرف الصحي والانارات العمومية وكل وسائل المتعلقة بالحماية في حالة وجود أي خطر.
- ضرورة حماية كل مخططات وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.

<sup>1</sup> نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم ، مجلة الحقوق والحريات، مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة العقارية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سنة 2013، ص 435.

<sup>2</sup> عمار دراوزي، مرجع سابق ، ص 123.

- ضرورة استفادة جميع المباني بكل التهوية اللازمة والجيدة التي تعتبر من أهم العوامل للحفاظ على المنظر السليم للعمارة.

- كما يجب وضع لكل مسكن في البناية المطل للواجهة على الأقل نصف عدد الغرف الموجودة تطل على الواجهة حسب القواعد وشروط مخطط للعمارة.

- يجب أن تكون البنايات السكنية متصلة مع الطريق العمومي.

- ضرورة تكوين جمعية تتكفل بصيانة والتهنئات ذات المصلحة المشتركة.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء:

لاتخاذ الإجراءات والتدابير اللازمة كلف المشرع الجزائري عدة هيئات مختصة من المصالح التقنية بالبلدية وكذا المديرية الولائية للتعمير بدراسة مختلف رخص البناء التي يمنحها رئيس المجلس الشعبي البلدي، حيث تعد رخصة البناء أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء وكذا على الحفاظ على النشاط العمراني وما كان هدف المشرع هنا من هذه القيود سوى حماية الملكية العقارية.

#### اولا: حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الحريق:

لقد وضع المشرع الجزائري حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الحريق التي يمكن أن تسبب العديد من الكوارث التي تمس البنايات و ذلك بموجب المرسوم 35/76 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، وقد جاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص من أخطار الحريق من نص المادة 04 إلى غاية المادة 08 كالتالي:

لا يرخص لبناء عمارة إلا في المواقع الكائنة على بعد 03 كيلومترات عن وحدة الحماية المدنية .

يمكن للوالي التدخل في الترخيص لبناء عمارة مرتفعة ولكن بعد أخذ رأي من لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسبب من طرف الوالي مع الأخذ بعين الاعتبار بسهولة

<sup>1</sup>-أنظر المواد 4، 5، 8، 9، 10، من القانون 175/91، مصدر سابق.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها  
الدخول و المرور ونوع مركز النجدة ومصلحة الأمن المناسب للعمارات وتوصيل الكهرباء  
وموارد المياه.

كما وضع هذا المرسوم قيود صارمة من أجل حماية السكان والجوار حيث تتمثل  
هذه القيود من أجل القضاء على الحريق في:  
تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور خطر النار من واحد إلى آخر في أقل  
من ساعتين.

يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم، مع عدم استعمال المصاعد  
في الأقسام المصابة أو المهدة بالحريق.

يجب وضع أجهزة إنذار فعالة ووسائل لمكافحة الحريق تحت تصرف الحماية المدنية  
للنجدة و مكافحة الحري وإن أمكن تحت تصرف السكان.

يجب أن تحتوي لمارة على مصعد أو مصاعد أو عدة مصاعد إضافية.

يجب توفير أجهزة خاصة بالبنية تعمل على منع مرور الدخان على السكان من الجزء  
المحترق إلى الأجزاء الأخرى<sup>1</sup>.

**ثانيا: حماية الملكية العقارية المشتركة من الزلازل:**

بالإضافة إلى القوانين التي سنها المشرع الجزائري من أجل حماية الملكية  
المشتركة، من جهة أخرى كذلك قد وضع تدابير وقواعد المتعلقة بالبناء المهدة بخطر  
الزلازل، وبداية تم تصنيف هذه الناطق وفق أربعة أصناف بعد دراسة واسعة جيو فيزيائية  
لكل ولايات الوطن بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط  
المتعلقة بالعلو بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط  
المتعلقة بالعلو وكذلك بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر لسنة  
1999 تعديل 2003 هذا التعديل الذي جاء كضرورة بعد زلزال 2003/06/21 الذي

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 35-76، المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة المؤرخ في  
20 فيفري 1976 ج. ر. ع. 21.

مس بومرداس وبعض المناطق المجاورة كالجزائر العاصمة وتيزي وزو والذي راح ضحيته عدد كبير من الناس وكانت لذلك خسائر مادية كبيرة مما استدعى وزارة السكن والعمران لإعادة النظر في القواعد، فصدر بتاريخ 2003/06/28 قرار من طرف وزير السكن والعمران بعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل. بحيث اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في المناطق وفق ما يلي:

المنطقة 01 ذات الحركة الزلزالية الضعيفة تستعمل الخرسانة المسلحة في البناء الذي يحتوي على 05 طوابق أو على الأكثر علوه 17 متر أما في المنطقة الثانية أ و الثالثة ب ابتداء من الطابق الرابع على أن يفوق العلو 14 والمنطقة الثالثة والتي تتميز بنشاط زلزالي مرتفع فاستعمال الخرسانة المسلحة يكون ابتداء من الطابق الثالث على أن لا يفوق البناء 11 متر<sup>1</sup>.

نجد على سبيل المثال مدينة باتنة صنفتم المنطق الأولى وكذا مدينة الجلفة ، وأما مدينة المسيلة قد صنفتم المنطقة الثانية أ والجزائر العاصمة المنطقة الثانية ب أما مدينة بومرداس والشلف فقد صنفتم في المنطقة الثالثة باعتبارهما أشد المناطق تعرضا للزلازل.<sup>2</sup> وبالتالي كل هذا حفاظا فقط على الملكية العقارية المشتركة.

كما نصت المادة 19 من القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على أنه "يمنع البناء معا باتا، بسبب الخطر الكبير في المناطق ذات الصدع الزلزالي".<sup>3</sup>

وبالرجوع كذلك إلى نص المادة 21 من القانون رقم 20/04 نجد أنه "يوضع المخطط العام للوقاية من الزلازل والأخطار الجيولوجية تصنيف مجموع المناطق

<sup>1</sup> - عمار دروازي، مرجع سابق، ص. ص، 129، 130.

<sup>2</sup> - عمار دروازي، المرجع نفسه، ص ص 129 130

<sup>3</sup> - المادة 19 من القانون 20/04 المؤرخ في 25 /12/ 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ع 84.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها  
المعرضة هذه الأخطار بقصد التمكين من الإعلام المناسب وتنظيم إعادة توزن المنشآت  
وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية<sup>1</sup>، بحيث يتم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه مع  
مراعاة العلو وعدد الطبقات المرخص لبنائها وذلك تفاديا لأي خطر.

وفي سبيل مواجهة المشاكل السابقة كذلك قد تدخل المشرع الجزائري عن طريق  
المخطط الوطني لتهيئة الإقليم رقم 02/10 عن طريق طرح مجموعة من برامج العمل  
الإقليمية في محاولة لإنقاذ وإصلاح وضعية العقار البيئية وتدعيم عملية التعمير من خلال  
التركيز على تجنب المخاطر الكبرى.<sup>2</sup>

## المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة

إن الحالة الجماعية للمباني بين السكان مهما تعددت صورة الملك الجماعي بينهم  
فسيؤدي حتما إلى وجود منازعات و هذا ما يؤثر سلبا بين حياة الجوار، لكن مع هذا  
فالتصدي إلى هذه المنازعات أمر ضروري، والتي تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين  
والمتصرف وكذا الجمعية وهذا ما سنناقشه في المطلب الأول، من ثم قد خول المشرع  
الجزائري الحق في فع دعاوي القضائية وهذا ما سنتطرق إليه في المطلب الثاني.

### الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة:

يترتب عن خرق الالتزامات تجاه الملكية المشتركة آثار معينة، لذلك فمن المهم أن  
يتحمل كل شخص تبعات خرق التزاماته طبقا لقواعد المسؤولية المدنية، وعليه سوف  
نتطرق بشيء من التفصيل إلى المسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص  
الملكية المشتركة.

<sup>1</sup>-المادة 21 من القانون 20/04، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة  
مصدر سابق.

<sup>2</sup>-نور الدين يوسف، مرجع سابق، ص436.

### أولاً: مسؤولية المالك الشريك :

لكل مالك شريك يملك حصة من المبنى المشترك وكل شاغل لها يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن تبعات خرق الالتزامات الموضوعية على عاتقه، سواء تجاه الملاك الشاغلين الآخرين أو اتجاه الجمعية العامة، فإذا حدث ضرر لهؤلاء يثبت أن المالك أو الشاغل تسبب في حدوثه فإنه ملزم بجبره عن طريق التعويض طبقاً لقواعد المسؤولية التقصيرية.<sup>1</sup>

وهذا ما أكدته المادة 124 من القانون المدني السالف الذكر " كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه، ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه بالتعويض". وقد ورد أيضاً في نص المادة 10 من المرسوم رقم 666/83 السالف الذكر أنه " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين من اضطرابات الانتفاع والأخطار أو حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي قد يكون هو ذاته أو إتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة".

نستنتج من كل هذا أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به، يؤدي إلى حدوث اضطرابات في الإنتفاع للآخرين، وهو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيترتب عنها ضرر للآخرين ويصبح ملزماً بالتعويض.

كما يكون مسؤولاً أيضاً عن أشخاص آخري سواء كانوا من أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات المرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة

<sup>1</sup> - ابراهيم بوعمره، منازعات الملكية المشتركة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 17، العدد 01، جامعة سوسة تونس، 2019، ص 55.

فكل مالك شريك أو شاغل في العقار المبني للإشتراك يكون مسؤولاً عن أي حريق الذي قد يشتعل في شقته ليلحق الضرر بالشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين إذا ثبت فعلاً أن الخطأ حصل منه أو من احد الأشخاص العاملين في خدمته.<sup>1</sup>

كما نص المشرع هذه المسؤولية أيضاً في المرسوم رقم 99/14 السالف الذكر باعتباره أيضاً ينظم الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، وذلك في قسم الأجزاء الخاصة من الصنف الثاني واستعمالاً لأجزاء الخاصة في فقرة المسؤولية " كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار الذي يتسبب فيها هو أو بإهمال، أو بفعل شخص أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً"، ونص أيضاً " كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولاً شخصياً عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين" ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها.<sup>2</sup>

### ثانياً : مسؤولية الجمعية العامة للشركاء

إن الجمعية العامة تعتبر من أهم هيئات الملكية المشتركة بالنظر للدور الموكول لها بموجب الأحكام التشريعية، والتي جعلت منها الأداة المكلفة بالاهتمام بشؤون العقار خاصة فيما يتعلق بجانب الإدارة، وهي بذلك ملزمة بتنفيذ ما عليها من التزامات مما يؤدي بالضرورة تحملها للتبعات التي تنجز عن هذا التنفيذ، فالجمعية تعد مسؤولة عن جميع ما تلتزم بتطبيقه، وتثار هذه المسؤولية في حالة ما إذا حصل وأن سجلت أخطاء لها علاقة بهذه الالتزامات وانجر عنها حتماً إضرار بالغير.<sup>3</sup>

فالجمعية العامة تتحمل مسؤوليتها عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامها، والتي توكلها قاننا للمتصرف والمتمثلة أساساً في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة،

<sup>1</sup> - إبراهيم بوعمره، مرجع سابق ، ص 56.

<sup>2</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - فضيلة بوليلة ، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر، ص ، ص 55 56.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

ويكون ذلك وفق ما نصت المادة 136 من القانون المدني الجزائري فتكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف في حالة تقاعس الجمعية عن ذلك ويشترط في وجود علاقة التبعية أن يكون التابع يعمل لحساب المتبوع ونجد أن هذا الشرط يتحقق في العلاقة الموجودة بين الجمعية والمتصرف بحيث يعتبر هذا الأخير عام لدى جمعية الملاك لأنه يتلقى أجر على ما يقوم به.<sup>1</sup>

كما تعد مسؤولة أيضا عن الأضرار لتي تلحق بالشركاء بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>، أو إذا كان هذا السبب له علاقة بحالة العقار سواء نتج عن سوء الصيانة أو انعدامها أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، أو بصفة عامة هذه المسؤولية تقوم إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد<sup>3</sup>.

وتمتد المسؤولية الخاصة بالجمعية العامة أيضا إلى أعضائها وكون هنا مسؤولة عنهم في حالة عدم تطبيقهم أو إخلاله لاحترام نظام الملكية العقارية المشتركة<sup>4</sup>. وعليه فالدعاوي الشخصية الناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف تتقادم وتتساقط وذلك بعد مرور عشرة أعوام.<sup>5</sup>

نستنتج مما سبق أن جمعية الملاك تعتبر الضمانة القانونية لاطلاع الملاك لمسؤوليتهم تجاه الملكية المشتركة، وهذا من خلال السهر والحرص على تطبيق مضمون القواعد المسيرة للملكية المشتركة، وترتيب مسؤولية الملاك عن ما يحدثونه من أضرار تمس الملكية المشتركة ككل أو خرق للقواعد المنظمة لها، والجمعية في هذه اعتبارها

<sup>1</sup> - عمار دروازي، مرجع سابق، ص140.

<sup>2</sup> - انظر المادة 16 من المرسوم التنفيذي ، رقم 666/83، مصدر سابق.

<sup>3</sup> - فضيلة بوليلة ، مرجع سابق ص 57.

<sup>4</sup> - شعلي سفيان ، مرجع سابق، ص 162.

<sup>5</sup> - انظر المادة 772 فقرة 01 من القانون المدني، مرجع سابق ، والمادة 33 من المرسوم رقم 666/83.

شخصاً معنوياً تكون مسؤولة أمام الجهات التي تضمن الحماية لملكية المشتركة، كما أنها مسؤولة عن القرارات الصادرة عنها وتحل مسؤوليتها.<sup>1</sup>

### ثالثاً: مسؤولية المتصرف:

إن المتصرف باعتباره هيئة التسيير في الملكية المشتركة، فإنه يلعب دوراً هاماً مما يجعله يتحمل مسؤولية شخصية في حالة ارتكاب أخطاء لها علاقة بتنفيذ مهامه أو نتيجة تجاوزه لهذه المهام.

إن تحديد مسؤولية المتصرف ذو أهمية بالغة كون الواقع العملي لبعض العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة لا يعرف هيئة أخرى غير المتصرف تتولى الاهتمام بشؤون العقار المبني للاشتراك، فكما سبق القول فإن العديد من الملكيات المشتركة حالياً يقوم بتسييرها ديوان الترقية والتسيير العقارية . الذي له صفة المتصرف.<sup>2</sup>

فمن خلال نص المادة 45 من المرسوم التنفيذي رقم 666/83 فإن " المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكن أن ينيب أحد منه، ولا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة".

فهو بذلك يعد مسؤولاً عن كل ما كلف به ويتنفيذه وعن آثار أعماله حتى أن هاتمة المسؤولية تصل إلى حد محاسبته على كل كبيرة وصغيرة، إذ أول المسؤوليات التي تنشأ مباشرة تتمثل في أخطاء سلفه الذي تستوجب عليه عند تسلمه للمهام مراجعتها وإبلاغ الجمعية العامة على كل ما يعد مخالفات لنظام الملكية العقارية المشتركة، وكذا عن الأخطاء والمخالفات سواء في الحسابات أو التنظيم.<sup>3</sup>

بالإضافة إلى أن المتصرف يكون مسؤولاً كذلك عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يكن أن يحدثونها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين وكذا مراقبة كل الموظفين

<sup>1</sup>-تبانى رميساء، مرجع سابق، ص 180.

<sup>2</sup>- بوليلة فضيلة، مرجع السابق، ص 60.

<sup>3</sup>- شعلي سفيان ، مرجع سابق، ص 164.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

الذين يقوم بتوظيفهم وهو الذي يحدد شروط عملهم، وكذا هو المكلف بالقيام بكل إجراءات التصريح لهم لدى المصالح المختصة، وبذلك فإنه يكون مسؤولاً قبل الجمعية عن أفعاله ومن جهة أخرى فهو مسؤول قبلهم في حالة وقوع أفعال أحدثت ضرارا بهم من قبله أو من قبل الجمعية أو حتى من قبل الأشياء الذي يعتبر حارا كالبناء والمصاعد<sup>1</sup>.

وما تجدر الإشارة أن مسؤولية المتصرف تجاه الجمعية تثار إما بطريقة مباشرة في حال ما إذا كان الضرر لاحق بالجمعية ذاتها وأما عن طريق دعوى الرجوع ، وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو ن أحد تابعيها أو من طرف أحد المالكين المشتركين وكان الضرر الواجب جبره يعود إلى الخطأ الشخصي الجسم المرتكب من المتصرف<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية:

إن النزاعات الناشئة داخل الملكية المشتركة كغيرها من النزاعات تختص بالفصل فيها هيئة مختصة وهي المحكمة، إذ أنه و عند قيام أي نزاع يتعلق بالملكية المشتركة يلجأ صاحب الحق إلى رفع دعوى قضائية أمام المحكمة ضد اشخص المعتدي إن رفع الدعوى يستوجب معرفة المحكمة المختصة و القسم الفاصل فيها انطلاقا من نوع النزاع و مكان وقوعه، على أن تكون هذه الدعوى مؤسسة و مبنية على جملة من الإجراءات<sup>3</sup>. وعليه فسنتطرق في هذا الفرع أولا إلى اختصاص النظر في المنازعات ثم إلى الإجراءات رفع الدعوى القضائية.

<sup>1</sup>-دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 143.

<sup>2</sup> - فضيلة بوليلة ، مرجع سابق، ص62.

<sup>3</sup> -ابراهيم بوعمره ، مرجع سابق، ص58.

## أولا اختصاص النظر في المنازعات

### 1. الاختصاص المحلي:

إن تسوية النزاعات القائمة ضمن العقار المبني للإشتراك للملكية العقارية المشتركة تختص به هيئة تكون هي المعنية بحل هذه النزاعات ضمن هذا العقار، وهذا ما سنوضحه في مايلي بإظهار هيئتين الأولى الجمعية العامة والثانية المحكمة.

أ- الجمعية العامة:

كل ملكية عقارية مشتركة مجبرة على تكوين جمعية عامة تدير من خلالها هاته الملكية وتحافظ بذلك على حقوق الملاك الشركاء ومصالحهم و رعايتهم، وبالتالي تكون المهتم الوحيد والأول بكل ما يحصل في هاته الملكية من نزاعات داخل العقار المبني للإشتراك بين أي من الاطراف المعنية به، خصوصا أن حلها لهاته النزاعات يدخل ضمن صميم عملها إن كان بإمكانها حل هذه النزاعات والوصول إلى مخرج عاجل لها لحماية حقوق كل من فيها من أعضاء، وبالتالي حماية للملكية هذه ككل.

ب- المحكمة:

تعتبر الهيئة الثانية لحل النزاعات القائمة ضمن العقار المبني للإشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة بعد فشل أو عدم قدرة لجمعية العامة في حل هاته النزاعات المحكمة المختصة هي تلك التابع لها العقار محليا، أي الواقع في إطار اختصاصها هذا الأخير، فهاته الأخيرة تنتظر في النزاعات لتحلها وفقا للقوانين والأنظمة المعمول بها.<sup>1</sup>

2- الاختصاص النوعي:

إن الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى.

<sup>1</sup> - شعلي سفيان ، مرجع سابق، ص 168.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها  
وتنص المادة 32 من ق.إ.م.إ أن المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام  
وتتشكل من أقسام، وتفصل المحكمة في جميع القضايا لا سيما المدنية والتجارية  
والبحرية والإجتماعية والعقارية.

وبالرجوع إلى الأحكام المتضمنة للملكية المشتركة لاسيما القانون المدني والمراسيم  
الخاصة نجد أنها لا تشير إلى هاته النقطة، وبالتالي تطبق عليها قواعد القانون العام.  
والمنازعات القضائية في الملكية المشتركة يمكن أن تحصل على عدة أوجه، يمكن  
الفصل فيها في نطاق الأقسام التي يتعين كل واحد منهما بوجه معين، لكن النزاعات  
المعتادة تكون في القسم الاستعجالي والعقاري<sup>1</sup>.

#### 4-القسم الاستعجالي:

بالرجوع إلى نص المادة 299 من القانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات  
المدنية والإدارية فإنه القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال سواء الفصل في إجراء يتعلق  
بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي.<sup>2</sup> وحسب نص المادة 303 من نفس القانون فإنه  
لا يمس الأمر الاستعجالي أصل الحق، وهو معجل النفاذ بكفالة أو بدونها رغم كل طرق  
الطعن كما أنه غير قابل للمعارضة ولا للاعتراض على النفاذ المعجل".

#### 5- القسم العقاري:

بالرجوع إلى نص لمادة 511 من ق.إ.م.إ السالف الذكر فإنه هو القسم الذي  
ينظر في المنازعات المتعلقة بالأموال الوطنية، وحسب نص المادة 512 من نفس  
القانون فإنه ينظر القسم العقاري للملكية المشتركة للعقارات المبنية والشيوخ.  
ويستنتج من هاتين المادتين أن كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية المشتركة  
والمنصبة على العقار إن القسم العقاري هو المختص في الفصل فيها سواء تعلق الأمر  
بحق الملكية أو الحيازة أو الإنتفاع أو حق الاستعمال أو الاستغلال أو السكن أو التنازل

<sup>1</sup> - ابراهيم بوعمر، مرجع سابق، ص 59.

<sup>2</sup> - القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية أو الإدارية، المؤرخ في 25 فيفري 2008، ج. ر. ع 21.

الفصل الثاني .....أحكام و إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها  
أو الإيجار وبصفة عامة كل التصرفات التي ترد على العقار أو على الحق العيني  
العقاري.

إضافة إلى القسم العقاري فإنه يمكن لأقسام الأخرى تنظر في النزاعات التي تنشأ  
عن الملكية المشتركة، فيختص القسم المدني مثلاً في دعاوي المسؤولية التقصيرية نتيجة  
الأخطاء التي يرتكبها المتصرف أو المالك الشريك أو الشاغل والتي ألحقت ضرر  
للآخرين وتستوجب التعويض.

كما يمكن أيضاً أن يختص القسم الاجتماعي وهو القسم الذي ينظر في النزاعات  
العمالية في النظر في النزاع المتعلق بالملكية المشتركة عندما يتعلق الأمر بعلاقة العمل  
بين المتصرف وأحد ماله، فالمطالبة بالرجوع إلى العمل أو المطالبة بالرواتب أو العلاوات  
مثلاً تكون أمام القسم الاجتماعي<sup>1</sup>.

**ثانياً - إجراءات رفع الدعوى:**

### **1. الإجراءات الشكلية:**

في العقار المبني للاشتراك يكون من طرف الراغب في رفع دعوى قضائية ضد  
طرف آخر أن يحترم عد من الإجراءات الشكلية المفروضة قانوناً حتى تأخذ هذه الدعوى  
مسراها القانون السليم، والمادة 12 من قانون إم تبين الشكل الذي ترفع فيه الدعوى وذلك  
برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله، على أن تكون  
العريضة مؤرخة وموقعة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الإسم واللقب  
والمهن والعنوان، فضلاً عن عرض موجز لموضوع النزاع لتنتهي إلى الطلبات التي  
يرغب المدعي في تقديمها والحصول عليها، ولا بد أن تتسم هذه العريضة بالوضوح سواء  
بشأن الوقائع أو الطلبات، وعلى المدعي في ذلك دفع الرسوم المقررة لرفع الدعوى مقابل  
وصل يتسلمه.

<sup>1</sup> - ابراهيم بوعمرة، مرجع سابق، ص، ص 59 60.

وبعد إيداع العريضة المكتوبة يبلغ التكليف بالحضور للمدعي عليه أمام المحكمة، وقد أوجبت المادة 13 من ق إ م في التكليف بالحضور احتوائه على إسم ولقب ومهنة وموطن المدعي، إسم ولقب وموطن المدعى عليه ومهنته وموطنه مع ذكر المحكمة المختصة بالطلب و تاريخ المثول أمام المحكمة وكذا عرض موجز لموضوع الطلب و أسبابه، وعلى رافع الدعوى تحمل جميع المصاريف التي تستلزمها هذه الدعوى بدأ من أجر المحامي ووصولاً إلى مختلف الرسوم و كذا احترام الاستدعاءات الموجهة إليه و مواعيد وحضور الجلسات والحكم الذي تصدره المحكمة مع إمكانية التصدي له إن إستلزم الأمر وفقاً للطرق القانونية المخصصة لذلك<sup>1</sup>.

## 2-الإجراءات الموضوعية:

إن موضوع الدعوى هو أهم أساس تقوم عليه الخصومة القضائية أمام المحكمة، إذ يستوجب على كل رافع لدعواه أن يثبت ويؤسس هذا الحق الخاص بموضوعه جيداً حتى لا ترفض دعواه لعدم الإثبات أو لعدم التأسيس، فإن الشخص الرافع لدعواه أمام المحكمة عليه تأسيس قضيته تأسيساً قانونياً و موضوعياً محكاً لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء أكان رفعا للضرر أو إقراراً لحق أو مطالبة به مع التقديم كافة والوثائق والبيانات إدالة على حقه نتيجة وجود في حصة المدعى عليه مما يجعل المدعي مسؤولاً اتجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة وتتصله من ذلك ما يبيت العكس، كما يستوجب النظر فيالدعاوي المرفوعة أمام المحكمة التي يكون محلها عقار للاشتراك على أساس أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - فضيلة بوليلة ، مرجع السابق، ص ص 101 ، 102.

<sup>2</sup> -شعلي سفيان ، مرجع سابق، ص ص171، 172.

## خلاصة الفصل الثاني

نستنتج أنه من أجل ضمان حسن والتسيير المحكم وإدارة الملكية العقارية المشتركة والمحافظة عليها، يستوجب باتفاق مع الملاك الشاغلين لها والشركاء عن طريق تنظيم الملكية المشتركة وحمايتها وفقا لنظام متبع وغير مخالف للقانون والنظام العام العمراني، وذلك بتشكيل جمعية الشركاء المتمثلة في الجمعية العامة التي تتمتع بالشخصية المعنوية تتولى إدارة الملكية المشتركة وكذا لها صلاحيات تسيير الأجزاء المشتركة، كما تكلف متصرف بتنفيذ قراراتها إضافة إلى المالك الشريك لذي أقر له المشرع بالإدارة.

كما يحق للمالك الشريك التمتع بجزئه الخاص وأن ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة، كما عليه عدم المساس بحقوق الآخرين أو إلحاق الضرر بهم في الملكية، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية والمساهمة في الأعباء.

وسن المشرع الجزائري حماية قانونية للملكية العقارية المشتركة والملاك الشركاء كما حدد مسؤولية كلا من الجمعية العامة والمتصرف والمالك الشريك نتيجة العلاقات التي تربطهم، وفي حالة وجود أي خلافات بينهما يمكن لكل الأطراف الثلاثة الحق في أن يمارسوا دعوى قضائية وفقا للإجراءات المطلوبة والمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هي المختصة في حل هاته النزاعات.

خاتمة

**خاتمة:**

وأخيرا بعد تفصيل هذه الدراسة وجدنا أن المشرع الجزائري قد عالج نظام الملكية المشتركة في العقارات من خلال تقديم تعريف لها، الذي خصه ضمن أحكام القانون المدني و الذي أبرز مجموعة من الخصائص التي تميزها عن غيرها من المفاهيم، بالإضافة إلى تبيان الطبيعة القانونية على أنها ملكية ذو طبيعة خاصة، الأمر الذي أثار جدلا في تحديد مشتملاتها وتصنيف الأجزاء المكونة لها، والمجزئة إلى عنصرين ، جزء خاص وجزء مشترك، يتواجدان ضمن كل حصة من الحصص المقسمة بين الملاك، بحيث يكون لكل مالك جزء خاص مفرزا ينفرد به لوحده، وجزء مشترك مشاع مع بقية الملاك يستحيل قسمته أو بيعه بمعزل عن الجزء الخاص.

كما نجد المشرع الجزائري اعتمد على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة ألا وهما الجمعية العامة و المتصرف، حيث تتشكل الجمعية العامة من جماعة الشركاء تتولى إدارة الملكية المشتركة، ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة، و المتصرف الذي يكلف من قبل الجمعية العامة و يعمل على تنفيذ قراراتها .

إضافة إلى ذلك فقد كفل المشرع حماية قانونية لهذه الملكية والملاك الشركاء بدءا بإختيار الموقع المناسب لتشييد الملك المشترك مع إجبارية إعداد تصاميم لهذا البناء ومتابعته إلى النهاية، كما أورد إجراءات لحماية العمارة والملاك الشركاء والتدابير اللازمة المتخذة للحماية من أخطار الحريق و الزلازل.

كما أن تعدد الأشخاص في الملكية المشتركة قد تؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء لأجل حلها، ولا ينأتى ذلك إلا بعد تحديد مسؤولية كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة نتيجة العلاقات التي تربطهم .

ومن خلال دراستنا لمختلف جوانب النظام القانوني للملكية المشتركة فقد توصلنا إلى جملة من النتائج نوردتها في ما يلي :

- وضع المشرع الجزائري أسس كفيلة لإدارة الأملاك المشتركة و أجهزة فعالة و أساسية للمحافظة عليها، بالإضافة إلى تكريس آليات لحمايتها ووضع حد للنزاعات التي تطرأ عليها.

-تجمع الملكية المشتركة في تعريفها بين الملكية المفردة من ناحية الحصص الخاصة لكل شريك وبين الملكية الشائعة من ناحية الأجزاء المشتركة .

-ينحصر مجال تطبيق الملكية المشتركة في العقارات فقط، كما أن لكل مالك في الملكية المشتركة نصيبا في الأجزاء الخاصة، ونصيب في الأجزاء المشتركة له سلطة الإستعمال والإستغلال والانتفاع.

-اعتماد المشرع الجزائري في تطبيق نظام الملكية المشتركة وإدارة تسييرها على جهازين أساسيين هما الجمعية العامة و المتصرف، لكل في أرض الواقع نادرا ما نجد هذه الأجهزة وذلك بسبب غياب الوعي القانوني والثقافة والحس المدني المتطور لدى الأشخاص قبل أن تكون هناك نصوص قانونية، ليسهل فهمه من قبل المجتمع كونه ينبع من الثقافة الاجتماعية العامة.

-رغم أنه هناك العديد من المراسيم والقوانين تناولت هذه الملكية لكنها وردت في نصوص قانونية متفرقة مما يصعب الإلمام بها والعمل على تطبيقها على أرض الواقع.

- تكوين هيئات مختصة في تسيير الأملاك المشتركة .

-خول القانون هيئات للملكية المشتركة حق في التقاضي من أجل حماية الملك والملاك لكن في أرض الواقع نادرا ما تقوم الجمعية برفع هذه الدعاوي القضائية، حيث نرى دائما الأشخاص لهم الذين يلجئون إلى رفع هذه الدعاوي من أجل حماية أجزائهم المشتركة.

بناء على النتائج المتوصل إليها توصلنا إلى مجموعة من التوصيات تتمثل فيما يلي:

-ضرورة التوعية الثقافية و القانونية للفرد بنظام الملكية المشتركة وذلك عن طريق وسائل الإعلام بما فيه التلفزيون لتحسيس المالكين المشتركين أو بتنظيم ملتقيات دورية تختص بها البلديات.

- ضرورة إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين وتجميع النصوص المتفرقة لهذه الملكية ضمن قانون خاص مبسط يسهل الرجوع إليه والعمل به على ارض الواقع .

- اللجوء إلى سن قواعد أمره تلزم الملاك الشركاء والشاغلين بإنشاء الهيئات المسيرة للملكية المشتركة ضمن فترة محددة, تحت طائلة غرامات مالية في حالة عدم تنفيذ هذا الالتزام.

-إنشاء وتكوين آليات الرقابة على الصعيد المركزي التي تكلف بمراقبة مدى تطبيق الملكية المشتركة في البناءات الجماعية, وكذا مراقبة أعمال الجمعية والمتصرف.

# قائمة المصادر المراجع

**قائمة المصادر والمراجع:**

**الحديث النبوي الشريف:**

محمد ناصر الألباني، صحيح الترغيب والترهيب، الطبعة الأولى، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، 1421هـ، 2000م، ص 966.

**أولا/ النصوص التشريعية:**

**1-الأوامر:**

1. الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن ق.م.ج، ج.ر. عدد 78، مؤرخ في 30/09/1957 المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 19/05/2007.

**2-القوانين:**

2. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية، ج.ر. عدد 14 مؤرخ في 03/03/1993.

3. القانون رقم 29/90، المؤرخ في 01/12/1990، المتعلق بقواعد التهيئة والتعمير، ج.ر. عدد 52، المؤرخة في 02/12/1990، المعدل و المتمم بالقانون 05/04، المؤرخ في 14/08/2004.

4. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، ج.ر. عدد 14 مؤرخة في 06/03/2011.

5. القانون 04. المؤرخ في 25/12/2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج.ر. عدد 84 مؤرخة في، 29/12/2004.

**3-المراسيم التنفيذية:**

1. المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 29/04/1968، المتضمن القانوني الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 06-05-1966.

2. المرسوم رقم 76-146، المؤرخ في 23/10/1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج.ر، عدد 12 مؤرخة في 09/02/1976.
  3. المرسوم التنفيذي رقم 666/83، المؤرخ في 12/11/1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، ج.ر عدد 47، مؤرخة في 15/11/1983، المعدل والمتمم بالقانون رقم 94. 59 المؤرخ في 07/03/1994.
  4. المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04/03/2014، المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجتا الترقية العقارية، ج.ر، عدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014
  5. المرسوم 35/76 المتعلقة بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة.
  - 6.
  7. المراسيم التشريعية:
  8. المرسوم التشريعي رقم، 93-03 المؤرخ في 01/03/1993، المتعلق بالنشاط العقارية، ج.ر عدد 14 مؤرخة في 03/03/1993.
  - 9.
- ثانيا/ القرارات القضائية:
1. قرار المحكمة العليا، الغرفة المدنية، ملف رقم 50937، صادر بتاريخ 09/05/1990، المجلة القضائية، عدد 02، الجزائر، 1991
  2. القرار رقم 5093، المؤرخ في 09 ماي 1999، المجلة القضائية، العدد 02.
- ثالثا/ الكتب:
- 1- بوسته إيمان، الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، دون طبعة، ابن نديم للنشر و التوزيع، الجزائر، 2023، ص 379
  - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، د ط ، دار هومة للطباعة و النشر، الجزائر ، 2001، ص 14.

2- عبد الوهاب عرفة، القسمة و استعمال و إدارة المال الشائع ،طبعة 2006، دار الفكر و القانون ،الإسكندرية،سنة 2006، ص 12.

1- عمر حمدي باشا، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة التاسعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2013.

2- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، طبعة جديدة، دار هومة للطبع والنشر و التوزيع، الجزائر 2016، ص 58.

3- محمد عبد الرحمان الضويني، أحكام القسمة، الطبعة الأولى، الإسكندرية، دار الفكر الجماعي،الإسكندرية، سنة 2013، ص 14.

4- مريم تومي، النظام القانوني الملكية المشتركة، الطبعة 1، دار الحديث والنشر، القاهرة، 2014.

5- مصطفى جمال، نظام الملكية، الطبعة 2، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2002.

6- نعيم مغرب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحالات التجارية، دراسة في القانون المقارن 2008،

رابعا/ البحوث الجامعية:

1- أطاريح الدكتوراه:

2- تباني روميضاء، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي و التشريع القانوني ، رسالة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة منتوري، قسنطينة .

1- شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائرية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، «علوم في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو. 2022/2021.

2- رسائل الماجستير

1- بلقاسم بلقاضي النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ،البليدة. 2000-2001.

2- بوليلة فضيلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة يوسف بن خدة ، الجزائر .

3- روبصات مسعود ، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009/2008.

4- شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان.

عمار دروازي، آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2010.2009 .

5- عيسى أحمد، الحماية القانونية لحقوق القصر في التصرفات الواردة على المال الشائع في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، تخصص قانون عقاري، جامعة سعد دحلب، البليدة ، 2011.

6- موساوي عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ،جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان ، 2008/2007.

### 3-مذكرات الماستر

1- جاب الخير سعدي ،سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، كلية حقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو ، الجزائر ، 2018/2017.

2- لحضيرة سميرة، الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق، تخصص القانون الخاص الشامل، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية ، 2016/2015.

3- مساعدي حنان، زويش حليلة، مذكرة مكملة من متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم القانونية والإدارية التصرفات القانونية الناقله للملكية العقارية في التشريع الجزائري

،تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 80 ماي 1945، الجزائر،  
2016/2017، ص17.

4- بشرى زيغة ،العقد التوثيقي كشرط لاكتساب الملكية العقارية الخاصة، مذكرة مقدمة  
لاستكمال نيل شهادة ماستر مهني في الحقوق، تخصص المهن القانونية والقضائية، كلية  
الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد الصديق بن يحيى جيجل، 2021/2022.  
**خامسا/ المجالات العلمية:**

1. سليمان بن الشريف، إبراهيم بن يامة، نظام الشهر العقاري و دوره في حماية  
الحقوق العينية العقارية. دراسة تحليلية على ضوء التشريع و الاجتهاد القضائي  
الجزائري . مجلة العلوم الإنسانية، المجلد 06، العدد01، جامعة أم  
البواقي،2019.

2. قريده محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة لاقتصاد والشريعة،  
المجلد06، العدد05، جامعة قسنطينة،2014.

3. ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة  
الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، جامعة قسنطينة، العدد 04، الجزائر، 2014.  
4. نور الدين يوسف، المخطط الوطني لهيئة الإقليم، مجلة الحقوق والحريات، مخبر  
الحقوق والحريات في الأنظمة العقارية، قسم الحقوق، جامعة بسكرة، عدد  
تجريبي، سنة2013، ص 435.

5. الهواري نجية، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة المشتركة، العدد32  
الجزء الثالث، حوليات جامعة الجزائر 1، الجزائر وسبتمبر 2018، الصفحة221  
6. ابراهم بوعمر، منازعات الملكية المشتركة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع  
الجزائري، مجلة المفكر، المجلد17، العدد 01، جامعة سوسة تونس، 2019.

**سادسا/ المواقع الالكترونية:**

EDITION ، FASCICULE ، CONSTRUCTION ، -JURIS CLASSUR  
. P3، TECHNIQUES.S .A.PARIS 1990

23:48 مارس 15 http // [www.tribunal.dz.com](http://www.tribunal.dz.com) -

# فهرس المحتويات

الصفحة	العنوان
	البسمة
	الإهداء
	كلمة شكر
	قائمة المختصرات
1	المقدمة
5	الفصل الأول : الأحكام العامة للأملاك المشتركة في الترقية العقارية
6	المبحث الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشترك
6	المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
6	الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة بيان خصائصها
6	أولا- تعريف الملكية العقارية المشتركة
6	ثانيا: التعريف القانوني للمنشآت المصنفة
6	1- التعريف اللغوي
7	2- التعريف الإصطلاحي
7	3- التعريف الفقهي
8	4- التعريف القانوني
10	ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة
11	الفرع الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري
11	أولا: في القانون المدني

11	1- قبل صدور القانون المدني
12	2- بعد صدور القانون المدني
13	ثانيا: في قوانين الترقية العقارية
13	1- في القانون رقم 07/86
14	2- في المرسوم التشريعي رقم 03/93
14	3- في القانون رقم 04/11

## المخلص:

الملكية العقارية المشتركة ذات وضعية عقارية خاصة التي تكون عليها العقارات المبنية مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ينفرد به المالك كالثقة، ونصيب في الأجزاء المشتركة كالجدران، والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، ولضمان حسن سير إدارة الملكية المشتركة و المحافظة عليها وضع المشرع آليات ، كما منح للملاك الشركاء حماية قانونية شاملة عن طريق وضع قيود وإجراءات قانونية قبل البناء وأثناءه وحدد مسؤولية كل شخص من أشخاص هذه الملكي نتيجة العلاقة التي تربطهم، و خول لكل واحد منهم حق التقاضي في حالة نشوب نزاع و ذلك وفق إجراءات قانونية محددة و التي تتم لدى المحكمة التي يقع عليها العقار.

**الكلمات المفتاحية:** الأجزاء المشتركة، الملكية المشتركة، حق التقاضي .

### **Abstract:**

*Joint real estate ownership has a special real estate status in which the built properties are divided between several people according to shares. Each share contains a special part that is unique to the owner, such as an apartment, and a share in the common parts, such as the walls, which cannot be the subject of a partition lawsuit or a sale by auction, in isolation from the private parts. To ensure the proper management and preservation of joint property, the legislator established mechanisms. It also granted the co-owners comprehensive legal protection by setting restrictions and legal procedures before and during construction. It defined the responsibility of each person of this property as result of the relationship that binds them, and granted each of them the right to litigation. In the event of a dispute, this is in accordance with specific legal procedures that take place before the court in which the property is located*

**Keywords :** common parts, common ownership, right of litigation.