جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم: قانون الخاص

المرجع:

مذكرة نهاية الدراسة لنيل شهادة ماستر

نظام الملكية المشتركة في القانون الجزائري

ميدان الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون قضائي

من اعداد الطالب (ة) :
حجبة نبيلة

تحت اشراف الاستاذ(ة):
معمر حيثالة

أعضاء لجنة المناقشة

الاستاذ (ة) .....عفيف بن بدرة.....رئيسا

الأستاذ (ة).....معمر حيثالة .....مشرفا مقررا

الاستاذ (ة).....كعيبيش بومدين.....مناقشا

السنة الجامعية 2026/2025

نوقشت في2026/06/28

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم

UNIVERSITE
Abdelhamid Ibn Badis
MOSTAGANEM

كلية الحقوق و العلوم السياسية

مصلحة التربصات

تصريح شرفي خاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية
في إنجاز البحث

أنا الممضي أدناه , الطالب (ة) :

اللقب : ..... الإسم : .....

الحامل(ة) لبطاقة التعريف الوطنية رقم: ..... والصادرة بتاريخ: .....

المسجل(ة) بكلية: ..... قسم: .....

والمكلف(ة) بإنجاز مذكرة ماستر بعنوان:

.....

.....

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

التاريخ: .....

إمضاء المعني

* ملحق القرار الوزاري رقم 933 المؤرخ في 28 جويلية 2016 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية و مكافحتها

بسم الله الرحمن الرحيم

إهداء

بسم الله الرحمن الرحيم

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبتوفيقه تنال الدرجات، الحمد لله الذي كلل السعي بالنجاح، وأعانني بفضله وكرمه على إتمام هذا العمل العلمي، الذي أهديه بكل حب وامتنان إلى:

– إلى التي وضعت الجنة تحت قدميها ونبع العطاء الدائم، من كانت دعواتها الصادقة طوق نجاتي وسر توفيقي في مسيرتي الدراسية أمي الغالي.

– إلى من أحمل اسمه بكل فخر، ومن شق لي طريق العلم وتحمل المشاق لأصل إلى هذا اليوم، سندي وقدوتي، أبي العزيز.

– إلى من جعلته لي سندا وعضدا مصداقا لقوله تعالى:" سنشد عضدك بأخيك"، رفيق دربي، أخي العزيز" قدور".

– إلى عائلتي الكريمة عزوتي وملاذي الآمن، وكل من دعمني بظهر الغيب بدعاء صادق أو كلمة طيبة.

– إلى أصدقائي الأوفياء ورفقاء الرحلة، من جعلوا لطريق العلم معنى بوجودهم وتشجيعهم، خاصة الأخت والرفيقة العزيزة بلكروب مريم البتول، وإلى أساتذتي الأفاضل الذين لم يبخلوا بعلم ينتفع به.

شكر وتقدير

الحمد لله حمدا كثيرا طيبا مباركا فيه، يليق بجلاله وعظيم سلطانه، والصلاة والسلام على نبي الهدى والرحمة المهداة، سيدنا محمد وعلى آله وصحبه أجمعين.

يسعدنا ويشرفنا أن نرفع أسمى آيات الشكر والامتنان، وأصدق عبارات التقدير والعرفان، إلى الأستاذ المشرف معمر حيثالة، الذي تكرم بقبول الاشراف على هذا البحث ولم يبخل علينا بفيض علمه وتوجيهاته السديدة، فجزاه الله عنا أفضل الجزاء، وأدام عليه الصحة والعافية.

كما يشرفنا أن نتقدم بخالص الشكر والعرفان لأساتذتنا الأجلاء، أعضاء لجنة المناقشة الموقرة، فلهم منا كل الاحترام والتقدير، وجزاهم الله عنا خير الجزاء على وقتهم وجهدهم المبذول في تقويم هذا العمل وتصويب مساره، متمنية لهم دوام الصحة والعافية.

ونقدم كذلك بالشكر والتقدير إلى كل أساتذة مشوارنا الدراسي بكلية الحقوق والعلوم السياسية، وأعضاء المكتبة وعمالها الكرام، الذين أناروا لنا درب العلم والمعرفة طوال مسيرتنا الجامعية.

ومع كل الشكر والتقدير والاحترام لجميع الحضور الكرام.

قائمة المختصرات:

ص	صفحة
ق.م.ج	القانون المدني الجزائري
ج.ر	الجريدة الرسمية
ج	الجزائر
د–ط	دار الطبعة
ع	العدد

مقدمة

مقدمة:

يعد قطاع التشييد والعمران من أهم القطاعات الإنتاجية في البلاد، كونه يمس حياة الإنسان الخاصة منها والعامة ففيه تنفتح الحياة الإجتماعية والسياسية والاقتصادية، وتتمحور حوله كل النشاطات الإنسانية، فبهذا يشكل ركيزة أساسية لا غنى عنها لضمان الاستقرار المعيشي للمجتمع.

وبذلك ارتبطت سياسة الإسكان في الجزائر ما بعد الاستقلال برهان أساسي ، تمثل في استعادة الاستقرار الاجتماعي وتوفير شروط العيش الكريم للمواطنين، ومع ذلك سرعان ما واجهت المدن تحولات ديموغرافية متسارعة إذ أفرز النزوح الريفي الواسع ضغطا خانقا على المراكز الحضرية بحثا عن العمل والخدمات الأساسية كالتعليم والصحة، غير أن الواقع الجديد حتم على مخططي المدن إعادة النظر في الإستراتيجيات المعمارية المتبعة حيث تم كبح التوسع الأفقي المستهلك للعقار والتوجه إلى البناء العمودي كحل عقلاني يضمن الاستغلال الأمثل للمساحات المتاحة.

وبهذا تكون الدولة الجزائرية توجهت إلى العمل بنظام الملكية المشتركة للقضاء على أزمة السكن ومساعدة الطبقات محدودة الدخل من خلال استغلال مساحة البناء على أفضل وجه، وذلك ببناء عمارات ذات طوابق وشقق في مساحة محدودة، بحيث يمكن لكل فرد الحصول على السكن في حدود إمكاناته مع ضرورة التزام بأحكام الملكية المشتركة.

ولقد نظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة بموجي الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن قانون المدني المعدل والمتمم[1]، والذي خصص فيه المشرع قسما خاصا بالملكية المشتركة، ليصدر بعده المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسير العمارات الجماعية المعدل والمتمم بمرسوم 59/94

[1]–الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26//09/1975 ، المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم بقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 ج ر ،ع 78.

المؤرخ في 1994/03/07[1]، ثم ليأتي المرسوم التنفيذي 14-99 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، والذي ألغى بموجب المادة 07 منه كل الأحكام المخالفة التي ينظمها المرسوم رقم 66/83[2].

ومن أسباب اختيارنا لهذا الموضوع راجع لدوافع ذاتية وأخرى موضوعية:

تبرز الدوافع الذاتية في السعي نحو استكشاف هذا الفرع من القانون والالمام بأبعاده، نظرا لعدم التطرق اليه بالتفصيل خلال المسيرة الدراسية السابقة، مما خلق دافعا معرفيا للبحث في آلياته، بينما تعود الأسباب الموضوعية إلى حداثة الموضوع من جهة وإلى الأهمية العلمية التي يكتسبها في ظل الطفرة العمرانية الحالية من جهة أخرى، بحيث أدى التوسع السكاني المستمر إلى انتشار واسع لنمط السكن الجماعي والعمارات وهذا ما نتج عنه واقع عقاري جديد يتطلب البحث والدراسة.

كما تكمن أهمية دراسة بحثنا هذا كون أن لنظام الملكية المشتركة الدور البنيوي في ضبط هذا التنظيم وتأطير العلاقات القانونية والتعاقدية بين الملاك، فمع التوسع العمراني المعاصر وظهور المجتمعات السكنية متعددة الوحدات، بات هذا النظام كأداة تشريعية أساسية لتحديد نطاق الحقوق والالتزامات المتبادلة، الأمر الذي يحد بشكل مباشر من احتمالات نشوء نزاعات قضائي حول سوء استغلال الأجزاء المشتركة، وتتجاوز أبعاد هذا التنظيم الجانب القانوني لتمتد إلى أبعاد اقتصادية واجتماعية، حيث يؤسس لقواعد العمل الجماعي والمسؤولية بين التضامنية بين الملاك، وهو ما ينعكس اجابا على استدامة برامج الصيانة الوقائية، وبالتالي تحصين القيمة السوقية للعقار من التدهور.

---

[1]-المرسوم التنفيذي 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 ، المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية ، ج ر ، ع 47.

[2]- المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد النظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

إن الهدف من دراستنا لموضوع البحث الملكية المشتركة يكمن في تقديم مفهوم شامل لها مع إبراز مميزاتها وأجهزة إدارتها وآليات حمايتها القانونية، تبيان دور الهيئات القضائية في حل النزاعات وتسليط الضوء على ما تضمنه المرسوم التشريعي رقم 99/14.

ومن ناحية الصعوبات التي واجهتنا عدم قيامنا بدراسة تفصيلية سابقة لهذا الفرع من القانون، مما جعل فهمه واستيعابه تحديا حقيقيا، خاصة في مرحلة البحث عن المراجع المناسبة للموضوع، إضافة إلى ذلك فرض اتساع الأحكام التشريعية المنظمة للملكية المشتركة وتشعبها، جعل من الصعب إحاطة بجميع جوانبه لدرجة أنه يصلح كل مبحث في هذه الدراسة ليكون عنوانا لمذكرة مستقلة.

لقد اعتمدنا على الكتب عامة وعلى عدة دراسات سابقة التي تطرقت لبعض جوانب الموضوع أهمها:

دراسة الباحثة شمام فتيحة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية، حيث ركزت الدراسة على بيان كيفية الدمج بين الملكية الخاصة والملكية الشائعة وعدم إمكانية الفصل بينهما، مع تبيان الزامية وضوابط تسيير العقار المشترك من قبل المرقي العقاري وكذا بعد انتقال المسؤولية إلى الجمعية العامة وإبراز كيف يساهم القضاء في رد الحقوق وحل النزاعات.

دراسة الباحث داني هشام، ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسيرها في التجمعات الحضرية، حيث تناولت هذه الدراسة أولوية الثقافة القانونية والتنظيمية في المجمعات السكنية، بحيث ركزت على مدى نجاح المجتمعات السكنية ونظام الملكية المشتركة المتعلق بتسيير العقاري مع تبيان الفجوة بين التخطيط الرسمي والواقع المعيش في المجتمع الجزائري.

الإشكالية:

ولقد اعتمدنا في طريقة طرح موضوعنا للنقاش على وضع الإشكالية الآتية:

كيف نظم المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة وما مدى فعالية هذا التنظيم في تحقيق التوازن بين حقوق الملاك وضمان حسن إدارة الأجزاء المشتركة؟

وتطرح هذه الإشكالية الأساسية عدة تساؤلات أهمها:

- ماهي الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في التشريع الجزائري؟
- ما هو الإطار القانوني والمؤسساتي الذي وضعه المشرع الجزائري لضمان حسن تسيير الملكية المشتركة؟
- ما هي الآليات القضائية لحماية نظام الملكية المشتركة وفض النزاعات الناشئة عنها؟

وللإجابة عن هذه الإشكالية المطروحة فإننا اتبعنا المنهج الوصفي لتوضيح بعض المفاهيم والمصطلحات المتعلقة بالموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي لتحليل النصوص القانونية

و لبلوغ الأهداف المرجوة، اعتمدنا خطة ثنائية مفصلة على النحو الآتي:

خصص الفصل الأول، لدراسة الإطار القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري الذي ينقسم إلى مبحثين، تطرقنا في المبحث الأول إلى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة والأسس المنظمة لها، بينما في المبحث الثاني أجهزة تسيير الملكية المشتركة.

أما بالنسبة للفصل الثاني، فكان موضوعه تحت عنوان آليات الحماية القضائية لنظام الملكية المشتركة وحقوق الملاك، وعليه جاءت مباحثه متناولة للمسائل التالية حيث جاء في المبحث الأول الحماية القانونية للملكية المشتركة من النصوص التشريعية ومعوقات الإدارية العملية، بينما في المبحث الثاني تطرقنا إلى دور القضاء في حماية الملكية المشتركة وحل النزاعات

الفصل الأول

الفصل الأول: الإطار القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري

يمثل نظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري نظام حديث النشأة بالنسبة للمجتمع الجزائري، إذ يعتمد على مجموعة من القوانين التي تنظم العلاقات العقارية داخل المجتمعات السكنية المقسمة مع تسيير الملكية الموزعة بين أجزاء مفرزة وأجزاء مشاعة ومنه سنتناول في هذا الفصل المعنون بالإطار القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري عنصرين ممثلين في مبحثين هما:

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة والأسس المنظمة لها.

المبحث الثاني: أجهزة تسيير وإدارة الملكية المشتركة.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة والأسس المنظمة لها.

تعد الملكية المشتركة من القضايا القانونية المعاصرة والأكثر تداولا في الوقت الراهن ولمعرفة طبيعة هذا النظام وفهم أجهزة مكونة له، يتوجب علينا أولا ضبط مفهومه باستناد إلى تعريف القانونية الشرعية والاجتهادات الفقهية مع تحديد العناصر الأساسية لهذا النظام، وسيتم دراسة هذا المبحث عبر ثلاثة مطالب متمثلة في مفهوم الملكية المشتركة في المطلب الأول ثم الأساس التشريعي المنظم للملكية المشتركة في المطلب الثاني ومشتملات الملكية المشتركة في المطلب الثالث.

المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها القانونية:

تعد الملكية المشتركة نظاما قانونيا واجتماعيا ينظم استغلال الفضاءات العمرانية المبنية، حيث يخص هذا النظام الملاك أو الشاغلين لهذه المساحات الجماعية وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى التعريف بالملكية المشتركة كفرع أول ثم خصائصها القانونية كفرع ثاني ثم تصنيفات هذه الملكية مع باقي مصطلحات المشابه لها كفرع ثالث.

الفرع الأول: تعريف بالملكية المشتركة.

بغية تحديد تعريف الملكية المشتركة ارتأينا تعريف لغوي له (أولا) والاصطلاحي (ثانيا) وتعريف الفقهي (ثالثا)، ثم التعريف القانوني(رابعا).

أولا التعريف اللغوي:

مصطلح الملكية المشتركة مركب من لفظين: لفظ الملكية ولفظ المشتركة لذلك لابد من التعرف على كلا المصطلحين لغة:

1- لفظ الملكية:

جاء في لسان العرب لابن منظور: أعطاني من ملكه، أي مما يقدر عليه، ويقال: هذا ملك يدي وما لأحد في هذا ملك غيري، والملك، والملك، والملك احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به، وماله ملك وملك وملكية أي شيء يملكه.[1]

وقوله تعالى: [فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء وإليه ترجعون].[2]

ومعناه تنزيه الله إن الله هو الملك الأعلى والمطلق لكل شيء وله القدرة على كل شيء وجميع الأمور تعود إليه وإليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم.[3]

[1]–مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، الطبعة الأولى، دار حديث و النشر القاهرة، 2014، ص28.

[2]–سورة يس، الأية 83.

[3]–مريم تومي، المرجع السابق، ص28.

2- لفظ المشتركة :

هو اشتراك عدة أشخاص في الاختصاص بالشيء حيث يكون لكل واحد فيه حصة، وهي مقتبسة من فعل شارك، يشارك مشاركة.[1]

وفي الحديث من أعتق شركا له في عبد أي حصة ونصيب وروى عن النبي صلى الله عليه وسلم "الناس شركاء في ثلاث، الكلأ والماء والنار" وفريضة مشتركة يستوي فيها المقتسمون، وطريق مشترك أي يستوي فيه الناس.[2]

- ثانيا التعريف الاصطلاحي:

تعرف الملكية 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 الاخرين.[3]

وعلى المستوى العلمي تقوم الملكية المشتركة في العمارات السكنية التي تبنى وتقسم إلى شقق يملكها أفراد معينون، وفي هذا السياق توضع قواعد مكتوبة للملكية المشتركة تحدد قائمة كل من الأجزاء المشتركة والأجزاء غير المشتركة وشروط الانتفاع بها وحصة كل مالك شريك في التكاليف وقواعد إدارة الأجزاء المشتركة.[4]

---

[1]-سعود ندى، عياش هدى، النظام القانوني لتسيير الأملاك المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي- برج بوعريريج، 2024 ص7.

[2]-الحديث النبوي الشريف محمد ناصر الألباني - صحيح الترغيب والترهيب- الطبعة الأولى - مكتبة المعارف - للنشر والتوزيع- الرياض - 1421هـ -2000م ، ص966.

[3]-فتيحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2022/2021، ص18.

[4]-فتيحة شمام، المرجع السابق، ص18.

ثالثا التعريف الفقهي:

عرفت الملكية المشتركة أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة كالأجزاء الخاصة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة.[1]

كما عرفت أنها اتفاق يتم بموجب 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، تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها وإما من قبل الجمعية العامة المجتمعة بأغلبية أعضائه.[2]

رابعا التعريف القانوني:

خصص المشرع الجزائري حوالي 30 مادة في التقنين المدني لتنظيم الملكية المشتركة في العقارات الجماعية[3]، فعرفة القانون المدني الجزائري من خلال نص المادة 743 على أنه "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة."[4]

من خلال تعريف المشرع الجزائري للملكية المشتركة يتضح لنا بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها

---

[1]–مصطفى محمد جمال، نظام الملكية ، الطبعة الثانية ، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص148.

[2]–قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الاقتصاد والشريعة، المجلد03، العدد05، جامعة قسنطينة، 2014– ص215.

[3]–عمر حمدي باشا، ليلي زروقي –المنازعات العقارية – منازعات الملكية المشتركة – طبعة جديد في ضوء اخر التعديلات واحدة من حكام –دار بلقيس دار البيضاء – الجزائر –2025 ص260.

[4]–المادة 743 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق، م، ج مؤرخ في 1975/09/30 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07–05 المؤرخ في 2007/05/19 ج،ر،ع،78.

مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة كالأسطح والأقبية وممرات الدخول والمصاعد.[1]

هذا وقد استحدت لمشرع نظاما اخر لا يختلف عن النظام الوارد في القانون المدني، ولكنه أكثر تفصيلا وذلك بالمرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 1983/12/12 المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنيات الجماعية، وهذا النظام استورده المشرع الجزائري من القانون الفرنسي الصادر في 1983/07/28 بطريقة غير مباشرة من القانون المصري الذي نقل عن هذا القانون، نظرا إلى أنه يتماشى مع وضع العمارات الحديثة التي تتكون من عدد كبير من الطبقات والشقق ويكون قوامها هيكل متماسك للبناء بأكمله، فانتشار العمارات الكبيرة تشييدها وفقا للطرق الحديثة، جعلا نظام الملكية المشتركة هو الصورة الملائمة في الوقت الحاضر.[2]

يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المباني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن، يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الاضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع اجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة.[3]

---

[1]-حمدي باشا عمر – حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة ، دار هومة – الجزائر سنة 2014 ص136.

[2]-عمر حمدي باشا -ليلى زروقي – المرجع السابق، ص260.

[3]-عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد- حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال الطبعة الثالثة- منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ،2010-ص986.

الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة.

بناء على التعريفات السابقة، يتضح أن الملكية المشتركة تنفرد بمجموعة من الخصائص إذ تكمن أهمية هذه الخصائص في كونها تحدد الطبيعة القانونية لهذا النظام، كما ترسم الاطار الدقيق لكيفية توزيع الحقوق والتزامات بين الشركاء، ومن أبرز هذه الخصائص نذكر ما يلي:

– أولا: الملكية المشتركة نظام حديث النشأة:

فهو استجابة لتطورات العصر واحتياجات المجتمعات، مما جعله حديث النشأة بالنسبة لبعض الأنظمة القانونية، ويعود إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 ثم تمكن نظام الملكية المشتركة من التواجد في التشريع الجزائري في أغلب القوانين لا سيما القانون المدني، ومرور العديد من المراسيع التي وضعت الإطار القانوني اللازم لتنظيم الملكية المشتركة وحماية حقوقه للمالكين. [1]

– ثانيا: الملكية المشتركة تقتصر إلا على العقارات المبنية:

تنص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.[2]

يتضح لنا من خلال نص المادة أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة من العقارات المبنية بحيث لا يمكن تصورها في العقارات غير المبنية أو العقارات التي تنسب إلى الأنظمة العقارية الفردية وذلك بالرغم من أنه يمكن أن تكون هناك عقارات غير مبنية وتكون تحتوي على أجزاء مشتركة ملكية جماعية لجميع الملاك كل حسب

[1]–قواسمية خولة – عبيدي مروى– النظام القانوني للملكية المشتركة – مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في اطار مؤسسة ناشئة نخشث قانون أعمال – كلية الحقوق جامعة 8 ماي 1945–قالمة – سنة 2023–2024 –ص12.

[2]–المادة 743 من الأمر 75/ 58المتضمن قانون مدني .

قيمة حصته في الأجزاء الخاصة.[1] حسب نص المادة 746 معدلة من القانون المدني التي تنص على:" تناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل القسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الاجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية.[2]

ثالثا: الملكية المشتركة من أشكال الأنظمة العقارية الجماعية:

بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.[3]

رابعا: الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص:

مما يعني أنه لا يمكن قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني على أنه "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا لمزايدة بمغزل عن الأجزاء الخاصة".[4]

خامسا: وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة:

حتى تكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تكون البناية من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، الأجزاء الخاصة مثل الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة يكون له الحق في استخدامها والتصرف فيها، بينما الأجزاء المشتركة تمثل

---

[1]–أحمد سيسطة عمار –بوريو رضوان – النظام القانوني للملكية المشتركة في البنايات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر – تخصص قانون أعمال – كلية الحقوق والعلوم السياسية – جامعة 20 أوت 1955– سكيكدة – ص12 –دورة 2024/2023

[2]–المادة 746 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78– المؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

[3]–عمار دروازي–اليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية – تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق– باتنة–2010–ص7.

[4] –المادة 747 من الامر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية العدد 78– المؤرخة في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

الأجزاء التي يشترك في ملكيتها جميع المالكين المشتركين مثل الممرات، المصاعد، سطح العمارة.[1]

سادسا: المالك في الملكية له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة:

أي ينتفع بالمال المشترك على حسب تخصصه المعد له والذي يظهر من طبيعة الشيء أو الذي أعد له بالفعل، وله أن يحدث فيه تعديلات ما لما كان ذلك متفقا مع الغرض المخصص له دون أن يعتقه باقي الشركاء أو الشاغلين وإذا كان من حق المالك المشترك أن يمارس على هذه الحصة الصلاحيات المترتبة عن حق الملكية فإنه لا يمكنه أن يتصرف فيها بصفة مستقلة بكل حرية مادامت أنها في حالة شيوع إجباري أو بمعنى اخر مادامت الملكية المشتركة قائمة فإن صلاحيات المالك المشترك على الأجزاء المشتركة تتحدد في حق استعمالها والانتفاع بها وعدم الحاق الضرر حتى تبقى صالحة للجميع.[2]

الفرع الثالث: تصنيف الملكية المشتركة مع باقي مصطلحات المشابهة له.

مع سن الأمر 58/75 متضمنا القانون المدني الجزائري سنة 1975 تم الاعتراف بالملكية الخاصة بالنسبة للتشريع الجزائري، وذلك بوضع قوانين وأسس الملكية حسب القواعد والأعراف الجزائرية على عكس قبل صدور الأمر 58/75 حيث كان المشرع الجزائري يعتمد على التشريع الفرنسي، القانون الذي سهل على المعمرين امتلاك الأراضي والمباني والعقارات بصفة عامة وصعب على الجزائريين القيام بذلك بغية اجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.[3]فبالرجوع إلى أحكام القانون المدني نجد أن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها، بحيث نصت على أن ملكية يمكن أن تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث

---

[1]–بركة الزهرة – النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمدي لخضر كلية الحقوق والعلوم السياسية، الوادي ،ج،2015–2016.

[2]–رميساء تياني – الأجزاء المشتركة في البناء على مستوى التشريع الجزائري، مجلة المعيار – المجلد 25 عدد 53–2021 ص04.

[3]–نعاس أحمد – النظام القانوني للمكلية المشتركة – مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري – كلية الحقوق – جامعة زيان عاشور الجلفة– 2015/2014 – ص15.

السلطة التي يتمتع بها المالك، وملكية شائعة وملكية مفرزة من حيث تحديدها ومنه نتطرق الى العنصرين كما يلي:

- أولا: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك:

- الملكية التامة:

من خلال مصطلح التامة نجد أن المالك يتمتع بجميع السلطات على العقار محل ملكية، وتتمثل هذه السلطة في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية ألا وهي حق الاستعمال والاستغلال وحق التصرف.[1]

فالملك التام هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا وخصائصه القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع بالمشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا.[2]

بما أن المالك في هذا النوع من الملكية يمتلك كلا من ذات العين والمنفعة معا فإن له الحق في الاستفادة منها بأي وجه يرغب فيه طالما أن الاستفادة تكون مشروعة، حيث أن أهم ميزة في هذا النوع هو أنه ملك مطلق وبالتالي لا يتقيد بأي زمان محدود بل يظل ساريا مادام الشيء الذي يتعلق به قائما.[3]

---

[1]–أحمد سيسطة عمار– بوريو رضوان– المرجع السابق ص26.

[2]–بلحاج العربي – النظريات العامة في الفقه الإسلامي د–ط–ديوان المطبوعات – الجامعية، الجزائر –2001 – ص122 123.

[3]–عمار دروازي– اليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري– مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري جامعة الحاج لخضر – كلية حقوق – باتنة –2010 ص13.

- الملكية الناقصة:

الملك الناقص هو ملك العين وحدها أو المنفعة وحدها على عكس الملك التام الذي يوجد على ملكية العين والمنظمة معا.[1]

يمكن تقسيم حق الانتفاع إلى قسمين: حق الانتفاع حق الشخصي الذي يتعلق بشخص المنتفع وليس بالعين المملوكة وحق الانتفاع العيني المسمى أيضا بحق الارتفاق الذي تم تعريفه في المادة 867 من ق. المدني على أنه "حق يجعل حدا لمنظمة عقار لفائدة عقار اخر لشخص اخر.[2]

ومن خلال هذا التعريف نستنتج بأن حق الارتفاق يعين العقار التي يفرض عليها هذا الحق ويكسب بعقد شرعي أو بالميراث.[3]

ثانيا: الملكية المشتركة من حيث تحديدها

1- الملكية الشائعة:

نصت المادة 713 من ق.م على تعريف الملكية الشائعة بأنه:" إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل غير ذلك[4]من خلال نص المادة نجد أن حق الملكية الشائعة يعود لأكثر من شخص واحد بحيث يمتلك كل منهم جزء غير مفرز أي أن حق الملكية ينقسم حصصا ولكن العقار المملوك بقي شائعا دون تقسيم، يتبين لنا أن الملكية الشائعة وسط بين المفرزة والمشتركة وكل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته الخاصة ويتمتع بحقوق الملكية التامة على هذه الحصة بما في ذلك القدرة على التصرف فيها واستغلالها واستعمالها لكن بشرط في اطار ممارسة

---

[1]-- بلحاج العربي، المرجع السابق، ص124.

[2]- المادة 867 من القانون المدني .

[3]-عمار دروازي – المرجع السابق ، ص13.

[4]-المادة 713 من القانون المدني.

لحقوقه أن لا يلحق ضرر بالشركاء الاخرين[1] فالملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين والشركاء لا يكونون هنا الشخصية المعنوية وللشريك في الملكية الشائعة الحق في المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء عن طريق الانتفاع [2] أو عن طريق القضاء على طريق رفع دعوى في حالة الاختلاف .[3]

الملكية المفرزة:

الملكية المفرزة أو كما تسمى بالملكية المتميزة وهي ما كانت لشخص واحد في مكان معين تشمل جميع أجزائه على سبيل المثال يمكن أن تكون الملكية المفرزة عبارة عن ملكية لمنزل كامل أو قطعة أرض محددة.[4]

حيث تعتبر معاكسة للملكية الشائعة فتكون فيها حصة الشريك في الملك ظاهرة ومفرزة كما انها تحدد بدقة وبشكل واضح دون الاختلاط بملكية الاخرين فتعرف حدودها ونطاقها.[5]

يلاحظ من خلال تطرقنا لمفاهيم وأنواع الملكية أن المشرع لم يضع تعريفا دقيقا لطبيعتها القانونية في سياق الترقية العقارية، هذا الغموض أدى إلى تعدد الآراء الفقهية، بحيث ذهب اتجاه الفقهاء إلى اعتبارها ملكية ذات صبغة مزدوجة، تجمع ببن الملكية المفرزة للأجزاء المستقلة، والملكية الشائعة فيما يخص الأجزاء المشتركة أما اتجاه الاخر اعتبرها ملكية جماعية فنسق الحياة داخل العقار تفرض على المالك الشريك أن يدخل في علاقات جماعية ولكن كل من الاتجاهين انتقدا

---

[1]–ليلي طلبة– الملكية العقارية الخاصة وفقا لأحكام التشريع الجزائري، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع – الجزائر2010 ص31.

[2]–المادة 723 الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[3]المادة 724 الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري.

[4]– أحمد فلاح عبد البخيت – الملكية الشائعة في الفقه الاسلامي والقانون – دراسة مقارنة – جامعة أم درمان الإسلامية 2012 ص129.

[5]–سهيلة سعدون – أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل الماستر – قانون عقاري –كلية الحقوق – العربي تبسي –2019/2018 – ص129.

إذ أن تعتبر الملكية المشتركة ملكية من نوع خاص تخضع لنظام قانوني وهو نظام الملكية المشتركة [1] المادة 756 مكرر 2 قانون المدني

تكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي[2] وبالرجوع لنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 نجد أن المشرع الجزائري أعطى لنظام الملكية المشتركة الطابع التنظيمي.

المطلب الثاني: الأساس التشريعي المنظم للملكية المشتركة.

تعد الملكية المشتركة من أبرز القضايا التي يطرحها النظام العقاري نظرا لما تثيره من تعقيدات قانونية وعملية، ومن هذا المنطلق، سعى المشرع الجزائري إلى تنظيمها من خلال ترسانة قانونية متكاملة شملت إصدار قوانين ومراسيم تنظيمية وتنفيذية وبهذا سنتطرق إلى كل من القانون المدني في الفرع الأول ثم قوانين الترقية العقارية في الفرع الثاني ثم المرسوم التنفيذي في الفرع الثالث.

الفرع الأول: الملكية المشتركة القانون المدني

أولا – قبل صدور القانون المدني:

بعد خروج المستعمر الفرنسي ودخول الجزائر في دوامة التشريعات والقوانين والتنظيمات وجدت الدول نفسها في مرحلة فراغ قانوني في جميع المجالات، وهذا مما عجل بالضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشعور القانوني، وثم ذلك بتشريع القانون 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على مواصلة العمل بالقانون الفرنسي إلى غاية صدور قانون الجزائري الجديد مستبعدا من القانون الفرنسي جميع القوانين الماسة بسيادة الدولة الجزائرية المستقلة.[3]

---

[1]–المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني.

[2]–عمار دروازي – المرجع السابق ص 16.

[3]–القانون 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي لاستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالف للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية .

فتم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية.[1]

أصبحت الجزائر تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين المشتركين الصادر سنة 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازاة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/08/02 المتعلقة بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، بحيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاة بمهمة إدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الايجار المنخفض.[2] مما يوحي بأن توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان بعيدا عن التمليك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة.[3]

وبتاريخ 23-04-1968 صدر المرسوم رقم 68-88،[4] الذي كان ينص الزامية لكل شاغلي عقار مبني للاشتراك يتألف عن محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات وحرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المعنوية، تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار.[5]

---

[1]-لخضر سميرة – الشيوع الاجباري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية-جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016 – ص14.

[2]–تركية زكية – اليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق اخر التعديلات –مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية تخصص عقاري جامعة لونيس علي العفرون- البليدة 02-2014-2015 ص21،ص-22.

[3]قشي راضية – النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري – مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء – الجزائر – د-ط- ص7.

[4]–المرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23 أفريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36 مؤرخة 06-05-1966.

[5]–الزهرة بركة – النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق – تخصص قانون عقاري- كلية الحقوق – جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي 2015/2014 ص27.

كما فرض عل شاغل العقار، أي المحل القيام بصيانة المكان الذي يشكله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين في محلاتهم جبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامهم بأعمال واشغال المبنى، أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا بشرط أن تقوم بتوفير محلات بديلة لهم. [1]

إلا أن هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به، وذلك إلى غاية إصدار القانون المدني الجزائري سنة 1975. [2]

وظهور أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان بموجب المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة، من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية [3] الذي نص في المادة 05 على تطبيق نظام الملكية المشتركة.[4]

ثانيا: بعد صدور القانون المدني:

يعتبر الأمر رقم 75-58 الصادر في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري المرجعية التشريعية الأولى التي ارست القواعد العامة المنظمة للملكية المشتركة، وقد تكفل هذا القانون بتحديد الأمر القانونية والتقنية لإدارة وتنظيم هذا النوع من الملكية، لاسيما من خلال المواد من 743 إلى 772 والتي جاءت لتفصيل وتوضيح الأحكام الواردة في المادة 743 وما يليها، لضمان تسير فعال للعقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة.

---

[1]-شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة – مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص -كلية الحقوق -جامعة أبو بكر بلقايد- جامعة تلمسان 2008/2007- ص28.

[2]-شعلي سفيان- المرجع نفسه ص29.

[3]-المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئة العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية جريدة رسمية عدد56 صادرة 1973.

[4]-قشي راضية – المرجع السابق-ص14.

الأمر الذي جعل المشرع الجزائري يسن عدة قوانين ومراسيم، وذلك لمواكبة التطور الحاصل في هذه الملكية المشتركة حيث سن المرسوم 76-146 المؤرخ في 23-10-1976 متضمنا النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموعة العقارات المقسمة على أجزاء والملغى بموجب المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسير العمارات الجماعية.[2] وعدل المرسوم 83-666 من قبل المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1994/03/07 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة، وتسيير البنايات الجامعية.[3]

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 العدل نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الذي ألغي بموجب المادة 7 منه كل الأحكام التي يرسمها المرسوم رقم 83-666 [4]

الفرع الثاني: الملكية المشتركة في قوانين الترقية العقارية

يعد قطاع السكن من الركائز الأساسية التي تلتزم الدول بتأمينها وتيسير سبل الحصول عليها، وفي هذا السياق سعت الدولة الجزائرية لتحقيق الاكتفاء الذاتي في هذا المجال من خلال سن القوانين والأنظمة الضرورية، نظرا لكون السكن من الحاجات الاجتماعية الملحة والمكونات الجوهرية للتنمية، ولقد كرس الدستور الحق في السكن كحق أساسي تقع مسؤوليته النهوض به وبأبعاده الاقتصادية والاجتماعية على عاتق الدولة.

---

[1]-المرسوم رقم 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقار المبني ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 9 فبراير 1977.

[2]-المرسوم رقم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

[3]-مرسوم تنفيذي رقم 94-58 يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 9 مارس 1994.

[4]-تركية زكية – مرجع سابق- ص22-23.

ويتم ذلك من خلال تسخير كافة الإمكانيات المادية والبشرية لضمان انتاج وتوفير السكنات لجميع المواطنين مع توفير الوسائل اللازمة لتحقيق هذا الهدف المنشود، إذ يقع على عاتق الدولة واجب التدخل من الناحية القانونية والتشريعية لتنظيم نشاط الترقية العقارية وقد تجسد ذلك من خلال وضع ترسانة قانونية تشمل كافة المراحل التاريخية لتنظيم هذا القطاع وذلك من خلال إصدار أول قانون المتعلق بالترقية العقارية 86-07 والذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي 93-03، والذي ألغي بموجب القانون 11-04 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أولا: في القانون 89-07

صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لتحديد وتنظيم القواعد الخاصة بالترقية العقارية وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية طبقا لأحكام نص المادة الأولى يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وينشط القواعد الخاصة ببعض عملياتها[1]، بحيث كان يهدف هذا القانون إلى تشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري وفقا ما نصت إليه المادة 05 منه:" يجب أن تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي لاسيما في الوسط الحضري."[2]

مع تزايد الطلبات على السكنات بسبب الزيادة في النمو السكاني أوجب على الدولة البحث عن اليات جديدة لإيجاد حل للطلب المتزايد على السكنات.[3]

وبعد استقراء مضمون وفتوى مواد هذا القانون يستخلص أنه لم يقم بالإشارة سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على اجبار المرقي والمستفيدين لإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وإلزامه على جميع المالكين.[4]

---

[1]-القانون 86-07 المؤرخ في 4 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها – الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 10 المؤرخ في 05-03-1986 ملغى بموجب المرسوم التشريعي 93-03.

[2]-المادة 05 من القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها.

[3]-جاب الخير سعيد- سعيد ناصر المرجع السابق ، ص13.

[4]- الزهرة بركة – المرجع السابق ص 30-31.

ثانيا: في المرسوم التشريعي 93-03 يتعلق بالنشاط العقاري:

شهدت الدولة الجزائرية تحولا جذريا في نهجها الاقتصادي بتبنيها للنظام الرأسمالي بدلا من النظام الاشتراكي عام 1989، وقد انعكس هذا التوجه على مختلف الأصعدة الاقتصادية والاجتماعية، مما فرض على المشرع الجزائري ضرورة مراجعة وتعديل المنظومة التشريعية القائمة للتوافق مع المبادئ الدستورية الجديد لعام 1989، وفي هذا السياق، ظهرت الحاجة الملحة لتطوير قطاع الترقية العقارية، حيث تبين أن القانون رقم 86-07 الصادر في 04 مارس 1986، لم يعد قادرا على مواكبة الديناميكية الاقتصادية الجديدة وتطورات السوق العقاري، وهذا ما أدى لأي عدم لاستمرارية العمل به، حيث ألغي بالمادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 1 مارس 1993 [1] والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة الجماعية لتنظيم الملكية المشتركة الجماعية لنظام الملكية المشتركة، إذ تنص المادة 24 منه من نفس المرسوم على الزامية اخضاع البيانات الجماعية لنظام الملكية المشتركة وهذاما جاءت به نص المادة " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنيات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين "[2]

ثالثا: في القانون رقم 11-04

على الرغم من سعي الدولة الجزائرية لتوفير كافة الإمكانيات المادية والبشرية والقانونية لتحقيق الاكتفاء الذاتي في قطاع السكن، إلا أن استمرار أزمة السكن مازالت متواصلة وذلك أدى على التعجيل لتغيير نظام الترقية العقارية وضرورة التدخل التشريعي لتسريع وتيرة لإنجاز إذ تم اصدار القانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.[3]

[1]-المادة 30 المرسوم التشريعي 93-03 يتعلق بنشاط العقاري المؤرخ في 1 مارس 1993 الجريدة الرسمية الجزائرية العدد 14.

[2]-المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 يتعلق بنشاط العقاري.

[3]-القانون 11-04 يحدد القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية – الجريدة الرسمية – عدد 14 مؤرخة في 6 مارس 2011.

يعد هذا القانون نقطة انطلاق أساسية لنظام الترقية العقارية، مقدما إياه بمظهر ومستوى متجدد، ويهدف ذلك إلى تأسيس قواعد جديد لسلسة عقارية متخصصة تناسب مع الاقتصاد الحديث.

قام المشرع بتوسيع من السلطات ومهام المرقي العقاري بموجب هذا القانون 11-04، بحيث أصبح للمرقي دورا هاما في التهيئة العمرانية وفي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الايجار، كما وسع من مهام المرقي العقاري فيما يخص عقد البيع على التصاميم[1] حسب ما جاءت به المادة 38-05 من القانون 11-04" يسلم نظام الملكية المشتركة اجبارية لكل مقتني خلال توقيع العقد ...[2]" كما نصت المادة 01/62 من نفس القانون على الزامية اعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري.[3]

رابعا: 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 وتنظيما والماما بالجوانب المتعلقة بالملكية المشتركة شكلا وموضوعا وهذا ما يساعد على معالجة الإشكالات التي قد تطرح أثناء النظري النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة سواء تعلق الأمر بتحديد المفاهيم أو معالجة الإشكالات الواقفة التي تنشئ على الممارسة العلمية بين جميع الملاك المشتركين وما عليهم سوى التكيف والانسجام مع مؤدي المرسوم تحقيق لانتفاع سليم ووقار لحقوق [4]

[1]-سعيد ناصري- سعدي جاب الخير – المرجع السابق ، ص 14.

[2]-المادة 5/38 القانون 11- 04 يحدد القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3]-المادة 1/61 من القانون 11-04 يحدد القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية .

[4]-سعود ندى، عياش هدى ، المرجع السابق ، ص 15.

المطلب الثالث: مشتملات الملكية المشتركة

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية المشتركة وبيان خصائصها و الأسس التشرعي المنظمة له، اتضح لنا وجود نوعين من الملكية، ملكية خاصة تعود إلى كل مالك وله الحق في التمتع بها واستغلالها والملكية المشتركة بين كل المالكين الذي حددها المشرع الجزائري في القانون المدني والمرسوم رقم 99/14، ولهذا خصصنا هذا المطلب لتعين الأجزاء الخاصة والمشتركة ومعرفة حقوق وواجبات بالنسبة للملاك، بحيث قسمنا المطلب إلى ثلاث فروع وهي: الفرع الأول يختص بدراسة الأجزاء الخاصة والفرع الثاني يختص بدراسة الأجزاء المشتركة أما الفرع الثالث يتناول حقوق وواجبات الشركاء في الملكية المشتركة.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

تطرق المشرع الجزائري في القانون المدني المادة 744 وكذا نص المادة 03 من المرسوم 666/83 إلى تحديد الأجزاء الخاصة بصفة عامة وموجزة على سبيل المثال وليس الحصر، غير أنه تناول هذا الموضوع بأكثر دقة وشمولية في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 إذ تعمق في نصه على الأجزاء الخاصة بأنها الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي هو صاحب حق التسيير والاستعمال والرقابة، كما أشار أيضا على كل محل تشمله حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له. [1]

أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية، لكن يشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه فيما يلي:[2]

1. البلاطات والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.

---

[1]–معمر حيتالة– لعور ريم رفيعة – أحكام تسير الملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية– مجلة القانون والأعمال الدولية عدد خاص– العقار والاستثمار دراسة وتوجيهات– كلية الحقوق جامعة مستغانم – الجزائر ص 40.

[2]-داني هشام – ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسيرها في التجمعات الحضرية- أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMDفي علم الاجتماع نخصص علم اجتماع وانتروبولوجيا جامعة عبد الحميد ابن باديس-بمستغانم-2021-2022- ص127.

2. سقوف البيوت، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقوليات الناتئة والزخارف التي يمكن تزيين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
3. الجدران الداخلية بأبوابها.
4. الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ الشرفات والزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
5. الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
6. الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
7. الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
8. التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
9. المطابخ بمختلف تجهيزاتها وأحواضها.
10. التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
11. الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
12. كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.
13. وبشكل عام كل ما مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين والحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية. [1]

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة وأصنافها

إن القواعد العامة بما فيها الشريعة العامة حددت الأجزاء المشتركة وأعطتها مفهومها على أساس أنها أجزاء العقارات المبنية والغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين

[1]–داني هشام– مرجع سابق – ص 128.

بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة.[1] فإن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ضمن عقار جماعي مبني. [2]

أما المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم[3] حدد أن وصف الملكية المشتركة يكون من حيث العناصر المكونة والمساحات والملحقات المبنية والغير مبنية والتجهيزات والمنشئات ذات الملكية المشتركة ومجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناية مع تحديد الحصص النسبية للملكية المشتركة[4] وتحديد مجموع البنايات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بنظام الملكية المشتركة.[5]

ويجب تحديد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك عن طريق الجدول الوصفي للملكية المشتركة من قبل خبير عقاري بين الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك وما يقابلها من النسب والحقوق في الأجزاء المشتركة، لا يجوز الانفراد باستغلال واستعمال الأجزاء المشتركة من طرف أحد الملاك أو الشاغلين أو المنتفعين كونه يتعارض مع طبيعة الأجزاء وهذا ما قضت به الفرقة العقارية للمحكمة العليا بل ذهبت أبعد من ذلك حين اعتبرت قيام أحد الملاك بإصلاح أجزاء مشتركة مقابل امتناع باقي المشتركين عن تسديد نصيبهم من المصاريف لا يمكنه منعهم من استغلالها.[6]

لكن المرسوم التنفيذي 99/14 أتى بالجديد حيث صنف الأجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاثة أصناف هي:

---

[1]-المادة 745 من القانون المدني.

[2]-معمر حيثالة – لعور ريم رفيعة – مرجع سابق – ص41.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 13-431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عضوية التأخير واجالها وكيفيات دفعها ج-ر 25 ديسمبر 2013 العدد 66 ص11.

[4]-معمر حيثالة – لعور ريم رفيعة – مرجع نفسه –ص 41.

[5]-طبقا لما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 13-431 الذي يحدد نموذجي عقد البيع على التصميم.

[6]-القرار رقم 299253 الصادر في 2005/2/23، المنشور في مجلة المحكمة العليا – عدد1- سنة 2005.

1. الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

الأجزاء المشتركة من صنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يلي:

– كل الأراضي المشيدة العقار عليها والأرض التابعة له لاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة

–الساحات وطرق المرور.

– شبكات المواسير وقنوات صرف وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

– مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.

– المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.

– وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

2. الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي[1]:

– الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات [السقائف والعوارض والروافد] والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

[1]–معمر حيتالة – لعور ريم رفيعة – مرجع سابق –ص 43.

– زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزوين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المرجحة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

– المحلات الساحات والاتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة، جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء العامة[1].

– المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ، والقنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها، قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصاريف المراحيض والمجاري ومأخذ الضوء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء [باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم] ، سراديب هذه القنوات المبنية، التفريغات الثانوية المؤدية البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال، منشأة الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المنقولة والمواعين الموجودة، أسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة، وجميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء أو الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر[2].

[1] – معمر حيثالة ، عروي ريم رفيعة، مرجع نفسه ، ص 43.

[2]- معمر حيثالة ، عروي ريم رفيعة ، مرجع نفسه ، ص 44.

3. الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث [1]:

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

أما التشريع الفرنسي ترك للأطراف المتعاقدة حرية تحديد الأجزاء المشتركة، وفي غياب ذكرها، نص على الأجزاء المشتركة في المادة 3 من القانون رقم 65-557، دون تصنيفها.

نص المشرع الجزائري أيضا على الأحكام المتعلقة بالجدار الفاصل في المواد من 704 إلى 707 من القانون المدني الجزائري، تنص الفقرة الأولى من المادة 704 على أن "لمالك الحائط المشترك أن يستعمله بحسب الغرض الذي أعد له وأن يضع فوقه عوارض ليسند عليها السقف دون أن يحمل الحائط فوق طاقته".

استعمال الحائط المشترك من طرف أحد المالكين المتجاورين بتقيد بقيدين: - القيد الأول: يجب ألا يتعارض الاستعمال مع الغرض الذي خصص له، يتمثل هذا الغرض في استشار كل شريك به، وإقامة عوارض فوق هذا الحائط ليسند عليها كل شريك سقف مسكنه [2]

القيد الثاني: ألا يحمل الجدار فوق طاقته، في حالة تجاوز القدر اللازم مراعاته في استعمال الجدار، يمكن للمالك المجاور الاخر طلب إزالة ما قام به المالك الذي استعمل الجدار أو بتعديله.[3]

هذا ما أكدته المحكمة العليا، عندما طرح نزاع أمامها حول جدار فاصل بين بناءين، إذا أنه لا يمكن للمالك القيام بفتوحات في الجدار المشترك أو الإنقاص من سمكه أو القيام بأية أشغال تمس متانة الجدار المشترك، عليه لا يجوز للطاغين التمسك بالمادة 827 من القانون

[1]-معمر حيثالة- عروي لعور ريم رفيعة – مرجع نفسه ، ص 44-45.

[2]-عبد الرزاق السنهوري – حق الملكية – دار حياء التراث العربي، 1998 ص994.

[3]-طبق للفقرة الثانية من المادة 704 من القانون المدني الجزائري.

المدني الجزائري وبالتالي لا يجوز فتح فتوحات مادام أنها غير مشروعة ومخالفة للمادتين 704 و705 من القانون المدني الجزائري فرفض الطعن بالنقض لأنه غير مؤسس.[1]

بناءا على ذلك هذه الأجزاء المشتركة لا يمكن أن يستغلها أي شريك بصفة فردية وإلا كان ذلك مخالف للقانون. "هذا ما أكدته المحكمة العليا الجزائرية " لما كان نزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك. عندما رفعت دعوى أمام المحكمة بطلب استغلال هذه الأجزاء المشتركة من طرف كافة المستأجرين، رفضت المحكمة الدعوى وتم تأييد الحكم من طرف المجلس، فتم نقض هذا القرار من طرف المحكمة العليا مع الغاء الحكم المستأنف فيه إذ أن قضاة المجلس يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون. [2]

الفرع الثالث: حقوق وواجبات الشركاء في الملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة نوعا خاصا من الملكية يترتب عليها حقوق وواجبات على الشركاء المالكين، مثلها مثل أنواع الملكية الأخرى، ونظرا لوجود مجموعة من الملاك المتجاورين في العقار جانبيا، وأسفل وأعلى، فقد تنفرد هذه الملكية ببعض الحقوق والواجبات التي تميزها عن غيرها، وذلك لاحتوائها على تركيبة تجمع بين الأجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة.

أولا: الحقوق على الأجزاء المشتركة:[3]

الحق في الاستعمال: يسمح هذا الحق لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعيق حقوق الشركاء والمستعملين الاخرين، فلا يجوز لأي شريك في الملك أو شاغل له استعمال الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ولا يترك أي شيء لمدة ما، كما لا يجوز ادخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة إلا بموافقة باقي الشركاء، لكن الواقع يثبت سوء

[1]–معمر حيثالة– لعور ريم رفيعة – مرجع سابق ص 45.

[2]–داني هشام – مرجع سابق– ص 134.

[3]–داني هشام – مرجع نفسه –ص 134.

استعمال هذا الحق فالمالك أو الشاغل للأجزاء المشتركة إما تجده يتصرف بهذه الأجزاء بكل حرية كأنها جزء خاص به وحده، كإحداث تغييرات في الحوامل والدعائم الرئيسية للبناء، لاستحواذ على الفضاء الملائم لمسكنه الخاص والفراغات أسفل السلالم، التعديل بشكل فردي في شبكة المواسير والصرف الصحي، أو يتركها عرضة للإهمال والتلف إذا ما اعتبرها لا تقع تحت مسؤوليته كالأقبية وفضاءات اللعب، خطائر السيارات.... الخ، فالساكن يسعى إلى تملك كل ما يعتبره خاص به وإهمال ما لا يقع تحت ملكه الخاص.[1]

الحق في الاستغلال: للمالك الشريك الحق في استغلال شقته وتأجيره لشخص اخر مقابل قيمة معينة، والأجزاء المشتركة يمكن للمستأجر له الحق في استعمال الأجزاء المشتركة مع الملاك الاخرين دون الاخلال بالأحكام العامة، وهذا الحق بديهي ويعمل به كل السكان حيث لا يعقل أن يتم منع مستأجر لسكن من شخص اخر من استعمال مدخل العمارة أو السلالم أو حظيرة السيارات .... الخ من فضاءات مشتركة.[2]

الحق في التصرف: للمالك الحق في التصرف في ملكه أو شقته كيف ما شاء من بيع أو هبة أو رهن شرط أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة وهذا الحق واضح ومعمول به لدى الملاك إلا في بعض الحالات الشاذة والتي تصل أحيانا إلى المنازعات القضائية بسبب الجهل بالقوانين. [3]

ثانيا: الوجبات المترتبة عن الملكية المشتركة: كما للمالك أو المستأجر حقوق في الأجزاء المشتركة فإن عليه واجبات للحفاظ عليها ويمكن تصنيف هاته الأعباء إلى صنفين: [4]

1- أعباء من الصنف الأول: وهي خاصة بمبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة ويجب أن يتحملها جميع الشاغلين مثال: الراتب الخاص

[1]-داني هشام – مرجع نفسه –ص 135.

[2]-داني هشام – مرجع نفسه – ص 135.

[3]-داني هشام – مرجع نفسه – ص 135.

[4]-داني هشام – مرجع نفسه -ص 135 136.

بالمتصرف، مصاريف الإصلاح والصيانة الصغيرة للأجزاء المشتركة لكن المعمول به في العمارة في الحي لا يكون إلا حسب المصلحة الخاصة فتجد المعني بالأمر هو فقط من يتحمل المصاريف في حالة تلف قنوات الصرف الصحي وما شابه ذلك..

2- أعباء من الصنف الثاني: تتعلق بالشركاء في الملك وتخص الأشغال الكبرى من عمليات ترميم وتزيين لواجهات العمارة وهاته الأعباء يتحملها إما ديوان الترقية العقارية في حالة مالم يكن قد تنازل على الملكية للمستفيدين، أو السلطات المحلية كما تطرقنا له في حالة ترميم عمارات وسط المدينة.

المبحث الثاني: أجهزة تسير وإدارة الملكية المشتركة.

يتولى المرقي العقاري تسير وضمان الملكية المشتركة بصفة مؤقتة، وعليه واجبات والتزامات اتجاه الملاك والشاغلين للعقارات بحيث يعتبر تسيره مرحلة انتقالي، وبعدها يقوم بتحويل إدارة وتسير البناية للهيئة المختصة وجاء في هذا الصدد المشرع الجزائري في المواد من 756 مكرر2 إلى 772 من القانون المدني الجزائري ما يخص تسيير و إدارة الملكية المشتركة بالحديث عن هيأتها وسير أعمالها وطبيعة مهامها مشيرة إلى الجمعية المشكلة من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، كونها تتمتع بالشخصية المدنية وتتولى إدارة العقار والمحافظة عليه كما تسير الأجزاء المشتركة باعتبار تسييرها يكون بصفة دائمة، بحيث ينتخب المتصرف من قبل الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.[1]

وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى التسيير الانتقالي للمرقي العقاري كمطلب أول ثم إلى تسيير وإدارة الجمعية العامة كمطلب ثاني، ومن ثم تسير المتصرف "السنديك" كمطلب ثالث.

المطلب الأول: تسيير الانتقالي للمرقي العقاري

يلعب المرقي العقاري دورا محوريا في إدارة الملكية المشتركة، وهو ما أقره المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 99/14، إذ تلزم المادة 5 منه المرقي بتولي مسؤولية تسير الملكية

[1]-معمر حيثالة- لعوريم رفيعة – المرجع السابق –ص 45.

المشتركة لمدة انتقالية محددة بسنتين،[1] وعليه سوف نتناول في الفرع الأول بتعريف بمرقي العقاري وفي الفرع الثاني ضوابط وشروط اكتساب صفة المرقي العقاري أما الفرع الثالث التزامات المرقي العقاري.

الفرع الأول: تعريف بمرقي العقاري.

يطلق لفظ المتعامل العقاري لغة على كل قائم بتشييد مباني سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا يقوم بجمع الأموال اللازمة لتحقيق عملية تشييد مباني ويشرف على عملية البناء مع جميع ما يترتب على ذلك من أعمال إدارية وقانونية وتسليم المباني إلى أصحاب المشروع وبيعها.[2]

وتناول القانون رقم 04/11 في المادة الثالثة على أنه يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.[3]

اشترط المشرع على المرقي العقاري حتى يمارس نشاطه في الإطار القانوني للحصول على الاعتماد والتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقاريين إذ يصنف المرقي العقاري إلى فئتين هما، مرقي عقاري عام ومرقي عقاري خاص.[4]

أ. المرقي العقاري العام:

يمارس مهام الترقية العامة ومن المتعاملين في القطاع العام يجد الجماعات المحلية ديوان الترقية والتسيير العقارية والمؤسسة الوطنية للترقية العقارية والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره. [5]

---

[1]–قواسمية خولة – عبدي مروى– المرجع السابق ص 32.

[2]–معمر حيثالة– لعوريم رفيعة – المرجع السابق– ص 46.

[3]–معمر حيثالة – لعور ريم رفيعة – المرجع نفسه –ص46.

[4]–لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكمة والقانون الاقتصادي، عدد1، سنة 2022 ص11.

[5]–لامية خلوفي ، مرجع نفسه ، ص 12.

ب. المرقي العقاري الخاص:

هو كل فرد شخص طبيعي أو هيئة شخص معنوي كشركة أو مؤسسة تخضع في تعاملاتها لأحكام القانون الخاص، يتلخص دورهم في ممارسة الأنشطة التجارية المتعلقة بالترقية العقارية والتي تشمل عمليات تشييد الأبنية وتهيئتها بهدف بيعها.[1]

الفرع الثاني: ضوابط وشروط اكتساب صفة المرقي العقاري

حدد القانون رقم 4/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، مجموعة من الضوابط والمعايير التي يجب أن تتوفر في كل من يرغب في اكتساب صفة مرقي عقاري متمثل في:

أولا: الشروط الذاتية والمهنية وهي: [2]

- يجب على الراغب في ممارسة نشاط مرقي العقاري، أن يكتسب صفة التاجر قانونيا.
- يجب أن يكون من أهل الاختصاص أي محترف وان يتمتع بقدرات مالية كافية لضمان تنفيذ المشاريع.
- يشترط ألا يكون الشخص محل متابعة قضائية أو صدر بحقه أحكام مخلة.

ثانيا: الإجراءات الإدارية والقانونية.

- لا يمكن دخول المهنة إلا بعد الحصول على قرار الاعتماد، وهو الترخيص الرسمي الصادر عن السلطة الإدارية المختصة.[3]
- التزام المرقي العقاري بالتسجيل في الجدول الوطني للمرقيين العقارين وذلك استنادا للمادة 55 من القانون 04/11 الذي ينص على أن "يجب أن ينسب كل المرقيين العقاريين

[1] –لامية خلوفي ، المرجع نقسه ، ص 12.

[2] –لامية خلوفي ، مرجع نفسه ، ص 14/13.

[3] –لامية خلوفي ، مرجع نفسه ، ص 14.

المعتمدين والمسجلين في الجدول الوطني للمرقين العقاريين لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية".[1]

- أشار المشرع الجزائري بموجب قانون 04/11 على حق المرقيين العقاريين المعتمدين والمسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بإنجاز مشاريع عقارية.[2]

ثالثا: شروط الحصول على الاعتماد العقاري.

بناءا على المرسوم التنفيذي رقم 96/13 الذي يضبط اليات منح الاعتماد لممارسة هذه المهنة،[3] وجوب استيفاء الشروط التالية:

- يجب أن يتمتع المترشح بكامل حقوقه المدنية، وألا يقل عمره عن 25 سنة
- اشتراط الحصول على الجنسية الجزائرية.
- اثبات المهارات والخبرات الضرورية المرتبطة بطبيعة النشاط العقاري
- تقديم ضمانات تثبت حسن الأداء والسلوك مع ضرورة تمتع المترشح بوضعية جنائية سليمة أي خلو السوابق.

الفرع الثالث: التزامات المرقي العقاري

يتوجب على المرقي إعداد نظام الملكية المشتركة للبنايات الجماعية على أساس لنموذج المرفق في ملحق المرسوم 99/14، قصد تحديد البنايات القانونية والتقنية والمالية، وموضحا فيه الأعباء والالتزامات التي تقع على عاتق المقتنين، أثناء اكتتاب عقد بيع أملاكهم، حيث يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق وبطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.[4]

---

[1]–القانون رقم 11/ 4 من يحدد القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية

[2]–القانون رقم 4/11 من يحدد القوانين التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

[3]–المرسوم التنفيذي 96/13 – مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل 26 فبراير سنة 2013– يحدد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفية مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين الجريدة الرسمية – عدد 13.

[4]–المادتين 03 و06 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وعليه توضيح أنه خصص وأنجز بعنوان الأجزاء المشتركة المحلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مساكن البواب عند الاقتضاء، ويجب إعادة وضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية موضوع البيع مستقبلا وضمان إدارة الملك لمدة سنتان يبدأ سريانها من تاريخ آخر عملية بيع، والعمل على نقل هذا الالتزام إلى الأجهزة أو الممثلين المقتنيين.[1]

– يلتزم المرقي أيضا طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04/11 بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنايات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو المجموع العقاري، يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداءا من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو مجموع البنايات، يحل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.[2]

– ويلتزم كل واحد منها، حسب الحالة، بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونا خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.[3]

– تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبنية أعلاه بناء عل طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة، يبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين عن طريق رسالة موصى عليها.[4]

---

[1]–المادتين 04 و05 من نفس المرجع .

[2]–معمر حيثالة– لعور ريم رفيعة– مرجع سابق – ص47.

[3]– معمر حيثالة– لعور ريم رفيعة –مرجع نفسه– ص 47.

[4]– معمر حيثالة– لعور ريم رفيعة، مرجع نفسه ، ص 47.

نص التشريع الجزائري على عقوبات جزائية تقع على عاتق المرقي العقاري إذا لم يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم، تتمثل هذه العقوبة في غرامة مالية من 200.000 دج إلى 2.000.000 دج.[1]

المطلب الثاني: الجمعية العامة للملاك.

الجمعية العامة هي هيئات تشكل من الملاك الشركاء أو الشاغلين ضمن العقار المبني للاشتراك.[2] ونصت عليها المادة 756 مكرر 2 قانون مدني تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة، [3] ونصت عليها المواد من 14 إلى 19 من المرسوم 666/93 أكثر تفعيلا حيث نصت المادة 14 على " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة للملكية."[4] ونصت المادة 15 أيضا " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها في شكل جمعية ذات شخصية مدنية[5] وجاءت المادة 16 " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجهزتها المشتركة وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة أجزاء المشتركة منها، وهي مؤهلة لتتقاضى مدعية أو مدعى عليها، ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك أو الشاعلين له ويمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالعقار المبني، ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.[6]

---

[1]– معمر حيثالة– لعور ريم رفيعة ،مرجع نفسه، ص 48.

[2]–عبد الرزاق أحمدا الصنهوري – مرجع سابق ص 1026.

[3]–المادة 756 مكرر 2 في الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني – الجريدة الرسمية العدد 78، المؤرخ في 1975/09/30 المعدل والمتمم بالقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

[4] –المادة 14 المرسوم 666/83 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

[5]–المادة 15 المرسوم 666/83 من يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية،.

[6]-المادة 16من المرسوم 666/83. يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية.

نستخلص من النصوص القانونية السابقة الذكر أن المشرع الجزائري قد منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية وأعطاهم صلاحيات كاملة لإدارة الأجزاء المشتركة وتسييرها، شريطة أن يتم ذلك من خلال جمعية عامة تضم كافة الشركاء.

ونظرا للدور الجوهري الذي تلعبه الجمعية العامة كركيزة أساسية في نظام الملكية المشتركة، سنتناول دراستها من خلال الفروع التالية: بحيث سنتناول في الفرع الأول تشكيل الجمعية العامة أما الفرع الثاني مهام وصلاحيات جمعية العامة وفي الفرع الثالث تسير الجمعية العامة.

الفرع الأول: تشكيل الجمعية العامة.

تشكل الجمعية العامة الإدارة الملكية المشتركة بقوة القانون هذا ما عمل به المشرع الجزائري منتهجا نفس خطى المشرع الفرنسي واللبناني[1]، حيث نص المشرع الجزائري على تشكيل الجمعية العامة في المادة 15 من المرسوم 83-666[2]، وكذا الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 14-99[3] بقوله " إنها تتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها".

وكقاعدة عامة في الهيئات ذات الطابع الجماعي أن الأشخاص المؤسسين هم أعضائها وهو ما يسري على الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، فالمالكون والمشتركون يعدون أعضاء في الجمعية العامة دون أن يكون لأحدهم الاعتراض على حق اخر في عضوية الجمعية العامة إلا أن تطور ظروف الحياة وما يصاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبنى من خلال طرق شغلها، و أشكال "تبدل الحيازة عليها وحتى من العوارض التي تطرأ على مالكيها وشاغليها جعلت المشرع بتدخل ليحدد هذه الأوضاع الجديدة بشكل قانوني، خصوصا وأن العلاقة

---

[1]-عفيف شمس الدين ملكية اتفق والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة – الطبعة1 – منشورات الحلبي الحقوقية بيروت، 2007- ص106.

[2]- المادة 15- المرسوم،83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية .

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04-03-2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،

بهذه الحصص لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء وتعدادهم إلى أشخاص اخرين كالمستأجرين، حيث يجوز للمالك الشريك إن كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة، للتصويت فيها أيضا فينيب الشخص الشاغل لحصته أو أي شخص اخر من خلال منحه وكالة ، والتي تكون الوكالة الوحيدة التي يتمتع بها هذا الوكيل حسب المادة 764 مكرر 1 قانون مدني والمادة 83-666 كما أنه لو كانت هناك حصة ما تخضع للشيوع بين عدة ملاك شركاء فإنه على هؤلاء أن يفوضوا وكيلا عنهم في الجمعية العامة وإذا لم يغيره لجأ إلى المتصرف أو أي أحد منهم إلى رئيس المحكمة ليعين هذا الوكيل المادة 27 من مرسوم 83-666 ، وإذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون حضورهم جلسات الجمعية العامة أو فقدهم للأهلية فإن هؤلاء يمثلونهم في الجمعية العامة ممثلهم القانوني، المرسوم 746 مكرر 1 والمرسوم 27، والمرسوم 83-666[1]

الفرع الثاني: مهام وصلاحيات الجمعية العامة.

تعد الجمعية العامة للملاك المشتركين في العقار بمثابة الجهة المسؤولة عن تنظيم وإدارة الممتلكات المشتركة والحفاظ عليها، وقد حدد القانون الجزائري هذه المهام بشكل دقيق، حيث تنهي المادة 756 مكرر 2، الفقرة 2 من القانون المدني على "تتولى الجمعية العامة إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"[2] ونص في المادة من المرسوم 83-666 على " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها"[3]

[1]-نعاس أحمد – النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون العقاري، كلية الحقوق جامعة زيان عاشور بالجلفة 2015/2014 ص 55-56.

[2]-المادة 756 مكرر2 فـ2 الأمر 75-58- المرجع السابق.

[3]-المادة 16 المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

من خلال المواد السابقة يتضح أن الجمعية تتمتع بصلاحيات تنفيذية حيث تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة أجزائها المشتركة ولا يحق للجمعية النظر بأي موضوع خارج إطار الملكية المشتركة المعنية بها، ولا يحق لها أن تفرض أي حقوق سطحية خارج نطاق نشاطها.[1]

يمكن تحديد مهام وصلاحية الجمعية العامة فيما يلي: [2]

1)تقوم الجمعية العامة باتخاذ كافة التدابير والإجراءات الضرورية للمحافظة على العقار المشترك، وإدارة الأجزاء المشتركة فيه، وتأمين الدفاع عنه.
2)يحق للجمعية أيضا تعديل نظام إدارة البناء وفقا للأسس القانونية المتبعة.
3)يتم ذلك من خلال اجتماع جمعية الشركاء مرة واحدة خلال الأشهر الثلاثة الأولى من كل سنة، يهدف وضع المخطط والنهج المتبع لإدارة العقار المشترك.
4)لا يمكن للجمعية تجاوز حدود التسيير أو التنظيم، أي لا يحق لها التدخل في إدارة ملكية الأجزاء الخاصة بالشركاء.
5) تتحصر مهمتها في تنظيم الملكية المشتركة فقط، ولا تمتلك أي صلاحية لإدارة الأجزاء الخاصة.
6)المشرع الجزائري أعطى للجمعية بانعقاد اجتماعات استثنائية متى وجدت ضرورة لذلك وذلك طبق المادة 763 من القانون المدني التي تنص على أنه يمكن أن تعقد الجمعية جلسات استثنائية لاتخاذ القرارات والقضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت عليها من قبل الملاك الشركاء والأعضاء.[3]

تتولى الجمعية العامة مسؤولية إدارة الأجزاء المشتركة ومكونات التجهيز ضمن العقار، يشمل ذلك إصلاح أي عطل أو خلل يطرأ على هذه المكونات، بغض النظر عن مصدره، كما تتحمل

[1]–نعيم مغبغب الملكية المشتركة في الشقق والتأهيلات المحلات التجارية– دراسة في القانون المقارن –منشورات الحلبي الحقوقية– لبنان 2008 ص182.

[2]–نعيم مغبغب – مرجع نفسه –ص 183.

[3]–المادة 763 الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني، مرجع سابق.

الجمعية مسؤولية تعويض جميع الأضرار التي قد تلحق بأي مالك شريك نتيجة لهذه الأعطال والأضرار.[1]

– تكتسب قرارات الجمعية العامة للمساهمين أو الشركاء صفة الالزام والحجية بمجرد صدورها، وتطبق على كافة الشركاء، سواء كانوا حاضرين أو غائبين أو معارضين وسواء تم تمثيلهم في الاجتماع أم لا ومع ذلك أتاح المشرع الجزائري وسيلة للطعن في هذه القرارات أمام القضاء المختص في حالات محددة، وذلك خلال مهلة قانونية لا تتجاوز شهرين من تاريخ التبليغ بالقرار، وإلا سقط الحق في المطالبة بإبصاله، وهذا ما جاءت به نص المادة 746 مكرر2 من القانون المدني على أنه " تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاعلين لها، وكذا خلافاتهم، ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت هائلة سقوط الحق."[2]

الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة.

لضمان أداء الجمعية العامة لمهامها بفعالية وتحقيق الأهداف الموجودة، يجب عليها اتباع نهج إداري مدروس يمكنها من إنجاز غايتها بكفاءة، وقد نظم المشرع الجزائري إدارة الجمعيات من

خلال أحكام القانون المدني والمرسومين رقم 666/83 و99/16. وبهذا سنقوم بتوضيح الية عمل هذه الجمعية من خلال النقاط التالية:

أولا: اجتماع الجمعية العامة.

[1]–نحاس أحمد – المرجع السابق –ص 81.

[2]–المادة 764 مكرر 2 – الأمر 75–58 متضمن قانون مدني.

بالنسبة للاجتماعات الجمعية العامة فقد ذكرنا سابقا متى تنعقد بثلاث أشهر الأولى من السنة وتكون باستدعاء من المتصرف، ويمكن عقد دورة استثنائية كلما اقتضت الحاجة وذلك بدعوة من المتصرف بمبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.[1]

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تشكل الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية،[2]وتعين الجمعية في بداية كل اجتماع رئيسا للجلسة إما من طريق التصويت يرفع اليد وفي حالة تعذر ذلك يعين الشريك في الملك أو الشاغل له تلقائيا الأكبر سنا بينهم.[3] كما يتم تعيين متصرف الذي تحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية، ولا يمكن للمتصرف أو زوجه أن يترأسا الجلسة.[4]

ثانيا: استدعاء الجمعية.

يجب أن يحدد إشعار دعوة الجمعية مكان الاجتماع، زمانه وتاريخه والنقاط المدرجة في جدول الأعمال، يمكن إرسال هذا الإشعار بإحدى الطريقتين: إما عبر رسالة مسجلة مع طلب إشعار بالاستلام، أو بتسليم الإشعار يدويا مقابل التوقيع في سجل خاص بالاستدعاءات، ويتولى المتصرف دعوة الجمعية العامة للانعقاد في دوراتها العادية، أما الدورات الاستثنائية التي تعقد عند الضرورة، فيتم استدعاء الجمعية لها من قبل المتصرف بناءا على طلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، ويجب أن يتم إرسال الإشعار بالدعوة قبل خمسة عشر 15 يوما على الأقل من موعد الاجتماع المحدد [5]

في حالة انتقال الحيازة لشاغل جديد ولم يبلغ المتصرف بعملية الانتقال، فإن الاستدعاء الذي تم توجيهه للمالك أو الشاغل السابق يبقى ساري المفعول بالنسبة للمالك أو الشاغل الجديد،

---

[1]–المادة 763 من القانون المدني سالف الذكر.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 14/ 99المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،99 .

[3]–المادة 763 مكرر– القانون المدني.

[4]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[5]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

وإذا كانت هناك حالة شيوع للملك بين عدة أشخاص ولم يعينوا وكيلا لهم فيجب عليهم تعيين واحد من بينهم يمثلهم[1]، وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوع وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات وتعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك أو المنزل الذي يختاره.[2]

ثالثا: جدول الأعمال.

يعد جدول الأعمال المرجعية الأساسية لكل المسائل التي ستطرح للنقاش في اجتماع الجمعية العامة، ويهدف بالدرجة الأولى إلى إيجاد الحلول المناسبة لتنظيم الملكية المشتركة بين الشركاء، وبناءا على مقتضيات المرسوم 99/14 يمنح لكل شريك أو شاغل الحق في اقتراح إضافة نقاط جديدة إلى جدول الأعمال، بشرط تقديم الطلب إلى المتصرف قبل 15 يوما على الأقل من موعد الاجتماع، مع ضرورة ارفاق كافة الوثائق التوضيحية اللازمة، وفي المقابل يلتزم المتصرف بإخطار بقية الشركاء في محل تواجدهم بهدف الإضافات قبل 8 أيام من تاريخ انعقاد الجمعية لضمان اطلاع الجمعية عليها.[3]ونصت المادة 763 في فقرتها الثالثة على " لا يجوز للجمعية أن تناقش قانون إلا القضايا المقيدة في جدول الأعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والاخطارات المتبينة بصورة نظامية "[4]

يتبين من النص أن المشرع وضع قيودا على سلطات كل من المتصرف والجمعية العامة على حد سواء حيث تتجلى هذه القيود في منع مناقشة أي نقاط إضافية لم يتم إدراجها مسبقا في جدول الأعمال، فيؤثر هذا التقييد سلبا على نظام الملكية المشتركة، حيث قد تنشأ عوائق ومشاكل داخل النظام لا يمكن إيجاد حلول لها إلا في الاجتماع القادم للجمعية بعد ادراجها في جدول الأعمال الجديد، لذلك يجب على المشرع تدارك هذه الثغرة عبر السماح للجمعية العامة بمناقشة

[1]–سميرة لحضير، الشيوع الاجباري (الملكية المشتركة) مذكرة لنيل شهادة الماستر الحقوق، قانون الخاص جامعة عبد الرحمان ميرة – بجاية – 2015–2016 ص55.

[2] -المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية..

[3]–المرسوم التنفيذي 14–99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[4]المادة 763 الأمر 75–58 المتضمن القانون المدني..

كافة القضايا التي تهم الملكية المشتركة، كإدراج بند متفرقات في جدول الأعمال يتيح مناقشة هذه الأمور[1]

رابعا: تنظيم الجلسة

بعد استلام دعاوي الانعقاد لتنظيم جلسة الجمعية العامة[2] يقوم أعضاء الجمعية بعد دخولهم إلى الجلسة بتوقيع ورقة الحضور يذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك أو الشاغل له

إضافة إلى ذلك نذكر مقر سكناه ومقر سكن الوكيل الذي يمثله إن اقتضى ذلك نذكر وهذه الورقة تشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية [3] وتشكل هذه الورقة الحضور الأساس القانوني الذي تنبثق منه عملية التصويت وبالتالي النتائج القانونية الملزمة ويحق لكل مالك شريك الاطلاع عليها.[4]

وجاءت في المادة 24 من مرسوم 83-666 على أنه " لا تصلح مداولة الجمعية قانونا إلا في حالة المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة"[5]

وفقا للمادة76، الفقرة 03 من المرسوم ذاته، فأن أي رأي يصدر عن الجمعية ولم يكن مدرجا ضمن جدول الأعمال لا يعد قرارا ملزما، بل مجرد استطلاع للآراء."[6]

ولقد تناولت المادة 25 من المرسوم 83-666 والمادة 763 مكررا من القانون المدني كيفية انعقاد جلسات الجمعية، تنص المادة 25 على أن رئيس الجمعية يعين في بداية كل اجتماع عن طريق الاقتراع اليدوي وفي حالة عدم ترشح أحد للرئاسة، يتولى أكبر الشركاء سنا، سواء كانوا

---

[1] -أحمد سيسطة عمار – بورير رضون – مرجع السابق – ص 62.

[2] -أحمد سيسطة عمار – بورير رضون – مرجع نفسه – ص 62.

[3]– المادة 23 المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

[4]–نعيم مغبغب – مرجع سابق – ص196.

[5]–المادة 24 مرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية .

[6]–المادة 76 مرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

ملاكا أو شاغلين، رئاسة الجمعية بحكم القانون، ولضمان الحيادية والموضوعية في القرارات، حظر القانون على المتصرف أو زوجه تولي رئاسة الجمعية، حتى لو كانا شريكين مالكين، يتولى المتصرف مهمة كتابة محتضر الجلسة، ويحق له التصويت إذا كان عضوا في الجمعية، أما إذا لم يكن عضوا فلا يحق له التصويت.[1]

خامسا: عملية التصويت على القرارات

إن القرارات الصادرة من الجمعية العامة تكون سارية المفعول بعد اجراء عملية التصويت عليها، يمتلك الشريك في الملكية حق المشاركة في اجتماعات الجمعية والتصويت على كافة القضايا المتعلقة بالملكية، كما يمنح المستأجر الحق في حضور الاجتماعات والادلاء بصوت تقريري،

وذلك في الحالات التي تناقش فيها الجمعية الأعباء المالية من الصنف الأول أو أعمال الترميم التي تعتبرها غالبية الأعضاء ضرورية وفي حال غياب الشريك المعني وعدم وجود من يمثله في الجمعية [2]، يتم اتخاذ القرارات عبر الاقتراع إما بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة.[3]

ولقد حدد المشرع الجزائري في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الحالات التي يتم اتخاذ القرارات فيها إما بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو بالإجماع المتمثلة فيما يلي:

أ- الأغلبية البسيطة:

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق القرارات التي نصت عليها المادة 28 مرسوم 83-666 [4]وهي:

[1] -المادة 25من المرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية..

[2]-عمار دروازي – المرجع السابق – ص85.

[3]-المادة 764 مكرر من القانون المدني .

[4]-المادة 28 من المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

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

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

– كيفيات انجاز وتنفيذ أشغال باتت اجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.

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

ب– أغلبية ثلثي الأعضاء:

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي3/2 الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات [1]الاتية:

– 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 احداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية.

– توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المخولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.

ج– الإجماع الأغلبية المطلقة:

ألزم المشرع الجزائري عند التصويت على قرارات الجمعية العامة تحقيق الأغلبية المطلقة لتنفيذ تلك القرارات وهذا ما جاء به النص المادة 30 من المرسوم 83–666 [2] علة أنه " تصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك والمقررات التي تتضمن ما يلي:

– تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

[1]- المادة 29 مرسوم 83-666المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية .

[2]–المادة 30 من مرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

– إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

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

– 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 ابتداءا من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.[1]

المطلب الثالث: المتصرف " السنديك"

يعد المتصرف الهيئة التنفيذية الثانية المسؤولة عن أدارة وتسير الدائم للملكية المشتركة، وقد أقر المشرع للمتصرف صفة العضو التنفيذي وذلك بموجب أحكام القانون المدني وبإضافة إلى ما نص عليه المرسوم رقم 99/14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة، وبهذا سنتناول في هذا المطلب تعريف المتصرف وكيفية تعيينه في الفرع الأول ومن ثم تحديد مهامه في الفرع الثاني ثم انتهاء مهامه في الفرع الثالث.

الفرع الأول: تعريف بالمتصرف وكيفية تعيينه.

يعرف المتصرف بأنه الشخص الطبيعي الذي يتم اختياره من قبل الجمعية العامة ليكون وكيلا رسميا يمثلها، ويتم تعيينه عبر اتفاق صريح بموجب قرار من الجمعية أو بقرار من رئيس

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المجلس الشعبي البلدي[1]، وقد نصت المادة 756 مكررة على أنه " ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء"[2]

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار، يعمل المتصرف كوكيل ومفوض يمثل جمعية الملاك المشتركين أو الشاغلين أمام الأفراد [3] الجهات الرسمية والقضاء، سواء كان مدعيا أو مدعى عليه، حتى في النزاعات مع أحد الملاك الشركاء الذين يمثلهم.[4]

وبناءا على ذلك، يخضع المتصرف لبنود المادة 571 وما يليها من القانون المدني المتعلقة بالوكالة أو بالإنابة، والتي تعرف كعقد يمنح بموجب شخص تفويضا لشخص اخر للقيام بعمل معين نيابة عن الموكل وباسمه [5]، وتعتبر الوكالة عقد يخضع للإيجاب والقبول ويتطبق هذا في حالة تعيين المتصرف من قبل الجمعية، أما عند تعيينه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي فتطبق عليه النيابة القانونية وليست التعاقدية [6]

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 نص على أنه "يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين، ويجب أن يساوي هذا التعويض على الأقل نسبة 5% من القيمة الايجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات"[7]، بمعنى أن الأجر يحدده من قام بتعيين المتصرف، كما

---

[1]–مريم تومي – المرجع السابق ص192.

[2]–المادة 756 مكررة من القانون المدني.

[3]–سميرة لحضير – المرجع السابق – ص60.

[4]–سميرة لحضير – المرجع نفسه – ص60.

[5]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[6]–سميرة لخضير – المرجع سابق –ص61.

[7]–المادة 571 من القانون المدني .

أن المشرع لم يبين على أي أساس يتم تحديد التعويض لكنه حدد الحد الأدنى الذي يمنح للمتصرف والمقدر على الأقل 5% من القيمة الايجارية للمحلات المتكونة منها البناية أو مجموعة البنايات[1]

ثانيا: تعيين المتصرف

نص المشرع الجزائري صراحة على كيفية تعيين المتصرف في المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني والمادة 34 من المرسوم 83-666 والباب الثالث من الجزء الثاني من المرسوم 99-14

توكل تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف بعد تعيينه من طرف الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين "2" 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 66/14[2]

وفي حالة عدم تمكن الجمعية العامة للملاك من تعيين مدير "متصرف" أو إذا ترك المدير منصبه، أو كان لديه عائق يمنعه، أو أهمل واجباته الموكلة إليه من الجمعية العامة دون تعيين بديل، يمكن لرئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي تقع بها البناية بناءا على طلب أو إشعار من أغلبية الشركاء في الملكية، هذا الإجراء منصوص عليه في المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني سالف الذكر [3]

الفرع الثاني: مهام المتصرف "السنديك"

يعتبر المتصرف الركيزة الأساسية ضمن الهياكل الإدارية لجمعية الملاك في نظام الملكية المشتركة، تقع على عاتقه مسؤولية تنفيذ قرارات الجمعية العامة، والعمل كحلقة وصل لضمان الحفاظ على العقار وخدمة مصالح الملاك الشاغلين، وقد منحه المشرع الجزائري صلاحيات

[1]-عمار دروازي- المرجع السابق – ص100.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[3]-المادة 756 مكرر 3 فقرة ثانية من القانون المدني – مرجع سابق.

قانونية محددة لضمان سير هذا النظام بفعالية بحيث يمكننا جمع هذه الصلاحيات وتقسيمها إلى نوعين متمثلين في الدور الإداري والتنظيمي والدور المالي ومن ثم تبيان السلطات الممنوح له.

أولا: الدور الإداري والتنظيمي

نظم المشرع الجزائري الدور الإداري والتنظيمي للمتصرف في المواد 38 –39–40 من المرسوم 83–666 كالتالي[1]:

1– يتولى مهمة تطبيق بنود نظام الملكية المشتركة وتنفيذ كل قرارات الجمعية التي تصدرها.

2– يكون ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم، واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل ما من يخالف ذلك

3– في حالة وجود عوائق أثناء القيام بمهامه ولم يستطع حلها يعود لتبليغ الجمعية العامة حتى تقرر ما تراه مناسبا وإلا لجأ إلى رفع قضية أمام المحكمة.[2]

4– يكلف المتصرف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها وضمان الهدوء فيها، وتنفيذا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة

5– ويقوم المتصرف بمسك مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة جميع الوثائق والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية 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.

[1]–سعود ندى – عياش هدى – مرجع سابق –ص55.

[2] –المواد 38_39_40 من المرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية

6- إضافة إلى ذلك نصت المواد 20و 23 على أن المتصرف يقوم بإعداد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة يدعوا لعقد جلستها ويقوم بوظيفة الكاتب، كل هذه المهام هي مهام تنظيمية وإدارية.[1]

ثانيا: الدور المالي

نظم المشرع الجزائري الدور المالي للمتصرف في المواد 44-40 فقرة 6 -43 والمادة 41 من المرسوم 83-666 كما يلي:[2]

1- يتولى إدارة كافة حسابات الجمعية العامة.

2- 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 الاعلام أو إعادة البناء.

3- يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها والجماعة التي تمثلها، ولتغطية مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها[3] ، والأضرار التي تسبب فيها الأجزاء المشتركة

4- يمكن للمتصرف الاعتراض على عملية البيع حصة من الحصص إذا كان البائع المالك الشريك لم يوف بالتزامه أي ديونه[4].

5- يتولى المتصرف إعداد مشاريع الميزانيات وعرضها على الجمعية العامة للمصادقة عليها وفي حال الاستعجالي، يخول له صرف تسبيقات مالية لتغطية النفقات الضرورية.

---

[1]-المادة 20 و23 المرسوم 83-666- المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية ،.

[2]-سعود ندى – عياش هدى- مرجع سابق ص55.

[3]-المادة 41 فقرة 2- المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

[4]-المادة 43- المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية.

6- يلتزم المتصرف بتقديم كشوفات مالية، توضح هذه الكشوفات الإيرادات التي تم تحصيلها، وكيفية صرفها والرصيد المتبقي، ويجب تقديم هذه التقارير المالية خلال الأشهر الثلاثة الأولى التي تلي اختتام السنة المالية المنصرمة.

7- تعد مصادقة الجمعية العامة على هذه الكشوفات والتقارير بمثابة إقرار بصحة الإدارة المالية للمتصرف وإبراء لذمته عن الفترة المسؤولة عنها [1].

ثالثا: سلطات المتصرف

كما يمنح للمتصرف صلاحيات خاصة بالعقار المبني للاشتراك الذي يسيره بحيث تمثل هذه السلطات في السلطة في تنفيذ الأعمال، وسلطة اتجاه الأشخاص[2].

أ- السلطة في تنفيذ الأعمال:

وفقا للمادة 54 من المرسوم التنفيذي رقم 83-666، حدد المشرع الجزائري نطاق سلطة المتصرف في تنفيذ القرارات، حيث منحه صلاحيات كاملة لتطبيق القرارات، الصادرة عن الجمعية العامة وبوجب ذلك، تعد سلطة المتصرف في هذا المجال واسعة وغير مقيدة، انطلاقا من أن دوره الأساسي يتمثل في صيانة العقار والحفاظ عليه وضمان حسن تسيره إذ منحت هذه المادة للمتصرف الحق في اتخاذ كافة الإجراءات التي يراها ملائمة دون الحاجة للرجوع إلى الجمعية العامة أو استشارتها مسبقا يشمل ذلك استثمار الأموال أو انفاقها بما يخدم مصلحة العقار والحرية في ابرام العقود مع المؤسسات والشركات المتخصصة للقيام بأعمال الصيانة

الدورية أو الطارئة كما أن مسؤولية المتصرف تكون تامة بهذا الشكل عن أعماله ولا يمكن انابة شخص اخر مكانه[3].

[1]-المادة 44- المرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية .

[2]-أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان -مرجع السابق- ص71.

[3] -أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان - مرجع نفسه- ص71.

ب- السلطة اتجاه الأشخاص

في إطار نظام الملكية المشتركة، يتمتع مدير العقاري "المتصرف" بسلطة قانونية وإدارية تشمل جميع المتواجدين أو العاملين داخل العقار، سواء كانوا ملاكا مستخدمين أو شاغلين.

فبالنسبة للملاك الشركاء والشاغلين تتمثل سلطة المتصرف في إلزام الجميع باتباع القواعد المنظمة للملكية المشتركة ومن أبرز الأمثلة على ذلك حقه في اتخاذ الإجراءات اللازمة لتحصيل المساهمات المالية والأعباء المترتبة على العقار، سواء ثم ذلك عبر الطرق الودية أو من خلال الإجراءات الجبرية القانونية.

أما بالنسبة للمستخدمين يمارس المتصرف سلطة توجيهية واشرافية كاملة عليهم فهو من يحدد طبيعة المهام المطلوبة، ويضبط الجدول الزمني للعمل ويحدد الأجور المستحقة لقاء ذلك، كما يمتلك سلطة الرقابة والمتابعة لضمان تنفيذ العمل وفق المعايير المتفق عليها.[1]

الفرع الثالث: انتهاء مهام المتصرف "السنديك"

يحدد القانون فترة زمنية معينة لممارسة المتصرف لمهامه، غير أن هذه العلاقة التعاقدية تنتهي قبل بلوغ أجلها المحدد نتيجة لظروف طارئة أو أسباب قانونية مثل العزل أو التنحية أو الوفاة، وقد استعرض المشرع الجزائري حالات انهاء المهام ضمن أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المتعلق بنموذج نظام الملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية.

وتنقسم هذه الأسباب إلى فئتين: أسباب عامة وأسباب خاص

[1] -أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان – مرجع نفسه ص71.

أولا: الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف.

1- انتهاء المدة:

تندرج حالة انتهاء المدة المحددة في عقد الوكالة الذي يربط المتصرف بالجمعية العامة وكذلك الة حدوث مانع للمتصرف، ضمن الأسباب العامة لإنهاء مهام المتصرف، نتطرق إليها في النقاط التالية الذكر[1]

تحدد فترة ولاية المتصرف القضائي سنتين قابلة للتجديد بموجب المادة 34 من المرسوم 666/83 بحيث يتوجب على الجمعية العامة أو رئيس الشعبي البلدي تعيين متصرف جديد عند انتهاء هذه المدة لضمان استمرارية الإدارة[2]، وبالرغم من أن المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة لم يحصر عدد مرات التجديد، إلا أن طبيعة مهمة المتصرف تظل مؤقتة وتنتهي قانونا بانتهاء الأجل المحدد لها[3]، وبناء عليه يمارس المتصرف صلاحياته بصفة نائبا عن عقود يبرمها بعد انقضاء مدة ولايته باطلة قانونا ما لم يتم تجديد مهامه رسميا من قبل الجمعية العامة للملاك في اجتماع مستوف للشروط القانونية، وبشرط عدم وجود أي مانع يحول دون ذلك.[4]

2- حدوث مانع له:

بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يلاحظ أن المشرع الجزائري اعتبر انتهاء مهام المتصرف بمثابة مانع قانوني، وقد توسع هذا المفهوم يشمل حالات فقدان الأهلية، سواء كان ذلك بسبب حجر عقلي

[1]- فتيحة شمام- المرجع السابق- ص 293.

[2]- المادة 34 من المرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسيير العمارات الجماعية .

[3] -المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[4] - فتيحة شمام – المرجع السابق- ص 294.

أو جسدي ومن المستقر عليه في القواعد العامة أن عقد الوكالة ينقضي فور طروء ما ينقص من أهلية الموكل أو الحجر عليه، وذلك لأن فاقد الأهلية لا يعتبر أهلا للالتزام بالواجبات

المترتبة على الوكالة، ولا يملك الصلاحية القانونية لمباشرة التصرفات التي وكل بها، وعليه فإن من أسباب إنهاء مهام المتصرف فقدانه لأهليته.[1]

ثانيا: الأسباب الخاصة المؤدية لإنهاء مهام المتصرف.

تترك عادة مسألة تحديد مدة ولاية المتصرف لنظام الملكية المشتركة، حيث يتولى مهامه كوكيل عن الجمعية العامة للملاك، ومع ذلك قد ينص هذا النظام على إجراءات محددة لعزله إذا استدعت الضرورة ذلك قبل انتهاء الفترة المحددة لإدارته وتسييره للعقار.[2]

1- استقالة المتصرف أو وفاته:

وفقا للقواعد العامة المعمول بها في "عقد الوكالة" يحق للمتصرف باعتباره وكيلا عن الشركة أن يتنحى عن منصبه في أي وقت يشاء، إذ يتوجب عليه إخطار الشركة بقرار استقالته، ثم دعوة الجمعية العامة للانعقاد لتعين متصرف اخر، وفي حال تسببت الاستقالة في توقيت غير مناسب أو بظروف أدت لضرر الجمعية العامة يحق لها أن تطالب المتصرف بالتعويض عن تلك الأضرار.[3]

توجد حالات إضافية لانقضاء مهام المتصرف لم ينص عليها المشرع صراحة بل أحالها إلى القواعد العامة القانونية، متمثل في وفاة المتصرف فهي واقعة تنهي مهامه حتما وبشكل قطعي، بالإضافة إلى صدور حكم قضائي نهائي عليه يقضي بعقوبة سالبة للحرية بحقه.[4]

---

[1]–فتيحة شمام – المرجع نفسه – ص294.

[2]–مريم تومي – المرجع السابق – ص141..

[3]–المادة 588 فقرة 1 من الأمر 58/75 – المتضمن قانون المدني – مرجع سابق

[4]–سعود ندى – عياش هدى – مرجع سابق – ص56.

2- عزل المتصرف:

يعتبر المتصرف الوكيل الرسمي للجمعية العامة في إطار الملكية المشتركة، وككل وكيل يمكن عزله من طرف موكله في أي وقت قبل انتهاء الأجل المحدد تطبيقا للمبدأ العام في الوكالة،

والثابت أن سلطة عزل المتصرف تعود إلى من يملك تعيينه وفق مبدأ توازي الأشكال ولأن المتصرف هو وكيل للجمعية العامة وليس وكيل الملاك الشركاء إذا ما أخذوا على انفراد ونظرا

لكونه الممثل الرسمي للجمعية العامة فإنه لا يمكن عزله إلا بقرار جماعي مطابق للقرار الذي عين به.[1]

وقد كرس المشرع الجزائري هذا المبدأ في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 حيث أتاح إمكانية عزل المتصرف بقرار صادر عن الجمعية العامة وبأغلبية ثلثي "2/3" الأعضاء الحاضرين أو الممثلين.[2]

ويتم عزل المتصرف في حالة تهاونه أو تقصيره الواضح في أداء المهام أو الامتناع عن تسير العقار بما يخدم المصلحة المشتركة بما فيها اهمال أو عدم مقدرته وغفل مزاولة حقوقه ودعوى جماعة شركاء في الملك للمحافظة على المصالح الترقية للملكية، فإن هذا التقصير يجب المعاقبة عليه.[3]

[1]–فتيحة شمام – مرجع سابق ص 295.

[2] –المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

[3]–مريم ثومي – المرجع السابق – ص140.

ملخص الفصل الأول

من خلال دراستنا لهذا الفصل نستنتج أن نظام الملكية المشتركة هو نظام خاص من الملكية يزاوج بين الحيازة المفرزة للأجزاء الخاصة والشيوع الاجباري للأجزاء المشتركة، مع تبيان تمييزه عن الأنظمة المشابهة كالملكية الشائعة البسيطة، كما أن هذا النظام يقوم على ترسانة قانونية منظمة، وذلك بانطلاق من القواعد العامة بحيث خصص حوالي 30 مادة منه في القانون المدني ووصولا إلى الأحكام الخاصة في قانون الترقية العقارية ولا سيما المرسوم التنفيذي رقم 99/14، وهذا ما سمح بتحديد دقيق لمشتملات العقار وحقوق واجبات الشركاء لضمان استقرار الحقوق الملكية، أما من الناحية الإجرائية فركزنا على آليات الإدارة والتسيير، وذلك بدءا بالدور الانتقالي للمرقي العقاري والتزاماته المهنية، ثم إلى السلطة التقريرية للجمعية العامة باعتبارها الجهاز السيادي لاتخاذ القرار، وصولا إلى الدور التنفيذي للمتصرف "السنديك" الذي يقع على عاتقه تجسيد قرارات الشركاء وإدارة المرفق العقاري، بحيث يشكل هذا الفصل مسحا شاملا للبنية القانونية والوظيفية التي أقامها المشرع الجزائري لضبط هذا النوع من الملكيات.

الفصل الثاني

الفصل الثاني: آليات الحماية القضائية لنظام الملكية المشتركة وحقوق الملاك.

يعد نظام الملكية المشتركة من الركائز الأساسية التي يقوم عليها قطاع العقارات المعاصر، لما يوفره من اطار تنظيمي يوازن بين الحقوق الفردية والمنفعة العامة للأجزاء المشتركة، غير أن واقع الممارسة العملية غالبا ما يغرز جملة من النزاعات المعقدة التي تمس استقرار التعاملات وحقوق الملاك، ومن هنا تبرز الضرورة الملحة لفعالية آليات الحماية، سواء كانت قانونية نصية أو قضائية إجرائية، لضمان فض هذه الخلافات بشكل عادل، وبناء على ذلك سنتناول في هذا الفصل محورين أساسيين ممثلين في المبحث الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة من النصوص التشرعي والمعوقات الإدارية العملية. المبحث الثاني: دور القضاء في حماية الملكية المشتركة وحل النزاعات.

المبحث الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة من النصوص التشرعي والمعوقات الإدارية العملية.

تتأطر عملية البناء، لاسيما في المشاريع الجماعية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة، ضمن منظومة أدوات التهيئة والتعمير والقواعد العامة المنظمة للمجال، ورغم احكام هذا الإطار التشريعي، إلا أن الواقع الميداني يصطدم بمعوقات إدارية وعملية معقدة، وتبرز الإشكالية الأكبر عند الانتقال لمرحلة إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة حيث يقف ضعف الثقافة القانونية وتحديات العيش المشترك عائقا أمام ضمان ديمومة هذه العقارات وتناسقها العمراني، وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى القيود والإجراءات القانونية لعملية البناء كالمطلب الأول ثم القيود القانونية المتعلقة بالعقد كالمطلب الثاني ثم إلى إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة بين غياب الثقافة القانونية والتحديات العملية للعيش المشترك كمطلب ثالث.

المطلب الأول: القيود والاجراءات القانونية لعملية البناء.

لضمان سلامة قطاع البناء وتنظيم سير العمل في الملكيات العقارية المشتركة، أرسى المشرع مجموعة من القواعد والمواصفات التقنية الدقيقة الواجب اتباعها عند التشييد، وبهدف ذلك إلى تعزيز كفاءة تسيير حركة البناء من خلال استحداث أطر قانونية وتنظيمية فاعلة.

بحيث يعد قانون التهيئة والتعمير رقم 29/90 [1] من الركائز القانونية الأساسية التي تضمن حماية وسلامة هذه الملكيات، حيث يفرض مجموعة من الالتزامات والاشتراطات التي يجب على الباني التقيد بها، وبناء عليه، سنستعرض في الفرع الأول القواعد الواجب اتباعها في انجاز البناء، أما في الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء.

الفرع الأول: القواعد الواجب اتباعها في انجاز البناء.

سن المشرع الجزائري قواعد عامة متعلقة بعملية البناء بحسب ما جاء في قانون التهيئة والعمران رقم 29/90 بحيث أبرز لنا مراحل عملية البناء ومتمثل في تحديد مكان البناء واعداد تصاميم متعلقة ببناء.

أولا: تحديد مكان البناء.

تعتبر عملية انتقاء الأرض المناسبة الخطوة التأسيسية والقاعدة المرجعية في المسار الانشائي للتجمعات السكنية والمرافق الإدارية، وتخضع هذه العملية لمنظومة من الضوابط والمعايير التي أقره المشرع وذلك لضمان الملاءمة الوظيفية والتقنية للمشروع، ويبرز في هذا السياق:

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

1) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير:

يمثل الركيزة الأساسية والأداة الأولى في منظومة التهيئة والتعمير، استنادا إلى المادة 16 من القانون 29/90 [1] ، يعتبر وسيلة استراتيجية للتخطيط المجالي والتسيير الحضري، حيث يتولى تحديد التوجهات العمرانية الكبرى، ويهدف بشكل أساسي إلى حماية النسيج العمراني وضمان توازنه.

2) وضع قيود وشروط البناء في بعض الأماكن:

يشترط أن يكون الموقع المخصص للتشييد بعيدا عن الأخطار الطبيعية المحتملة، كالزلازل، الفيضانات وانجرافات التربة، وفي هذا السياق وضع المشرع معايير صارمة للبناء في المناطق المعرضة لهذه التهديدات الطبيعية، حيث نصت المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على حظر منح رخصة البناء في حال تبين أن البناية المراد انشاؤها ستقع في منطقة مهددة بالأخطار الطبيعية.[2]

3) البناء وفقه شكل معين:

يتم تحديد الهيئة والشكل النهائي للبناء مسبقا من خلال المخططات الهندسية التي يلتزم صاحب المشروع بتنفيذها، على أن يتم إعداد هذه المخططات من قبل مهندس معماري معتمد، وذلك طبق ما جاء به نص المادة 53 القانون 29/90.[3]

4) منع البناء في الأراضي الفلاحية:

[1] -المادة 16 من القانون رقم 29/90 قانون التهيئة والعمران.

[2] –المادة 03 مرسوم تنفيذي رقم 175/91 المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير، المؤرخ في 28 ماي 1991– الجريدة الرسمية –عدد26.

[3] –المادة 53 القانون رقم 29/90 المتعلق بالتهيئة والعمران.

5) استنادا إلى المادة 34 من القانون رقم 25/90 المتعلق بالتوجيه العقاري، يحظر بشكل قطعي إقامة أي مباني أو منشآت أساسية داخل المستثمرات الفلاحية الواقعة ضمن أراض خصبة، ولا يسمح بالبناء في هذه المناطق إلا في حالات استثنائية مشروطة بالامتثال للمادة 33 من القانون ذاته، مع ضرورة الحصول المسبق على رخصة رسمية وصريحة تمنح وفق الأطر والشروط القانونية التي ينظمها قانون التعمير وحق البناء.[1]

6) المخطط الوطني لتهيئة الإقليم:

يعد هذا المخطط وسيلة استراتيجية تهدف إلى حماية البيئة وتحديث الطابع العمراني للمدن، وذلك من خلال التنظيم الفعال لمواقع البناء.[2]

ثانيا: اعداد تصاميم متعلقة بالبناء.

تعد عملية تجهيز التصاميم المتعلقة بالبناء إجراء الزاميا يقع ضمن النطاق المهني للمهندس المعماري، ويتجلي دوره الجوهري في ضمان الاختيار الأمثل لمقاييس المباني، وتحديد التجهيزات والمواد المستخدمة في التشييد بدقة، كما تهدف هذه العملية إلى مراعاة معايير السلامة العامة المنصوص عليها في قوانين التعمير وأنظمة الصيانة، سواء ما تعلق منها بالهيكل الانشائي أو بشبكات الغاز والكهرباء، وذلك لتفادي أي مخاطر قد تهدد سلامة البناية، مثل نشوب الحرائق[3]، ومن الناحية القانونية يشترط المصادقة على التصاميم ومنح رخصة البناء صياغة دفتر شروط

[1] -المادة 34-33 القانون 25/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الجريدة الرسمية الجزائرية- عدد 52 الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.

[2] -العمري حميد – بوعزيز رحيمة- النظام القانوني للملكية المشتركة – مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة العربي التبسي- تبسة -سنة 2018/2019-ص52.

[3] -عمار دروازي- مرجع سابق – ص123.

خاص بالمشروع يمثل للقواعد العامة للتهيئة والتعمير، وفقا لما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 والمتمثل في [1]:

– يجب اختيار موقع البناء بعيدا عن المنشآت أو الطرق المزدحمة التي تسبب ضجيجا عاليا يؤثر على راحة السكان.

– ضرورة ربط المبنى بشبكة الطرق العامة أو الخاصة لتسهيل حركة الدخول والخروج.

– توفير المتطلبات الأساسية للعيش المشترك، بما في ذلك شبكات المياه، الكهرباء والإنارة العمومية مع الالتزام بتركيب كافة أجهزة وأنظمة الوقاية والحماية الضرورية لمواجهة أخطار الحريق.

– ضمان حصول المبنى على تهوية وإضاءة طبيعية كافية، مع اتخاذ التدابير اللزمة لحمايته من الرطوبة التي قد تضر بالهيكل المعماري.

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

– يجب تعيين جهة مسؤولة تتولى مهام صيانة المرافق والمنشآت ذات المنفعة المشتركة لضمان استدامتها.

– ضرورة ابتعاد المواقع السكنية عن الطرق السريعة بمسافة لا تقل عن 50 متر من الجانبين، وذلك حرصا على أمن وسلامة القاطنين[2].

الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء.

[1] –المواد 9–8–5–4 المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتعلق بقواعد العامة للتهيئة والتعمير.

[2]– عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص 123 .

سعى المشرع إلى ضبط الجوانب القانونية والتنظيمية لعملية البناء والتعمير من خلال إرساء نظام رقابي صارم يبدأ من مرحلة دراسة طلبات رخص البناء، وتتولى هذه المهمة هيئات مختصة تشمل المصالح التقنية للبلديات والمديريات الولائية، بالإضافة إلى المجلس الشعبي البلدي الذي يمتلك رئيسه صلاحية إصدار هذه الرخص في أغلب الأحيان، إذا تعد رخصة البناء الأداة القانونية الأهم التي تتيح للإدارة الاشراف على ورش الأشغال والتأكد من مطابقتها للمعايير، ويهدف المشرع من خلال هذه الضوابط إلى حماية الملكية المشتركة وضمان سلامة المنشآت من اخطار الحرائق وأخطار الزلازل.

أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق.

اتخذ المشرع الجزائري تدابير لحماية العقارات ذات الملكية المشتركة من الحرائق، وذلك من خلال المرسوم 35/76 إذ بهدف هذا المرسوم إلى وضع نظام أمني فعال للوقاية من الحرائق وحالات الفزع، خاصة في العمارات المرتفعة، وتفصيلا لما ورد في المواد من 04 إلى 08 من هذا المرسوم نجد القواعد التالية:[1]

–يمنع الترخيص لبناء العمارات المرتفعة إلا إذا كانت تقع ضمن نطاق 3 كيلومترات من أقرب وحدة للحماية المدنية، ويجوز للوالي كحالة استثنائية، منح الترخيص للبناء في مسافات أبعد شريطة الحصول على موافقة لجنة أمن الولاية.

– تهدف القيود القانونية الصارمة إلى حماية السكان والجوار، حيث يجب تصميم العمارة وتقسيمها إلى أجزاء تمنع انتقال النيران من قسم إلى آخر لمدة لا تقل عن ساعتين.

[1]–لعمري حميدة ، بوعزيز رحيمة ، مرجع سابق ، ص 52 .

– يجب أن تتوفر في العمارة سلالم طوارئ سلمين على الأقل لضمان إخلاء السكان، مع التأكيد على حظر استخدام المصاعد التي قد تتعطل أو تتأثر بالحريق.

– يلزم القانون بتزويد العمارة بمصعد واحد أو أكثر يدعم نظام التزويد الاحتياطي بالكهرباء، بالإضافة إلى نظام إنذار فعال ووسائل مكافحة الحرائق، وتكون هذه التجهيزات تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة والسكان.[1]

– في حال وقوع كارثة في جزء معين من المبنى، يجب الحفاظ على عمل المصاعد فقط في الأجزاء الآمنة التي لم تصلها النيران لتسهيل حركة السكان.

– ضرورة تركيب أجهزة متخصصة تمنع تسرب الدخان وانتقاله من الجزء المتضرر إلى بقية أجزاء العمارة.[2]

ثانيا: حماية الملكية العقارية المشتركة من الزلازل:

سعى المشرع الجزائري إلى تعزيز حماية الملكية المشتركة من خلال سن ترسانة قانونية وتقنية تهدف إلى مواجهة الأخطار الزلزالية حيث تم وضع قواعد خاصة بالبناء تعتمد على تصنيف ولايات الوطن وفق دراسات جيوفيزيائية دقيقة تحدد نوع البناء والارتفاع المسموح به لكل منطقة، وقد تجسد ذلك بوضوح في وثيقة القواعد المضادة للزلازل لعام 1999، والتي خضعت لتعديل جوهري في 2003 كضرورة حتمية أعقبت زلزال بومرداس وما خلفه من خسائر جسيمة في الأرواح والممتلكات بمناطق العاصمة وتيزي وزو، واستجابة لهذا الوضع، أصدرت وزارة السكن والعمران قرارا في 28 جوان 2003، استند إلى أبحاث المركز الوطني لهندسة مقاومة

[1] -المواد 4-5-6 المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بتنظيم الأمن أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة جريدة رسمية عدد 21 مؤرخة في 1976/03/12.

[2] -موقع الحماية المدنية : https://www.protectioncivil.dz.anex/ تم الاطلاع عليه في 22 أفريل 2026 على الساعة 10:43 صباحا.

الزلازل، يقضي بمراجعة قواعد البناء واعتماد نظام الخرسانة المسلحة بدلا من الأساليب الكلاسيكية في المناطق المتضررة، لضمان أمان البنايات الجماعية.[1]

تحدد المعايير التقنية لاستخدام الخرسانة المسلحة في البناء بناء على درجة النشاط الزلزالي لكل منطقة، ففي المنطقة 01 ذات النشاط الضعيف، يسمح بالبناء بالخرسانة المسلحة للمباني التي لا يعدى علوها 17 مترا أي 5 طوابق، بينما تزداد القيود في المناطق الأكثر عرضة للزلازل، ففي المنطقة 02 يبدأ اشتراط استخدامها من الطابق الرابع إذا تجاوز الارتفاع 14 مترا، أما في المنطقة 03 المتميزة بنشاط زلزالي مرتفع، فيفرض استخدمها بدءا من الطابق الثالث بحد أقصى للارتفاع يبلغ 11 مترا، ويتضح هذا التباين الجغرافي في تصنيف المدن الجزائرية، حيث تندرج باتنة والجلفة ضمن المنطقة الأولى والمسيلة والجزائر العاصمة في المنطقة الثانية بينما تصنف بومرداس والشلف في المنطقة الثالثة كأكثر المناطق تهديدا[2]،

ويأتي هذا التنظيم استنادا إلى القانون رقم 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى، ولاسيما المادة 19 التي تحظر البناء تماما فوق التصدعات الزلزالية[3]، والمادة 21 التي تضع المخطط العام للوقاية وتصنيف المناطق وفقا للمخاطر الجيولوجية وبذلك يهدف هذا الاجراء الوقائي إلى تمكين الجهات المختصة من إعادة تقييم المخططات العمرانية وتنظيمها بشكل فوري، حيث يحدد نوع البناء المسموح به بعد مواجهة تقارير مجلس الوزراء والمستندات القانونية ذات الصلة ويتم منح تراخيص البناء بدقة لضمان تلافي أي مخاطر محتملة[4]، وفي اطار مواجهة التوسعات العمرانية العشوائية، تضمن المخطط الوطني لتهيئة الإقليم رقم 02/10 مجموعة من

---

[1]– سعود ندى– عياش هدى – المرجع السابق – ص72.

[2]– عمار دروازي – مرجع السابق – ص129–130.

[3] –المادة 19 من القانون 20/04المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة – الجريدة الرسمية–العدد 84.

[4] –المادة 21 من القانون 20/04 المتعلقة بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة.

البرامج الإقليمية التي تهدف إلى إصلاح وحماية البيئة، وتعزيز اليات الرقابة العمرانية من خلال التركيز على منح المخاطر الكبرى.[1]

المطلب الثاني: القيود القانونية المتعلقة بالعقد

تتمثل القيود المتعلقة بإعداد نظام الملكية المشتركة في ضرورة وضع إطار قانوني ينظم قواعد العيش المشترك داخل العقارات المبنية الخاضعة لهذا النظام، ويتم تأسيس هذا الإطار إما بمبادرة من المالك الأصلي للعقار أو الشركاء المؤسسين للشركة العقارية التي شيدت المبنى وذلك من خلال تقسيم العقار إلى حصص مفرزة تهدف إلى انشاء ملكية مشتركة وإما أن يتم وضعه من قبل الجمعية العامة للملاك بناءا على قرار يتخذ بموافقة أغلبية أعضائه[2]، بحيث نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نظام الملكية المشتركة وتحديد لأجزائه، وهذا ما نص عليه المادة 01 من المرسوم 99/14 على تحديد نموذج نظام الترقية العقارية [3]

وقد أثار التحديد الفقهي للطبيعة القانونية لهذا النظام جدا واسعا انقسم إلى ثلاثة اتجاهات، اتجاه يراه عقدا يولد التزامات متبادلة بين الشركاء بحيث يخضع في تكوينه وصحته للقواعد العامة للعقود، مما يترتب عليه قيام المسؤولية العقدية في حال الاخلال ببنوده[4]، ومن الناحية العملية تظهر أهمية هذا التكيف عند الرغبة في التعديل، بينما يفرض المنطق العقدي ضرورة اجماع كافة الملاك باعتبار العقد شريعة المتعاقدين، ويرى جانب من الفقه إمكانية الاكتفاء بالأغلبية لتجاوز الجمود وضمان مرونة إدارة هذا النظام [5]، وظهر اتجاه ثاني يراه أنه نظاما مؤسسيا لائحيا

[1] -نور الدين يوسفي- المخطط الوطني لتهيئة الإقليم – مجلة الحقوق والحريات – مخبر الحقوق والحريات في الأنظمة العقارية – قسم الحقوق جامعة بسكرة – عدد تجريبي – سنة 2013–ص436.

[2] -مريم تومي – المرجع السابق –ص101.

[3] -المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[4] -فتيحة شمان – مرجع السابق –ص188.

[5] -مريم تومي – المرجع السابق –ص98.

يفرض قواعد عامة ومجردة بحيث يرى أصحابه أن هذا النظام يقترب في ماهيته من القرار الإداري التنظيمي، وتتجلى هذه الطبيعة في كونه يكتسب صفة العمل القانوني الموحد الذي يسري على كافة الشركاء، من خلال تقنين حقوقهم والتزاماتهم بدقة، وتنظيم أوجه انتفاعهم بالعقار المشترك وسلوكهم فيه، بما يضمن استقرار الإدارة الجماعية للملكية تعرض هذا الاتجاه إلى انتقاد بحيث أن سريان القرار الإداري يكون على غير المتلقي وليس على من أصدره.[1]

ثم ظهر اتجاه ثالث توفقي يصف الملكية المشتركة بأنها ذات طبيعة مزدوجة تعاقدية وتنظيمية، فالجانب التعاقدي يتجلى في إدارة المؤسسين عند وضع النظام الأساسي والموافقة عليه[2]، أما الجانب التنظيمي فيظهر في القوة الإلزامية لهذا النظام ونفاذه في حق الملاك والمديرين اللاحقين الذين لم يشاركوا في صياغته الأصلية، مما يمنحه طابعا مؤسسيا يتجاوز دائرة المتعاقدين الأوائل.[3]

وعليه تبرز التحليل القانوني للنصوص التشريعية الجزائرية المتعلقة بالملكية المشتركة حالة من التطور النوعي في تحديد طبيعتها القانونية، فبعد مرحلة من التباين في المواقف التشريعية بين المرسومين 146/76 و 666/83 حيث تأرجح الوصف بين كونه اتفاقية جماعية ملزمة وبين كونه نظاما تنظيميا يسري بقوة القانون، استقر المشرع في ظل المرسوم التنفيذي 99/14 على تكريس طبيعة مزدوجة لهذا النظام، وتتجلى هذه الازدواجية في الملائمة بين الجانب التنظيمي الالزامي الذي يفرضه المشرع عبر نموذج موحد و إجراءات تسجيل وشهر عقاري صارمة لضمان الاستقرار القانوني، وبين الجانب التعاقدي الذي يمنح الملاك الحرية في الاتفاق

[1] –محمد قريدة – نظام الملكية العقارية المشتركة – مجلة الشريعة والاقتصاد– المجلدة 03– عدد 5– جامعة العلوم الإسلامية – الجزائر – ديوان 2014 الصفحة 20.

[2] –مريم تومي – المرجع السابق– ص100.

[3]– فتيحة شمام –المرجع السابق –ص 193.

على تفاصيل التعايش وتسيير المصالح المشتركة وتعديلها بما يتوافق مع تطلعاتهم، وبذلك فإن نظام الملكية المشتركة في الجزائر بعد مزيجا قانونيا فريدا، فهو يجمع بين صرامة القواعد الآمرة التي تحمي الملكية العقارية، ومرونة الإدارة التعاقدية التي تتيح للملاك تنظيم شؤونهم الخاصة باعتبارهم الادرى بمتطلبات واقعهم المعيشي.[1]

ومنه سنتناول في الفرع الأول المتطلبات الإجرائية والمعايير التشريعية الناظمة لصياغة نظام الملكية المشتركة، أما الفرع الثاني حجية نظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: المتطلبات الإجرائية والمعايير التشريعية الناظمة لصياغة الملكية المشتركة

لضمان نفاذ وصحة نظام الملكية المشتركة قانونا، أوجب المشرع الجزائري استيفاء مجموعة من الإجراءات والشروط الشكلية إذ يترتب على إغفال أي من هذه الشروط بطلان النظام بطلانا مطلقا، وتتمثل هذه المسارات الإلزامية في خطوتين أساسيين متمثلين في :

أولا: توثيق نظام الملكية المشتركة.

تقتضي الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة إفراغه في قالب رسمي وموثق لدى ضابط عمومي، وذلك تماشيا مع ما نصت عليه المادة 6 من المرسوم رقم 99/14 التي تلزم المرقي العقاري بإعداد هذا النظام وفق نموذج محدد، مع ضرورة اخضاعه لإجراءات التسجيل والشهر العقاري بموافقة ممثل الملاك[2]، ويتضمن هذا النظام بيانات تحدد بدقة الأجزاء المشتركة والخاصة، وكيفية الانتفاع بها وقواعد إدارتها مع إعطاء المرونة الكافية لإجراء تعديلات مستقبلية تخص

[1] -شمام فتيحة – مرجع نفسه– ص 194 -195 -196.

[2] -المادة 6 من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إدارة تلك الأجزاء وشروط استغلالها دون المساس بأصل التنظيم[1] ، وعليه نستنتج أن هذا النظام يتألف من بيانات الزامية وأخرى تكميلية إضافية .

1- البيانات الزامية:

تصنف هذه الوثائق كمرجعيات قانونية تحدد بدقة أطر التزامات الأطراف المعنية، وتستوفي كافة البيانات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتتمثل أبرز مكوناتها فيما يلي:[2]

- عقد ملكية الوعاء العقاري والتراخيص القانونية للبناء.

- الحالة الوصيفة لتقسيم العقار، والتصاميم الهيكلية للأطوار الانشائية الأساسيات – الطوابق – والأسقف، بالإضافة إلى مخططات التجزئة، ومواقع المنشآت، وشبكات البنية التحتية.

- تحديد وثائق الرسومات باستخدام فيها الألوان والرموز بوضوح للتمييز بدقة بين المساحات الخاصة والمساحات المشتركة، كما يتم من خلالها تصنيف الأجزاء المشتركة إلى فئات " الصنف الأول، الثاني والثالث" وفقا للقواعد المتبعة في هذا النظام.

2- البيانات الإضافية "التكملية":

تتضمن الأنظمة المنظمة للملكية المشتركة وثائق إضافية ذات طابع اداري وتنظيمي، تهدف هذه الوثائق إلى تحديد الغرض من الأجزاء المشتركة والخاصة، بالإضافة إلى وضع ضوابط وشروط الانتفاع بها.

[1] -فريدة محمد – نظام الملكية العقارية المشتركة – مجلة الشريعة والاقتصاد المجلد 03- العدد 05- جامعة العلوم الإسلامية –الجزائر – جوان 2014 ص216.

[2] –المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

أ. تعيين ووصف تقسيم العقارات:

1- تعريف البناية أو المجموعة بنايات:

يتطلب ذلك تحديد الموقع الجغرافي الدقيق للمبنى أو جزء منه في المناطق التي خضعت للمسح العقاري، مع توضيح القسم، المجمع العقارية والحصة المملوكة كما يشمل ذلك:

- بيانات تعريفية للبناية تشمل مواصفاتها "القوام " رقمها، الشارع الذي تقع فيه، واسمها.

- ذكر اسم المجمع العقاري الذي تنتمي إليه البناية عند الضرورة.

- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية[1]

2- مأل البناية أو مجموعة بنايات:

يتم تحديدها بناءا على مواصفاتها الفنية وموقعها الجغرافي والبيانات الواردة في المستندات والوثائق المكتوبة المتعلقة بها.[2]

ب. الحالة الوصفية لتقسيم البنايات:

1- التوصيف التقني للمبنى السكني من تحديد عدد طوابق المبنى وتفصيل لما يحتويه الطابق الأرضي، وصف الواجهة، التسمية الرسمية للمبنى، تحديد المداخل الرئيسية، تفاصيل السطح والسقف.

2- الحالة الوصفية لتقسيم الحصص أو مجموعة البنايات من مخطط الضغط محول سونلغاز- مساحات الوقوف- طرق المواصلات – شبكة المجاري.[3]

[1] -قواسمية خولة -عبيدي مروى – مرجع السابق- ص81.

[2] -قواسمية خولة -عبيدي مروى – مرجع نفسه- ص82.

[3] -المرسوم رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ثانيا: تسجيل نظام الملكية المشتركة:

بموجب المادة المذكورة في الأمر 76-105، يتم تسجيل نظام الملكية المشتركة من خلال قيام الموثق بإيداع العقد الرسمي لدى مصلحة التسجيل إثر عملية التوثيق.[1]

أ- مفهوم عملية التسجيل:

يعرف التسجيل بأنه إجراء إداري ينفذه موظف عمومي، والهدف منه هو اثبات وحفظ الأثر القانوني للعقود والاتفاقات التي يبرمها الأفراد أو المؤسسات، مقابل هذه الخدمة، يتم دفع رسوم مالية للخزينة العمومية تعرف بحقوق التسجيل.

وبمعنى اخر التسجيل هو وسيلة لمنح التصرفات القانونية المتعلقة بالعقارات صيغة رسمية ومؤهلة قانونيا، وذلك عبر دفع مبالغ مالية تتفاوت قيمتها بحسب نوع التصرف والنسب التي حددها القانون.[2]

فاستنادا إلى المادة 58 من الأمر رقم 105/76، حدد المشرع مدة زمنية صارمة لتسجيل العقود التوثيقية بحيث نص على "يجب تسجيل عقود الموثقين في أجل شهر ابتداءا من تاريخها...[3]"، أما في حال تجاوز هذا الموعد، يتعرض الموثق لعقوبات تأديبية كما هو منصوص عليه في قانون التسجيل في مادته 93 الأمر رقم 105/76 [4].

تجمع بين عملية التوثيق والتسجيل علاقة وطيدة ومكملة لبعضها البعض، مع ذلك، يمكن التمييز بينهما من حيث الاختصاص والشخص القائم بكل إجراء، فالتوثيق عملية تقع على عاتق

[1] -الأمر رقم 105/76، المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 – المتضمن لقانون التسجيل – الجريدة الرسمية – عدد 81

[2]– أسيا دوة – الاطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري – دار هومة – 2008– ص19.

[3]– المادة 58 من الأمر رقم 105/76 المتضمن لقانون التسجيل.

[4] –المادة 93 من الأمر رقم 105/76 المتضمن لقانون التسجيل.

الموثق بصفته ضابطا عموميا يخضع للأمر رقم 91/70 [1]، بينما تقع عملية التسجيل ضمن مهام مفتش التسجيل باعتباره موظفا عموميا يخضع تنظيما للأمر رقم 105/76 ويعتبر التسجيل اجراء لاحقا وضروريا لكافة التصرفات المنصبة على العقارات، حيث اشترط المشرع إفراغ هذه التصرفات في قالب رسمي تطبيقا لأحكام المادة 324 مكرر 1 من القانون المدني [2] وذلك لضمان نفاذها وحمايتها قانونيا.[3]

ب- أهمية التسجيل:

تعد عملية التسجيل العقاري ركيزة بنيوية لا غنى عنها في حماية نظام الملكية المشتركة وضمان استقرار المعاملات داخل المجتمع، وتنبثق أهميتها من تداخل أبعاد قانونية واقتصادية واجتماعية متكاملة، فمن الزاوية القانونية والاجرائية، يمثل التسجيل الضمانة الأسمى لإثبات الحقوق إشهارها، حيث تمر العلية عبر سلسة من الإجراءات الشكلية والرسمية التي تضفى الحجية المطلقة على الملكية وتصونها من المنازعات[4]، أما من المنظور المالي والاقتصادي، فإن التسجيل يشكل رافدا استراتيجيا للخزينة العامة، إذ يساهم في تمويل ميزانية الدولة من خلال تحصيل الرسوم والضرائب المباشرة الناتجة عن تداول رؤوس الأموال العقارية، مما يمنح السلطات العمومية القدرة المالية اللازمة لتسيير المرافق العامة وتطوير وبالإضافة إلى ذلك، يتجاوز نظام التسجيل البعد المادي ليرتكز على قيمة اجتماعية وجبائية، فتهدف في مقامها الأول إلى تكريس مبدأ العدالة الاجتماعية وضبط التوازنات الحقوقية مما يجعل منه أداة تنظيمية شاملة تخدم مصلحة

[1] -الأمر رقم 70-91 المؤرخ في 1790/12/15 المتعلق بتنظيم التوثيق جريدة رسمية عدد 62.

[2] -المادة 324 من القانون المدني الجزائري.

[3] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – مرجع السابق- ص 83.

[4] -جاب الخير سعيد - سعيد ناصر – مرجع سابق – ص34.

الأفراد في صون أملاكهم وتخدم مصلحة الدولة في تنظيم مواردها المالية وإرساء قواعد الاستقرار القانوني.[1]

ج- شكلية التسجيل:

باعتبار أن نظام الملكية المشتركة يعد عقدا، فقد أخضعه المشرع لشروط شكلية لضمان صحته، حيث لا يكتسب هذا النظام صبغته القانونية إلا بعد صياغته في قالب شكلي محدد، وفقا لما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 99/14 [2]، ويتم إثبات تسجيل هذا النظام بالعبارة التالية:

"سجل نظام الملكية في يوم ..... لدى ..... تحت رقم ....."[3]

الفرع الثاني: القوة الثبوتية لنظام الملكية المشتركة "حجيته".

إن مجرد صياغة نظام الملكية المشتركة واستيفاء إجراءات تسجيله وتوثيقه لا يمنحه النفاذ القانوني الكافي أو الصفة الإلزامية، لذا يستوجب الأمر اتخاذ تدابير قانونية إضافية تضمن تفعيله واقعيا، متمثل في شهر نظام الملكية المشتركة لإعطائه الوجود الفعلي، وإضفاء حجية قانونية عليه تسمح بمواجهة المؤسسات والأغيار بمقتضياته الإلزامية وهذا ما ستنطرق عليه فيما يلي:

أولا: شهر نظام الملكية المشتركة

استنادا إلى نص المادة 793 من القانون الجزائري على أنه " لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين أم في حق الغير إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة شهر العقاري"[4]

[1] -أسيا دوة – مرجع السابق – ص 30-31.

[2] -المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[3] -قواسمية خولة – عبيدي مروى - مرجع سابق ص 84.

[4] -المادة 793 من القانون المدني .

يستنتج من النص أن نظام الملكية المشتركة بما أنه يقع على عقار فإنه يخضع بالضرورة لقاعدة الزامية الشهر، وهذا يعني أن النظام لا يكتسب حجيته القانونية ولا يمكن الاحتجاج به أمام الغير إلا بعد ايداعه وشهره رسميا.

أ- تعريف نظام الشهر العقاري:

هو نظام قانوني له مجموعة من القواعد والإجراءات يضمن حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات.[1]

كما هو نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقا للشكل الحقيقي من قبل الموثق وبصفته اتفاقية جماعية وضعت وفقا لأحكام التشريعية التي ينخرط فيها لزوما كل المالكين الشركاء وذلك بموجب ما جاءت به المادة 2 من المرسوم 146/76.[2]

ولكن بالرغم من أن المادة 793 من قانون المدني جعلت الشهر شرطا لنقل الملكية إلا أن المرسوم رقم 666/83 المتعلق بالملكية المشتركة لم ينص صراحة في بداياته على الزامية الشهر، إلا أنه حسم هذا الأمر بصدور المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المعدل للمرسوم 666/83 [3]، بحيث نصت المادة 6 منه بوضوح على ضرورة إيداع النظام الملكية المشتركة لدى المحافظة العقارية المختصة وهذا ما أكدته بقوله أن يعد المرقي العقاري 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.[4]

[1] -حميد باشا عمر- نقل ملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام دارهومة الجزائر، 2013 ص170.

[2]- المرسوم رقم 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقار المبني ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء.

[3] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – مرجع سابق –ص 85.

[4] -المادة 6 من المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ب- إجراءات شهر نظام الملكية المشتركة:

يمر نظام الملكية المشتركة بسلسلة من الإجراءات الإلزامية، حيث يتوجب على الأشخاص المعنيين الالتزام بنموذج نظام الملكية المشتركة فور تسلمه من المحافظ العقاري[1]، وتبدأ إجراءات الاشهار بقيام المرقي العقاري بإيداع الطلب لدى المحافظة العقارية وبعد التأكد المحافظة العقارية من الإيداع القانوني للوثائق العقارية الخاضعة للشهر العقاري يتولى عملية الاشهار خلال 15 يوما التالية لتاريخ ايداعها[2] ، ليتم قيده في السجل العقاري، وبموجب هذا القيد يتاح للعموم حق الاطلاع عليه والحصول على نسخ مصادق عليها من أمانة السجل العقاري.[3]

ثانيا: الزامية نظام الملكية المشتركة

إن اخضاع العقار المبني لنظام الملكية المشتركة ليس مجرد اجراء شكلي بل هو اطار قانوني متكامل يهدف إلى تنظيم حقوق وواجبات الشركاء، ولضمان تفعيل هذا النظام على أرض الواقع، تكتسب قواعده صبغة الزامية تسري في مواجهة كافة الملاك، بحيث يصبح كل شريك ملزما قانونا بالامتثال للأحكام المنظمة لهذه الملكية[4]، وسنتناول في دراستنا لهذه الجزئية مظاهر هذا الالتزام من خلال جانبين رئيسيين متمثلين في التزامات نظام الملكية المشتركة اتجاه المؤسسة وخلفائها والتزاماتها اتجاه الغير.

[1] -جاب الخير سعيد – سعيد ناصر -المرجع السابق -ص37.

[2] -كهينة غالم – تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق – بجاية- 2016/2015- ص55.

[3] --جاب الخير سعيد – سعيد ناصر – مرجع السابق – ص37.

[4] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – المرجع السابق – ص.86

أ- التزامات الملكية المشتركة اتجاه مؤسسته وخلفائها:

بعد نظام الملكية المشتركة ملزما لجميع الملاك بغض النظر عن طبيعة القانونية، سواء اعتبر عقدا أو تنظيما، وتستمد هذه الإلزامية قوتها من القواعد العامة التي تحكم العقود، بحيث يتقيد بها الملاك الشركاء وكل من ينظم إليهم لاحقا[1]، وعليه فإن تقيد ببنوده أمر اجباري لا خيار فيه، حيث يسري مفعوله القانون فورا بمجرد وضعه، ويصبح ملزما لكل مالك شريك، وعليه الامتثال التام لمقتضياته[2].

وتتجلى قوة هذا النظام في كونه يمنح الحق لأي ريك في اللجوء للقضاء للمطالبة بفرض احترام القانون في حال وقوع أي مخالفة، ولا سيما عندما تشرع تصرفات أحد الملاك في الاضرار بالمصالح المشتركة أو المساس بالحقوق الجماعية لبقية الشركاء[3]، ولا لعنصر هذه الالتزامية على الدائرة الضيقة للملاك الحاليين بل تتعداهم لتشمل قاعدة أوسع من ذوي الحقوق وهو ما يعرف قانونا بخلف العام أو الخلف الخاص بالإضافة إلى كل من يستفيد من العقار بصفة دائمة سواء من فروع المالك أو أقاربه، كما يمتد هذا الأثر القانوني، استنادا إلى المادة 32 من المرسوم 666/83[4]، ليشمل كافة القرارات الصادرة عن جمعية الملاك، معتبرا إياها قرارات نافذة وملزمة للملاك وأسرهم ومن يعولونهم، علاوة على ذلك، فإن النظام يلزم كل من يشغل الحصة العقارية فعليا، سواء بصفته مستأجرا أو صاحب حق سكن أو انتفاع، بضرورة التقيد بالالتزامات الواردة في نظام الملكية المشتركة المسجل مسبقا، وكأنه طرف أصيل فيه، وعليه فإن هذا النظام يعد تكليفا قانونيا أمر لا يجوز الحياد عنه، وأي مخالفة لمقتضياته تضع صاحبها تحت طائلة

[1] -فتيحة شمام – المرجع السابق- ص199.

[2] – مريم تومي – المرجع السابق- ص105.

[3] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – المرجع السابق- ص86.

[4] – المادة 32 من المرسوم رقم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية.

المسؤولية، ويستثنني من ذلك الحالات التي يتم فيها بيع الحصة لمالك شريك اخر، أو انتقالها عبر الاراث أو الوصية، حيث تتحول المسؤولية القانونية في هذه الظروف لتصبح مسؤولية فردية تقع على عاتق كل طرف بصفته المستقلة[1].

ب- الزامات نظام الملكية المشتركة اتجاه الغير:

تعد الزامية نظام الملكية المشتركة حجر الزاوية في تنظيم العلاقات القانونية داخل العقارات، حيث لا تقتصر اثارها على الملاك الأصليين فحسب، بل تمتد لتشمل "الغير" بمفهومه القانوني الواسع، وهم أولئك الذين يقعون خارج دائرة المباشر ولا تتوفر فيهم صفة الخلف العام أو الخاص.[2]

وبالاستناد إلى المقتضيات التشريعية الواردة في المواد 1 و61 و62 من المرسوم 666/83، يكتسب هذا النظام قوة الزامية مطلقة تجعله نافذا في مواجهة كافة المقيمين في العقار بصفة دائمة، وكل من تربطه صلة بشؤونه سواء كان زائرا، أو ضيفا، أو, مهنيا يؤدي مهاما داخل هذا الاطار العقاري[3]، ولا يقتصر حجية هذا النظام على النطاق الداخلي للعقار بل يمتد أثره ليكون حجة قانونية نافذة في مواجهة الكافة بما في ذلك الهيئات والمؤسسات والإدارات العمومية، وكذا الأغيار الذين قد يتواجدون خارج الاطار العقار، وبناءا على ما سبق أن نظام الملكية المشتركة حجية مطلقة تشمل الملاك وخلفاءهم والغير، ويقوم هذا النظام في جوهره على مبدأ احترام السلوك القويم والآداب العامة، وهو ما يجعل الأطراف المعنية عرضة للمساءلة عن أي اخلال بهذه الضوابط[4].

[1] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – المرجع السابق –ص 87.

[2] -فتيحة شمام – المرجع السابق -ص207.

[3] -مريم تومي – مرجع سابق –ص107.

[4]- قواسمية خولة – عبيدي مروى – المرجع السابق- ص 88 .

المطلب الثالث: إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة بين غياب الثقافة القانونية والتحديات العملية للعيش المشترك

يعتبر غياب الثقافة القانونية من بين أكبر التحديات في إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة، بحيث أن فكرة ديمقراطية السكن التي انتهجتها الدولة رغم إيجابيتها الكبرى إلا أنها لم تحقق ما هو مرجو منها بسبب عدة عوامل أبرزها الشفافية والديمقراطية[1] وبإضافة إلى الموروث الثقافي الشعبي الذي يقوم على أساس أن المسؤولية الفردية تنتهي عند جزئه الخاص أما الأجزاء المشتركة كالسلالم والأسطح والمصاعد يعتبره كفضاء مباح أي ملكية عامة تابعة للدولة وعلى مسؤوليتها وليست ملكية تبع لسكان لذلك يمتنعون من المساهمة في تكاليف الصيانة لأنهم لا يعتبرونها تحت مسؤوليتهم وهو ما أكدت عليه نتائج الدراسة الميدانية للباحث داني هشام حول واقع الملكية المشتركة وطرق تسيرها داخل التجمع السكني الحضري 100مسكن بمدينة مستغانم[2] حيث أثبتت دراسته وجود علاقة تلازميه بين غياب الثقافة القانونية وتدهور الأجزاء المشتركة وهذا ما سوف نشير إليه من خلال دراستنا لهذا المطلب اللذي قسمنها الى فرعين :

الفرع الاول: أثر غياب الوعي القانوني على نجاعة التدبير المادي للأجزاء المشتركة

إن السكان لا يملكون ثقافة التعامل القانوني مع ظروف ومتطلبات العيش داخل التجمعات الحضارية، وكذلك فإنهم يفتقدون لآليات وشروط استعمال أو استغلال الأجزاء المشتركة داخل هذه التجمعات السكنة، وهم لا يدركون لكافة حقوقهم فيها وكذا الواجبات المترتبة عليهم نحوها بل هم يرفضون تلك الأعباء المترتبة عن عملية تسير تلك الأجزاء ويعتبرون أنها مفروضة عليهم وهذا الأمر نتيجة لكون أن السكان الذين يقطنون بالتجمعات السكنية يتعاملون مع الفضاءات

[1] -داني هشام ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية – دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم – أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع تخصص في علم الاجتماع وانتروبولوجيا جامعة عبد الحميد ابن باديس – بمستغانم – سنة 2022/2021ص185.

[2] -داني هشام –مرجع نفسه –ص 185..

العمرانية سواء للمسكن أو الحي حسب ثقافتهم الشخصية وفكرتهم السائدة حول العمران وليس إلى الثقافة القانونية الموجودة في المراسيم والقوانين الصادرة عن الهيئات الإدارية المسؤولة على الحظية العمرانية.[1]

1- غياب الثقافة القانونية: في المجتمعات السكنية لدى فئة واسعة من السكان وهذا ما يؤدي إلى خلق فجوة بين النصوص التشريعية وما يحدث فعليا على أرض الواقع فأغلب السكان يفتقرون للوعي بالضوابط التي تحكم الملكية المشتركة وحيث أنهم لا يدركون بدقة حدود حقوقهم الانتفاعية أو طبيعة الالتزامات والمسؤولية المترتبة عليهم اتجاه المجتمع السكني.

2- تحديات تسير الأجزاء المشتركة والأعباء المالية : إن هذا الجهل المعرفي يمتد ليشمل كيفية إدارة المرافق المشتركة مثل المداخل، المصاعد والحدائق، بحيث يسود اعتقاد خاطئ بأن مسؤولية الصيانة تقع على عاتق جهات خارجية فقط، فيظهر هذا التحدي بشكل واضح عند مناقشة الأعباء المالية حيث بالنظر إلى أغلب السكان على مصاريف التسيير كأعباء إضافية غير مبررة ولا يعتبرونها كواجب تعاقدي وقانوني يضمن الحفاظ على العقار، وهذا ما يؤدي إلى تعرض المتصرف " السناديك " لصعوبات في جميع الأموال اللازمة للإصلاحات بحيث يعتبرونه عملية سرقة لأموالهم وقاموا بإطلاق حملات للمقاطعة عملية دفع هذه الأعباء ودخول جمعيات الأحياء لبرنامج عدل في نزاع قضائي مع الجهات الإدارية معتبرين أنهم الفئة الوحيدة المجبرة على دفع هذه الأعباء دون المستفيدين الاخرين من الصيغة السكنية الأخرى واعتبار مبالغ مطلوب لا تعكس حجم الخدمات المقدم.[2]

3- الجدور الثقافية للسلوك الفردي في الفضاء العمراني: إن هذا الموقف الرافض من قبل القاطنين ليس مجرد سلوك عابر بل هو نتيجة مباشرة لتصدم الموروث الثقافي الفردي مع احتياجات

[1]- داني هشام – المرجع نفسه– ص 185-186.

[2] –داني هشام – المرجع نفسه – ص143.

الفراغات العمرانية المشترك، فغالبا ما يتعامل السكان مع المساحات العامة والمشتركة كأنه مناطق مفتوحة فلا يستوجب مسؤولية خاصة، متناسين أن العيش المشترك يتطلب التوازن بين الحقوق والواجبات الجماعية مع الالتزام بما جاء في بنود النظام الملكية المشتركة وكافة النصوص القانونية والتنظيمية المتعلقة به بهدف تسهيل تسيير الحياة المشتركة.

الفرع الثاني: الضوابط العمرانية ودور الإداري في تنظيم استغلال الأجزاء المشتركة

إن لارتقاء بالعمران ليس مجرد بناء، بل هو امتداد لمعالجة وضعية السكن عبر تهيئته وتزويده بالمرافق التي تواكب نمط العيش السائد[1]، فالمعروف على طبيعة التركيبة الاجتماعية للأسرة الجزائري بالحرمة والخصوصية المحلية للمجتمع، فبمجرد اهمال هذا العنصر من قبل المصالح المعنية، يؤدي بالسكان الجدد إعادة تحويل شققهم وإعادة تملكها بالوجه الذي يتلاءم مع خصوصيتهم الثقافية والاجتماعية[2] فيؤدي ذلك إلى تغير في تصميم البناء ويمكن أن يؤدي إلى ضرر لسكان التجمع، لذلك لابد أن يلزم المخطط العمراني باستحضار الخصوصية الثقافية والاجتماعية للسكان كي لا يكون تصادم بينما يحمله السكان من أفكار وما يفرض الواقع عليه من نمط العيش.[3]

ومن أجل ضمان تجسيد لنظام الملكية المشتركة في الواقع المعيشي يجب أن يبرز دور الإدارة في ترسيخ ثقافة تدبير الأجزاء المشتركة لكل من الملاك والمستفيدين حتى تظل راسخة مع مرور الزمن، فالهدف هناك لا ينبغي أن يقتصر على تقييم وجه جمالي للعمارات بل مسؤولية

[1] -داني هشام – مرجع نفسه –ص 186.

[2] -داني هشام – مرجع نفسه –ص 17-18.

[3] -داني هشام – مرجع نفسه– ص 186.

كبرى تقع على عاتق المستفيدين أنفسهم، فبدون وعي جماعي بضرورة الحفاظ على العقار وصيانته ستضيع كل هذه الجهود العمرانية سدى مع مرور الوقت.[1]

المبحث الثاني: دور القضاء في حماية الملكية المشتركة وحل النزاعات

تتسم الملكية المشتركة بتعدد الأطراف وتشابك المصالح، مما يوجد شبكة معقدة من الروابط القانونية التي تؤثر بشكل مباشر على واقع التعايش داخل المجمع مع صعوبة تحديد مسؤوليات وعليه بزة أهمية الحماية القضائية كركيزة أساسية ، حيث يتولى القضاء فمن هذا الاشتباكات وتحديد المسؤول القانوني عن الضرر أو التقصير، ضامنا بذلك صيانة الحقوق وفرض الرقابة اللازمة لضمان استقرار هذا النظام وعليه سوف نتطرق في هذا المبحث إلى النزاعات المتعلقة بتحديد مسؤولية في الملكية المشتركة كمطلب أول ثم الحماية الإجرائية للملكية المشتركة أمام القضاء كمطلب ثاني ثم تصنيف الدعاوى المرتبطة بمنازعات الملكية المشتركة كمطلب ثالث.

المطلب الأول: النزاعات المتعلقة بتحديد مسؤولية في الملكية المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة وككل أنظمة له اليات وقواعد يعتمد عليها في حماية حسن السيرة وانضباطه ليفوض احترام كل شخص يريد المساس به وعليه فإن هذه الحماية تنشأ من خلال إظهار مسؤولية كل فرد ضمن هذا النظام كل بحسب صفته التي يتواجد بها فيه وبناء على ذلك سنتناول في الفرع الأول مسؤولية المرقي العقاري في التسيير الانتقالي، أما في الفرع الثاني مسؤولية المسيرون الدائمون للملكية المشركة.

الفرع الأول: مسؤولية المرقي العقاري في التسيير الانتقالي

يعد المرقي العقاري المحرك الأساسي للمشاريع المندرجة ضمن النشاط العقاري، ففي سياق الملكية المشتركة، يفرض عليه القانون الالتزام بإدارة المشروع بعد انتهاء الإنجاز، وذلك من خلال

[1] -داني هشام – مرجع نفسه– ص 186.

وضع نظام الملكية المشتركة وقد كرس المشرع الجزائري عبر القانون رقم 11-04[1]، نظاما صارما للمسؤولية يترتب بمجرد إخلال المرقي بالتزاماته التعاقدية أو القانونية مسبب بذلك الضرر الذي ينشئ من هذا الاخلال ، فتنشأ المسؤولية المدنية بصفة عامة عندما يحل الفرد عن التزاماته المقررة قانونا أو بموجب اتفاق اتجاه الاخرين مما يستوجب جبر الضرر الناتج عن هذا التقصير عبر التعويض وبناءا عليه، ترتب المسؤولية في حق المرقي العقاري بمجرد اخلاله بالواجبات المهنية والبنود التعاقدية الملقاة على عاتقه بشرط أن يتسبب هذا الاخلال في ضرر فعلي للغير مما يجعله ملزما قانونا بتقديم التعويض المناسب.[2]

في البداية، لم تكن هناك نصوص خاصة بمسؤولية المرقي العقاري المدنية، ولكن المشرع استحدث أحكاما جديدة من خلال المادة 54 من قانون الترقية العقارية، هذه المادة أقرت مسؤولية مدنية للمهندسين المعماريين والمقاولين، حيث تلزم المرقي العقاري بضمان المشروع لمدة عشر سنوات، وهو ما يعرف بالمسؤولية التضامنية.[3]

وقد أكدت المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 على هذا المبدأ، حيث يتحمل المرقي العقاري والمهندسون والمقاولون بمن فيهم المقاولون الفرعيون مسؤولية تضامنية كاملة لمدة عشرة سنوات في حال انهيار البناية كليا أو جزئيا نتيجة عيوب في البناء، بما في ذلك العيوب الناتجة عن طبيعة الأرض[4] ، وبهذا يكون المشرع الجزائري قد وسع نطاق المسؤولية لتشمل جميع المتدخلين المرتبطين بصاحب المشروع "المرقي العقاري" متجاوزا بذلك القواعد العامة في القانون

[1] -القانون رقم 04/11 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[2] -رابح صافية أولد، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد 04 عدد 01-2017 ص 271.

[3]- قواسمية خولة، عبيدي مروى ، المرجع السابق ، ص 91 .

[4] -المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 2012/2/20 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري الجريدة الرسمية-عدد 11- المرجع السابق -ص91 .

المدني التي كانت تحصر نطاقا الضمان العشري في المهندس المعماري والمقاول فقط [1]فقد تطور المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري فيما يخص الضمان العشري، فبموجب المادة 41 من القانون 86-07، أضحى المرقي ضامنا رئيسيا ومباشرا، ويعود هذا التحول إلى الدور الجوهري والميداني الذي يلعبه في العملية العقارية، إذ لا يقتصر دوره على التمويل والتنسيق فحسب، بل يمتد ليشمل الاشراف الفعلي على التنفيذ والبث [2] .

ويتمثل هذا التعديل نقلة نوعية مقارنة بالمرسوم التشريعي 93-03 الذي كان يعتبر مسؤولية المرقي احتياطية وتقتصر فقط على التقصير في الرقابة مثل عدم التحقق من اكتتاب المقاول أو المهندس لتأمين الضمان العشري، أما في ظل التوجه القانوني الحالي، فقد تعززت مسؤوليته ليكون مسؤولا عن التعويض بمجرد ظهور عيوب مشمولة بالضمان العشري، وذلك حماية لحقوق الشركاء في الملكية المشتركة،[3] اذ تتمثل الهدف الجوهري في إقرار المسؤولية المباشرة للمرقي العقاري بصفته ضامنا أصليا اتجاه الشركاء في وجود الرابطة التعاقدية المباشرة بينهما وبخلاف ذلك، يعتبر المهندس والمقاول أطرافا أجنبية عن هذا العقد، مما يجعل من الصعب على المتضرر مطالبتهم قانونا بشكل مباشر، وبناء عليه، يتوجب على الشركاء الرجوع بالتعويض على المرقي العقاري استنادا إلى قواعد المسؤولية العشرية[4]

لا تقتصر مسؤولية المرقي العقاري على الجانب المدني فحسب، بل تمتد لتشمل المسؤولية الجزائية أيضا ، فاذا قام المرقي العقاري بمخالفة أحكام الواردة في القانون 04/11 وبتوسيع مهام

[1] -رابحة صافية أولد – المرجع السابق- ص 271.

[2] -قواسمية خولة – عبيدي مروى – المرجع السابق –ص 91.

[3] -عائشة شويحة، الحدود والقيود على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري – مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، الجلفة ص65.

[4] -عائشة شويحة، مرجع نفسه ، ص65..

المرقي العقاري قابلة زيادة في أعبائه والتزاماته المقترنة بالمسؤولية ومن بين هذه الالتزامات التي جرمها المشرع الجزائري، نظرا لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها[1]، والمتمثل في:

- أشغال الترميم والتجديد أي البدء في عمليات الترميم أو التدعيم دون مراعاة الشروط نص المادة 06 من قانون 04/11
- واجب الاعلام التقصير في تزويد المكتتب سواء كان المقتني أو صاحب حفظ بالمعلومات والبيانات المنصوص عليها في المادة 30 من قانون 11-04.
- عدم ابلاغ المكتتبين بنظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في المادة 61 من قانون نفسه قبل تسليم البناء في الآجال المحدد.
- التأخر في الالتزام بالآجال القانونية لنقل الملكية للمكتتبين بحسب ما جاء به نص المادة 33

في حالة وقوع أحد هذه المخالفات يتعرض المرقي العقاري إلى غرامات مالية من مائتي ألف دينار 200.000 دينار إلى مليوني دينار 2000.000 دج[2]

- أما في حالة البيع المخالف للمخططات أي عرض عقارات للبيع تم إنجازها بشكل يخالف المخططات المعتمدة أي مخالف للأحكام المواد 27 إلى 29 من القانون 11-04.
- عدم اكتتاب المرقي العقاري للتأمينات والضمانات التي تحمي المشروع والمكتتب وهذا ما جاء في نص المادة 55 من القانون نفسه
- في حالة استلام المرقي العقاري أي مبالغ أو تسديدات من المكتتبين قبل التوقيع الرسمي على عقد البيع بناءا على التصاميم أو عقد حفظ الحق.

[1]- أحمد سيسطة عمار، بوريو رضوان – المرجع السابق – ص 106.

[2]- أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان – مرجع نفسه – ص 106-107.

في حالة قيام المرقي العقاري بأحد هذه المخالفات يتعرض لغرامات من مائتي ألف 200.000 دج إلى مليوني 2000.000 دج والحبس من شهرين إلى سنتين.[1]

– أما في حالة ما قام المرقي العقاري بالإدلاء بمعلومات ناقصة أو كاذبة في الوثائق الرسمية أو العقود يتعرض إلى عقوبة الحبس من شهرين إلى خمس سنوات [2]

– يعاقب كل شخص بموجب المادة 243 من الأمر رقم 156/66 متضمن قانون العقوبات [3] في حالة ممارسة مهنة المرقي العقاري دون اعتماد رسمي، وتصل إلى حد جريمة النصب طبق ما جاءت به نص المادة 372 من قانون العقوبات في حالة استخدام طرق الاحتيال [4]، بحيث يعاقب من 3 أشهر إلى سنتين حبس وغرامة مالية من 2000 دج إلى 100.000 دج بموجب المادة 243[5]

الفرع الثاني: مسؤولية المسيرون الدائمون للملكية المشتركة

بعد استعراض مسؤولية المسيرين الانتقالين في الملكية المشتركة الممثل في المرقي العقاري، يظهر جليا أن طبيعة العلاقات القانونية داخل هذا النظام سواء بين الملاك أو مع أجهزة الإدارة فإناه تفرض التزامات متبادلة، وبناء على قواعد المسؤولية المدنية، فإن أي اخلال بهذه الالتزامات يوجب على المخطئ تحمل التبعات القانونية لجبر الضرر الناتج عن فعله، وهو ما سيفصله من خلال تحديد نطاق مسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

[1] -أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان – مرجع نفسه– ص 106-107.

[2] - أحمد سيسطة عمار- بوريو رضوان – مرجع نفسه– مرجع نفسه – ص 106-107.

[3] -المادة 243 أمر رقم 156/66 المؤرخ في 08 يونيو 1966 متضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.

[4] -المادة 77 من قانون رقم 04/11 والمادة 372 الأمر 156/66 المتضمن قانون العقوبات . .

[5] -المادة 243 أمر رقم 156/66 متضمن قانون العقوبات .

أولا: مسؤولية المالك الشريك

يتحمل كل شريك في الملكية مسؤولية شخصية عن أفعاله، فكل مالك لعقار ضمن ملكية مشتركة يعد مسؤولا عن أي أضرار تلحق بالشركاء الاخرين أو بالأطراف الخارجية نتيجة اهماله أو تقصيره في الالتزام بواجباته اتجاه الأجزاء المشتركة، وتثبت هذه المسؤولية متى تبث أن الضرر ناتج عن فعل المالك أو الأشخاص الذي يقعون تحت مسؤوليته مثل المستأجرين أو التابعين فإنهم ملزمون يجبر هذا الضرر عن طريق التعويض وذلك استنادا لقواعد العامة للمسؤولية التقصرية، وذلك من خلال النص المادة 124 من القانون المدني الجزائري والأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13[1] ، ولقد نص المادة 10 من المرسوم 666/83 [2] أن "كل شريك في الملكية مسؤول حيال الاخرين من اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي قد يكون هو ذاته أو اتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة" نستنتج مما سبق أن الشريك في الملكية يتحمل المسؤولية القانونية الكاملة عن أي فعل أو تقصير يصدر عنه ويؤدي إلى الحاق ضرر بالآخرين أو احداث اضطرابات في الانتفاع بالعقار، وبناء عليه، يلتزم الشريك بجبر هذا الضرر من خلال التعويض [3]

ولا تقتصر هذه المسؤولية على الأفعال الشخصية للشريك فحسب، بل تمتد لتشمل أفعال تابعيه، أو زواره، أو المستأجرين لديه، سواء كانت هذه التصرفات مباشرة أو غير مباشرة، وسواء

[1] -براهيم بوعمرة، منازعات الملكية المشتركة – دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري– مجلة المفكر – المجلد 11 – العدد 01– السنة 2022 ص55.

[2] –المادة 10 من المرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية.

[3] –براهيم بوعمرة – المرجع السابق – ص56.

تمت بعلم الشريك أو دون علمه[1]، كما يعتبر مالك الشقة أو المحل في العقار المشترك مسؤولا مسؤولية مباشرة عن الأضرار الناجمة عن أي حريق ينشب في ملكه الخاص ويمتد ليصيب الأجزاء الأخرى من العقار أو يلحق ضررا بالمالكين الآخرين، إلا إذا أثبت أت الحريق نتج عن سبب أجنبي لا يلد له فيه.[2]

كما حدد المشرع في المرسوم رقم 99/14[3] أسس المسؤولية المدنية باعتبارها نظاما يضبط الملكية المشتركة في العقارات وبالرجوع إلى القسم الثاني المعنون باستعمال الأجزاء الخاصة للملكية، نجد أن احدى فقراته توضح المسؤولية المدنية للشريك بشكل دقيق، حيث تنص على أن "كل شريك في الملكية مسؤول عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو تابعوه، أو الأضرار الناتجة عن فعل الأشياء أو الحيوانات التي يتولى حراستها أو تقع تحت مسؤوليته كما تؤكد الفقرة ذاتها أن "كل شريك في الملكية لا يدير شؤونه بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من قبل الأشخاص الذين يشعلون عقاره، ما لم يثبت وجود طعن قانوني ضد هؤلاء الشاغلين"، ومن أجل إخلاء مسؤوليته من تبعات هذه الأضرار، يتعين على الشريك اثبات التزامه بواجب التأمين، وهو الواجب الذي نصت عليه الفقرة السابقة صراحة بقولها "يلزم كل مالك بالاكتتاب على نفقاته بالتأمين"[4]

ثانيا: مسؤولية الجمعية العامة

أسندت مهام إدارة وتسيير الملكية المشتركة إلى الجمعية العامة، التي تلتزم بالوفاء بكافة التزاماتها، كما تقع على عاتقها مسؤولية إصلاح أي عيوب تظهر في هذه الأجزاء، وهي مسؤولية

[1] -براهيم بوعمرة – المرجع نفسه – ص56.

[2] –نعيم مغبغب – المرجع السابق – ص 434.

[3] –المرسوم رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

[4] –براهيم بوعمرة – المرجع نفسه – ص56.

قانونية عن الأضرار التي قد تلحق بالمالكين المشتركين أو الغير نتيجة التقصير في صيانة تلك الأجزاء[1] وتحدد مسؤولية الجمعية العامة، باستناد إلى المادة 16 من المرسوم 666/83 عن كافة الأضرار التي تصيب الغير جراء التقصير في صيانة الأجزاء المشتركة حيث تلزم الجمعية بإصلاح أي عيوب تظهر في البناء مع إمكانية تفعيل إجراءات الضمان الضروري[2]، وبالرغم من افتقار الجمعية العامة للشخصية المالية المستقلة عن الملاك، فإن مسؤوليتها القانونية يتحول إلى التزام جماعي يقع على عاتق الماك، بحيث يتحمل كل منهم حصة من التعويض المالي تتناسب مع نسبة ملكيته، ويناط بمتصرف " السنديك" مهمة تحصيل هذه المبالغ وصرفها لجبر الضرر، باعتباره الوكيل القانوني الذي ينوب عن جمعية الشركاء ويمارس صلاحياتها في هذا الشأن[3]

وتنفيذا لمقتضيات المرسوم التنفيذي 99/14 في التشريع الجزائري، تقع على عاتق الجمعية العامة مسؤولية قانونية مباشرة في إدارة الملكية المشتركة، حيث تتولى مهمة الحفاظ على سلامة المبنى وصيانته الدورية، مع ضمان التسيير الإداري والتقني للأجزاء المشتركة بكفاءة عالية، كما يلزمها القانون باتخاذ كافة التدابير والقرارات الضرورية لممارسة مهامها، مع إقرار مسؤوليتها عن تعويض الأضرار التي قد تصيب الشركاء أو الغير، سواء كانت ناتجة عن عيوب في البناء أو يسبب التقصير والإهمال في صيانة المرافق والمنشآت التابعة للملكية[4]

كما تقوم مسؤولية الجمعية اتجاه المتصرف الذي يعتبر وكيلا عن الجمعية ويربطه بها عقد وكالة وبالتالي فإن صفة الموكل المضافة على الجمعية أن تقيم مسؤوليتها العقدية اتجاه المتصرف فيما يخص المبالغ التي تعود لهذا الأخير سواء تلك المتعلقة براتبه أو تعويضات على ما أنفق

[1] -نعيم مغبغب – المرجع السابق – ص 436.

[2]- المرسوم رقم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية .

[3]- عمار دروازي – المرجع السابق – ص، ص 138-139.

[4] -ابراهيم بوعمرة– المرجع السابق – ص، ص 57 58-.

في سبيل تنفيذ وكالته، وتقوم عليها المسؤولية أيضا في حالة العزل التعسفي للمتصرف وتلزم بتعويضه لأنها تعسفت في استعمال حق العزل كما نصت على ذلك المادة 587 من القانون المدني الجزائري [1]

ثالثا: مسؤولية المتصرف "الساندیك"

تتجلى الأهمية لتحديد مسؤولية المتصرف في العقارات الخاضعة لنظام الملكية المشتركة في كونه الجهة المحورية الوحيدة التي تتولى إدارة الشؤون المشتركة للعقار، فإن العديد من الملكيات المشتركة حاليا يقوم بتسييرها ديوان الترقية والتسيير العقاري الذي له صفة المتصرف[2] وجاء في المرسوم رقم 83-666 في المادة 45 منه أن المتصرف هو المسؤول وحده عن تسيير ولا يمكنه أن ينوبه أحد كما يعتبر المسؤول عن أي حوادث جنائية أو جنحة كوقوع سرقة داخل العمارة، فبموجب المادة 40 من المرسوم 83-666 فإنه المكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها[3]

يتحمل المتصرف المسؤولية الكاملة عن كافة الأعمال الموكلة إليه وعن الاثار المترتبة على تنفيذها إذ هذه المسؤولية لتشمل المحاسبة على كافة التقصيرات، سواء كانت جسيمة أو بسيرة، إذ تقع على عاتقه مسؤولية مراجعة أعمال سلفه فور تسلمه لمهامه، مع وجوب الإبلاغ عن أي أخطاء سابقة يكتشفها سواء في الحسابات أو التنظيم[4]

[1] -إبراهيم بوعمرة – مرجع نفسه – ص 57.

[2] –سعود ندى – عياش هدى – مرجع السابق – ص78.

[3] –المرسوم رقم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية .

[4] –سعود ندى – عياش هدى – المرجع السابق – ص79.

بالإضافة على ذلك يسأل الوكيل عن أعمال تابعيه وما ينجم عنها من لأضرار، طالما وقعت أثناء تأدية مهامهم، وذلك بموجب سلطة التعيين والرقابة التي يتمتع بها اتجاه جميع الموظفين[1]

كما أن مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية قد تثار بشكل مباشر في حال لحق بالجمعية ضرر ذاتي، إما عبر دعوى رجوع، أو إذا كانت الجمعية تابعة للغير أو أحد ملاكها المشتركين، وكان الضرر الواجب جبره ناتجا عن خطأ شخصي ارتكبه المتصرف.[2]

المطلب الثاني: الحماية القضائية للملكية المشتركة أمام القضاء

يتمتع الشركاء في الملكية أو اتحاد الملاك بصفته جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية كما أقرها المشرع الجزائري في المادة 756 مكرر2 من القانون المدني، بحماية قانونية تضمن احترام نظام الملكية المشتركة وتنفيذه، وتتجلى هذه الحماية من خلال تدخل الأجهزة القضائية لردع أي تعسف أو اعتداء قد يطال هذه الملكية، ولذلك يستوجب رفع الدعوى بمعرفة المحكمة المختصة والقسم الفاصل فيها انطلاقا من نوع النزاع ومكان وقوعه، على أن تكون هذه الدعوى مؤسسة ومبنية على جملة من الاجراءات [3] وعليه سوف نتطرق في الفرع الأول: الاختصاصات القضائي المكلف بالنظر في منازعات الملكية المشتركة، أما في الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى القضائية.

الفرع الأول: الاختصاصات القضائية المكلف بالنظر في المنازعات الملكية المشتركة

الاختصاص أو ولاية القضاء هو السلطة التي تملكها الجهات القضائية بالحكم بموجب القانون في المنازعات المعروضة عليها، ويحدد الاختصاص إما بحسب التواجد المكاني في المنازعة،

[1] -عمار دروازي – المرجع السابق – ص 143.

[2]- سعود ندى عياش هدى – مرجع السابق – ص 79.

[3] -إبراهيم بوعمرة – مرجع سابق – ص 58.

وهو الاختصاص الإقليمي، وإما بحسب نوعية القضايا المعروضة من مختلف أقسام وطبقات القضاء، وهو الاختصاص النوعي.[1]

أولا: الاختصاص المحلي" الإقليمي"

يقصد بالاختصاص المحلي الدائرة الجغرافية للمحكمة التي يؤول إليها الاختصاص في الفصل من حيث توقع القضية ولقد جاء في القانون رقم 09/08 المؤرخ ف ي2008/02/25 في المادة 37 مبدأ أساسيا مفاده أن الاختصاص ينعقد لمحكمة موطن المدعى عليه، كأن ينشأ نزاع حول ملكية مشتركة أو دعوى شخصية تهدف للمطالبة بتعويض فإن الاختصاص يؤول للمحكمة التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه[2]، مع ذلك وضع المشرع الجزائري استثناء على هذه القاعدة بحيث يمكن أن ترفع الدعوى في غير محكمة موطن المدعى عليه إذا تعلق الأمر بإحدى الحالات التي نصت عليها المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية الممثلة في المواد العقارية أو الأشغال المتعلقة بالعقار أو دعاو الإيجارات، بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.[3]

وبالرجوع إلى النص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يحدد الاختصاص الإقليمي في القضايا العقارية بناء على الموقع الجغرافي للعقار، بحيث تؤول صلاحية الفصل في النزاعات للمحكمة التي يقع العقار ضمن دائرة اختصاصها، ويشمل هذا الاختصاص كافة دعاوى الملكية بما في ذلك النزاعات الناشئة عن الملكية المشتركة، حيث ترفع الدعوى أمام محكمة موقع العقار

[1] -الغوثي بن ملحة – القانون القضائي الجزائري، ديون المطبوعات الجامعية طبعة 1995 الجزائر ص .04

[2] –إبراهيم بوعمرة – مرجع سابق – ص 58.

[3] –جاب الخير سعدي – سعدي ناصر – مرجع سابق –ص72.

بغض النظر عن صفة أطراف النزاع، سواء كانوا شركاء في الشيوع أو متصرفين، ما لم يقض نص قانوني خاص بخلاف ذلك [1]

ثانيا: الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى[2]، ولقد نصت المادة 32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على أن المحكمة هي الجهة القضائية صاحبة الولاية العامة أي الاختصاص العام، وتتألف المحكمة من عدة أقسام، حيث تفصل في كافة القضايا المعروضة أمامها، لا سيما في المواد المدنية – التجارية –البحرية والاجتماعية وكذلك العقارية.

وبالنظر إلى القواعد المنظمة للملكية المشتركة، وتحديدا في القانون المدني والمراسيم التنفيذية ذات الصلة، نجد أنها لا تشير إلى هاته النقطة مما يستوجب إخضاعها للقواعد العامة في القانون، وعليه فإن النزاعات القضائية المتعلقة بالملكية المشتركة قد تتخذ عدة صور ويتم الفصل فيها حسب طبيعة كل قسم من أقسام المحكمة المختصة ومع ذلك، يغلب عرض هذه النزاعات أمام القسم الاستعجالي أو القسم العقاري.[3]

أ–القسم الاستعجالي:

هو القسم المخصص للتعامل مع الحالات الاستعجالية الطارئة التي لا تحتمل التأخير، مثل طلبات الحراسة القضائية أو أي إجراءات تحفظية أخرى، وذلك وفقا لما نصت عليه المادة 299

[1] -جاب الخير سعدي – سعدي ناصر – مرجع نفسه –ص72.

[2] -الغوتي بن ملحة – المرجع السابق – ص223.

[3] –إبراهيم بوعمرة – المرجع سابق – ص59.

من قانون 09/08 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية[1]، ويمتد اختصاص هذا القسم ليشمل النزاعات الناشئة في الملكية المشتركة إذا توفر فيها عنصر الاستعجالي، بحيث يكون التأخير في الفصل فيها سببا في الحاق ضرر بالعقار أو بأصحاب الشأن، وترفع الدعوى الاستعجالية بعريضة ويصدر القاضي فيها أمرا استعجاليا مؤقتا يهدف للحماية السريعة دون أن يمس بأصل الحق المتنازع عليه وذلك بموجب النص المادة 303 من نفس القانون على أن "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"[2]

ب- القسم العقاري:

يعرف القسم العقاري بأنه الجهة القضائية المختصة بالفصل في النزاعات المتعلقة بالعقارات، وذلك استنادا إلى المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، وقد عززت المادة 512 فقرة 4 هذا الاختصاص، حيث نصت على أن القسم العقاري هو المتخصص بالنظر في قضايا الملكية المشتركة والملكية على الشيوع، سواء كانت هذه العقارات مبنية أو غير مبنية، ويستنتج من هاتين المادتين أن المعيار الأساسي لانعقاد الاختصاص للقسم العقاري هو طبيعة الحق المتنازع عليه، فبمجرد أن يكون موضوع النزاع متعلقا بحق ملكية أو الحيازة أو الانتفاع، أو حق الاستعمال أو الاستغلال، أو السكن أو التنازع أو الايجار، وبصفة عامة كل التصرفات التي ترد على العقار أو على الحق العيني العقاري.[3]إضافة إلى القسم العقاري فإنه يمكن لأقسام الأخرى النظر في النزاعات التي تنشأ عن الملكية المشتركة، حيث يختص القسم المدني بالنظر في

[1]- نص المادة 299 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية المؤرخ في 25 فيفري 2008- الجريدة الرسمية العدد 21.

[2] -نص المادة 303 من القانون 09/08 المتعلق بالإجراءات المدنية والإدارية.

[3] -إبراهيم بو عمرة – مرجع سابق – ص59.

دعاوي المسؤولية التقصيرية الناتجة عن الأخطاء التي يرتكبها المتصرف أو الملاك الشركاء أو الغير، والتي ضررا للأخرين وتستوجب التعويض ويجد القسم الاجتماعي الذي ينعقد له الاختصاص في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة إذا ارتبط النزاع بعلاقة عمل، كالقضايا التي تنشأ بين المتصرف وبين العمال أو المستخدمين، حيث تتعلق المطالبات هنا بالأجور أو العلاوات أو غيرها من حقوق العمل [1]

ثالثا: الميعاد القانوني:

يقرر القانون مهلا زمنية محددة لرفع بعض الدعوى القضائية، وبعد الالتزام بها شرطا جوهريا لقبول الدعوى، حيث يؤدي تجاوز هذه المواعيد إلى سقوط الحق في التقاضي وتتمثل في أهم هذه الآجال في :[2]

أ- المنازعة في قرارات الملكية المشتركة: فطبقا للمادة 746 مكرر 2 الفقرة 02 من القانون المدني الجزائري، يجب تقديم الطعون المتعلقة بقرارات الملكية المشتركة خلال مهلة أقصاها شهرين من تاريخ التبليغ الرسمي بالقرار، وإلا سقط الحق في الدعوى وفقا للمادة 772 فقرة 02 ق.م

ب- الدعاوى الشخصية في إطار الملكية المشتركة: فتتقادم الدعاوى الشخصية التي تنشأ بين الملاك أو الشاعلين أو المتصرف أو بينهم وبين الغير بخصوص إدارة واستعمال الأجزاء المشتركة بمرور عشر سنوات وذلك عملا بمقتضيات المادة 764 مكرر 02 من الأمر 75-58 السابق الذكر

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى القضائية

[1] -إبراهيم بو عمرة – مرجع سابق– ص59 60.

[2] -الغوتي بن ملحة – المرجع السابق –ص 173 174.

عند حدوث نزاعات بين أطراف الملكية المشتركة، يكون القضاء هو الجهة المختصة بالفصل فيها، إلا أن المشرع الجزائري قيد اللجوء للمحاكم بضرورة استيفاء إجراءات مسبقة ومعايير محددة، شكلا ومضمونا، وتعتبر هذه الإجراءات ركيزة أساسية لا يمكن تجاوزها، إذ يتوجب على المتخاصمين اتباعها بدقة لضمان صحة الدعوى قانونا قبل البدء في إجراءات التقاضي ومنه سوف نتطرق في هذا الفرع لمعرفة كل من الإجراءات الشكلية والإجراءات الموضوعية.

أولا: الإجراءات الشكلية

على الخصم الذي يريد رفع الدعوى القضائية ضد الطرف الاخر أن يحترم جميع الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تكون مقبولة، بحيث يجب أن ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة ومؤرخة من طرف الدعي أو وكيله أو محاميه[1] تبعا لما نصت عليه المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية على أنه "ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف"[2] وكما تضمن النص المادة 15 من نفس القانون على الإجراءات الشكلية لمحتوى العريضة بحيث نصت على " يجب أن تتضمن عريضة افتتاح الدعوى تحت طائلة عدم قبولها شكلا" البيانات التالي: يجب تحديد الجهة القضائية المختصة، ثم بيانات المدعى من اسمه ولقبه، وموطنه، وكذا بيانات المدعى عليه بذكر اسمه ولقبه وموطنه المعلوم أو المختار، وفي حال كان أحد الأطراف شخصا معنويا، وجب تبيان تسميته، طبيعته ومقره الاجتماعي، وصفته ممثله القانوني، كما يتعين أن

[1] -إبراهيم بوعمرة – مرجع سابق– ص61.

[2]- المادة 14 من قانون رقم 09/08 مؤرخ في 25 فيفري 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية – الجريدة الرسمية عدد 21- صادر في 23 أفريل 2008.

تتضمن العريضة عرضا موجزا وشاملا للوقائع والطلبات، والوسائل القانونية التي تبنى عليها الدعوى مع الإشارة عند الاقتضاء إلى المستندات والوثائق المؤيدة للدعوى[1]

كما نصت المادة 17 ف1 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية على ضرورة إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية كشرط أساسي لقبولها شكلا، وذلك في النزاعات المتعلقة بالعقارات أو الحقوق العينية العقارية المشهرة قانونا ويترتب على اغفال هذا الاجراء رفض الدعوى، حيث يتعين على المدعي تقديم ما يثبت إتمام عملية الاشهار في أول جلسة تنظر فيها القضية، وإلا قضت المحكمة بعدم قبولها[2]

ثانيا: الإجراءات الموضوعية

إلى جانب الإجراءات الشكلية السالف ذكرها، يوجد مجموعة من الإجراءات الموضوعية التي يجب أن تتوفر في الدعوى والتي تتعلق أساسا بجوهر الطلب وموضوعه، تهدف هذه الإجراءات إلى التحقيق من تأسيس الدعوى قانونيا وواقعيا، وبيان الغرض من التوجه للقضاء سواء كان ذلك للمطالبة بالزام شخص بأداء معين، أو القيام بعمل أو الامتناع عن عمل، أو حتى المطالبة بإقرار وجود حق أو مركز قانوني أو انكاره كإقامة دعوى بناءا على وجود خلل ما، وتتجلى هذه المسؤولية بشكل خاص فيما يتعلق بالأجزاء الخاصة في حصة المدعى عليه، حيث يعتبر مسؤولا كما يلحق الضرر بحصة المدعي، كام هو الحال في الأضرار الناتجة عن تسرب المياه من جدران المدعى عليه المتصدعة إلى حصة الجار، ما لم يثبت العكس، وفي هذه الحالة، يلتزم المدعي عليه بإصلاح الضرر المتسبب فيه مع تعويض المتضرر عن كافة الخسائر التي لحقت به[3]

[1]- المادة 15- القانون 11-04- المؤرخ في 06 مارس 2011- يحدد القواعد التي تنظم الترقية العقارية.

[2] -المادة 17 من قانون رقم 08-09 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

[3] -إبراهيم بوعمرة – مرجع سابق– ص61.

أما من الناحية القانونية للفصل في هذه النزاعات، فإن القاضي يعتمد بالدرجة الأولى على النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة، سواء الواردة في المراسيم الخاصة أو في القانون المدني، وفي حال عدم وجود نص خاص فعلية أن يلجأ إلى القواعد العامة[1]

المطلب الثالث: تصنيف الدعاوى المرتبطة بمنازعات الملكية المشتركة

يخضع المسار القضائي للمنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة لمزيج من القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية رقم 09/08 والقواعد الخاصة التي تمليها طبيعة هذا النوع من الملكية، ويمكن تقسيم هذه الدعاوى من حيث نطاق ممارستها إلى نوعين دعاوى جماعية تملك الجمعية العامة حق في ممارستها وهذا ما سنتطرق إليه في الفرع الأول ثم الدعاوى من قبل المالك الشريك بصفة فردية في الفرع الثاني

الفرع الأول: الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة

تتمتع الجمعية العامة بصفتها شخصية معنوية مستقلة بكامل الأهلية لممارسة حق الثقافي سواء بصفتها مدعية أو مدعى عليها، ويمثلها في ذلك قانونا المتصرف بصفته وكيلا عنها، ويترتب على هذا الحق قدرة الجمعية على مباشرة كافة الدعاوى القضائية التي تقتضيها طبيعتها القانونية، حيث تسري آثار الأحكام القضائية الصادرة لصالحها على كافة الملاك الشركاء[2] وتتعدد أشكال هذه الدعاوي القضائية التي تباشرها الجمعية العامة وفقا لما تقتضيه الممارسة الفعلية لصلاحيتها والمتمثلة فيما يلي:

1- الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على المباني وإدارة مرافقه العامة:

[1] -إبراهيم بوعمرة – مرجع نفسه –ص61.

[2] -مريم تومي – مرجع السابق –ص 208.

بما أن الهدف الأساسي لجمعية الملاك هو الحفاظ على العقار وضمان سلامة أجزائه المشتركة، فقد منحها القانون الأهلية الكاملة للثقافي والمطالبة بالحقوق، ومن أبرز الدعاوى القضائية التي تدخل ضمن صلاحيتها:

– دعوى تحصيل الأعباء المشتركة والنفقات المرتبطة بتحسين العقار.

– دعوى قضائية التي ترفع ضد الموظفين أو الغير في حالة التقصير في أعمال الصيانة.

– دعوى القضائية التي ترفع ضد المتصرف بحيث يحق للجمعية بصفتها الممثل القانوني للملاك، مقاضاة المتصرف في حال ارتكابه أخطاء تسييريه أدت إلى تضرر المبنى أو ألحقت ضررا بالمصلحة العامة للملاك.[1]

2– دعاوى قضائية ترمي لضمان احترام نظام الملكية المشتركة:

تهدف هذه الدعاوى القضائية إلى فرض الالتزام ببنود ومقتضيات نظام الملكية المشتركة، وللجمعية العامة الحق في تحريك هذه الدعاوى عبر المتصرف لضمان التقيد التام بالقواعد المنظمة، تماما كما هو الحال في النزاعات المتعلقة بطرق استخدام الأجزاء المشتركة، وفي هذا السياق تتمتع الجمعية بالصفة القانونية للثقافي سواء بصفتها مدعية للمطالبة بحقوقها، أو مدعى عليها، كما يمكن توجيه هذه الدعاوى ضد أي من الملاك المشتركين في حال اخلاله بالنظام المعمول به [2]

3– الدعاوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة:

[1] -شمام فتيحة – المرجع السابق –ص،ص 420 -421 -422.

[2] -أحمد سيسطة عمار – بوريو رضوان – المرجع السابق– ص114.

تندرج هذا النوع من الدعاوى ضمن فئة الدعاوى المختلطة التي تجمع بين الصيغتين الفردية والجماعية، إذ يحق لكل من اتحاد الملاك وكذا لكل مالك على حدة ممارسة هذا الحق القضائي، ويرجع هذا التداخل والازدواج في طبيعة الدعاوي إلى الخصوصية القانونية والمادية للعقار المشترك، والذي تتألف فيه الملكية المفرزة للأجزاء الخاصة مع الملكية الشائعة للأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، مما يستوجب نظاما قضائيا يحمي هذين النوعين من الحقوق في آن واحد[1] قسم المشرع هذه الدعاوي إلى:

أ- الدعاوى القضائية النظامية الرامية إلى الحماية المادية للبناية موضوع قواعد الملكية المشتركة:

تعتبر الدعاوى القضائية التالي دعاوى ترمي إلى الحماية المدنية للمبنى:

- الدعاوى القضائية لوقف التعدي واستيراد الحيازة بحيث ترفع لوقف أي اعتداء يقع على الأجزاء المشتركة من قبل أحد الشركاء أو الغير، أو لاستعادة السيطرة عليها وإعادتها إلى وضعها الأصلي في الاستيلاء عليها.

- الدعوى القضائية لضمان العشرية بحيث تختص بمطالبة المقاول الرئيسي بإصلاح العيوب التي تظهر في الأجزاء المشتركة أو الأجزاء الخاصة في آن واحد، وذلك بموجب الضمان السنوي.

- الدعاوى القضائية للمسؤولية التعاقدية وهي الدعاوى التي ترفعها جمعية الملاك ضد المقاول الرئيسي بناءا على الإخلال بالالتزامات الواردة في العقود، ووفقا للقواعد العامة للمسؤولية المدنية.

[1]- شمام فتيحة – المرجع السابق –ص 425.

– دعاوى العيوب الخفية ترفع ضد بائع العقار في حال ظهور عيوب خفية في البناية، سواء كانت قائمة وقت البيع أو ظهرت أثناء عملية التشييد[1]

ب– الدعاوى القضائية الرامية إلى الحماية القانونية للبناية موضوع القواعد الملكية العقارية:

هي الدعاوى التي ترمي إلى الحماية القانونية للبناية متمثل في:

– دعوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

– دعوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة.[2]

الفرع الثاني: الدعاوي القضائية المرفوعة من طرف المالك الشريك بصفة فردية.

يتمتع كل شريك بحق أصيل في حماية مصالحة الفردية ضمن جماعة الملاك الشركاء الممثلة في الجمعية العامة، وبناءا على ذلك يمنح كل مالك شريك الحق القانوني في رفع دعوى قضائية بشكل مستقل للدفاع عن هذه الحقوق، بحيث تصنف هذه الدعوى كدعوى مستقلة بذاتها، ولا تربط بالدعاوى التي قد ترفعها جمعية العامة وهذا ما أكده المشرع الجزائري حين اعتمد مصطلح الدعاوى الشخصية وذلك بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14–99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية[3]، وتصنف هذه الدعوى كما يلي:

1– الدعاوى القضائية الرامية إلى حماية حقوق المالك الشريك الفردية اتجاه الجمعية العامة في اطار الملكية العقارية المشتركة:

تكتسب القرارات الصادرة من جمعية الملاك الشركاء صيغتها القانونية عندما تلتزم بالضوابط الموضوعية والشكلية التي يقررها القانون ونظام الملكية المشتركة، ويشترط لنفاذ هذه القرارات

[1]- فتيحة شمام – مرجع سابق –ص، ص426-427.

[2] -أحمد سيسطة عمار – بوريو رضوان – مرجع السابق – ص113.

[3] -فتيحة شمام – مرجع سابق – ص430.

وصحتها عدم مخالفتها للنظام العام، بحيث يترتب جزاءات قانونية واضحة في حال الاخلال بهذه القواعد، بحيث يمنح القانون للمالك الفرد حق اللجوء للقضاء لحماية حقوقه[1] من خلال نوعين من الدعاوى ممثل في:

– دعاوى التعسف في استعمال السلطة، توجه ضد القرارات التي تتسم بالخروج عن اطار المصلحة العامة للملكية المشتركة وتؤثر سلبا على حق الملكية الخاص بالشريك.

– دعوى ابطال قرارات الجمعية العامة وتهدف إلى الغاء القرارات التي خالفت الإجراءات التشكلية أو القواعد القانونية المعمول بها أي دعوت الطعن بالإلغاء [2]

2– الدعوى القضائية المتعلقة بالأجزاء الخاصة في حصص الملكية المشتركة:

تنقسم هذه الدعاوى وفقا لطبيعة الحق المراد حمايته إلى ما يلي:

أ– دعاوى حق الانتفاع: تهدف هذه الدعاوى إلى تمكين الشخص من ممارسة حقه في استخدام واستغلال الأجزاء الخاصة.

ب– دعاوى حماية الملكية "الاستحقاق": هي الدعاوى التي يطالب فيها الشخص بإثبات ملكيته القانونية لشيء معين، سواء كان هذا الشيء عقارا أو منقولا

جـ– دعاوى حماية الحيازة متمثل في 1– دعوى استرداد الحيازة، 2– دعوى منع التعرض،

3– دعوى وفق الأعمال الجديدة[3]

3– الدعاوى المتعلقة بالأجزاء المشتركة في إطار الملكية العقارية المشتركة:

[1] –أحمد سيسطة عمار – بوريو رضوان – مرجع سابق – ص116.

[2] –شمام فتيحة – مرجع سابق – ص 431 –432.

[3] أحمد سيسطة عمار – بوريو رضوان – مرجع سابق – ص116.

يمنح القانون المالك الشريك الحق رفع دعوى قضائية فردية في حالة وقع اعتداء على الأجزاء المشتركة التي يمتلك فيها حصة شائعة، بشرط أن يلحق به ضرر شخصي مباشر جراء هذا الاعتداء مما يعطيه حق المطالبة برفع الضرر والتعويض عته بصفة شخصية، وتتمثل هذه الدعاوى في:

- الدعاوى الرامية إلى رفع التعسف في استعمال موقف السيارات من طرف أحد الملاك الشركاء.

- الدعوى الرامية إلى فرض احترام نظام الملكية المشتركة.

- الدعوى الرامية إلى وقف أشغال البناء التي يقوم بها بعض الملاك الشركاء بالساحة المشتركة.

- الدعوى المرفوعة ضد أحد الملاك الشركاء والذي يستحوذ على الممر المشترك المؤدي إلى شقته ويقوم بإدخاله ضمن جزئه الخاص.

- الدعوى الرامية إلى منع نشر الغسيل على شرفات العمارة.[1]

[1] شمام فتيحة – مرجع سابق – ص450.

ملخص الفصل الثاني

كخلاصة لهذا الفصل نستنتج أن واقع الملكية المشتركة استقراره مرهون بمدى فاعلية الآليات القانونية والقضائية ورغم أن القواعد التشريعية وضعت إطار قانوني لحماية المسار العمراني والتعاقدي، بحيث يعتبر نظام الملكية المشتركة هو الأساس الذي يحفظ الحقوق ويضبط الصيانة، لكن أزمة الوعي لدى الملاك تظل هي العائق الأكبر بحيث تسبب تعثرا في تدبير الأجزاء المشترة، مما يقع على عاتق الجهات الإدارية عبء فرض النظام ومواجهة العشوائية، وهنا يبرز دور القضاء في التدخل لضبط مدة تسيير الانتقالي للمرقي العقاري ومحاسبة المتصرف عن أي تقصير مهني، بالإضافة إلى ضمان لاتحاد الملاك الحق في الدفاع عن مصالحهم الجماعية دون أن يحرم المالك من حقه الفردي في مقاضاة من يلحق به ضررا خاصا، مما يخلق في النهاية توازن يهدف إلى صون العقار وضمان استدامة الملكية المشتركة.

خاتمة

الخاتمة

ومن خلال دراستنا لموضوع نظام الملكية المشتركة في القانون الجزائري، يتضح لنا أن المشرع الجزائري سعى من خلال المنظومة القانونية إلى إرساء قواعد وأحكام تضمن تحقيق التعايش والتوافق بين الملاك المشتركين ويظهر ذلك جليا من خلال محاولة الموازنة بين الحقوق الفردية للمالك في حصته المفرزة، والحقوق الجماعية الاجبارية المفروضة على الأجزاء المشتركة، وهو تنظيم يهدف بالأساس إلى حماية المصالح المشتركة بشرط التزام الجميع بضوابط العيش الجماعي، مع كيفية تسيير وإدارة هذه الملكية وطرق حل منازعتها،

النتائج :

وعليه و كمجمل قول لما سبق فإن أهم النتائج التي توصلنا اليها في بحثنا هذا الموضحة في النقاط التالي:

1. الملكية المشتركة شكل من أشكال التنظيم الجديد للعقار وهي ملكية من نوع خاص.
2. لكل مالك في الملكية المشتركة نصيب في الأجزاء الخاصة له كل السلطات عليه من الاستغلال والاستعمال والتصرف أما نصيب في الأجزاء المشتركة ليس له إلى سلطة الاستغلال والاستعمال فقط.
3. يتمتع المالك الشريك بمجموعة من الحقوق المتعلقة بملكيته الخاصة، وفي المقابل، تفرض هذه الحقوق عليه التزامات وواجبات محددة يتوجب الالتزام بها لضما استمرار العيش المشترك.
4. ألزم القانون المرقي العقاري بإدارة العقار المشترك بصفة مؤقتة بحيث يتولى صياغة نظام الملكية المشتركة وتسجيله في المحافظة العقارية وإدارة الأجزاء المشتركة لفترة محددة، قبل أن ينقل هذه المسؤولية كاملة إلى الجهات الإدارية المختصة التي حددها القانون.

5. تنظيم إدارة الملكية المشتركة يكون عن طريق جهازين حددهما المشرع ويتمثلان في كل من: الجمعية العامة والمتصرف، ومع ذلك يندر وجودهما في الواقع العملي بسبب نقص الوعي القانوني وغياب ثقافة العيش المشترك لدى المشتركين.
6. أدرج المشرع حماية قانونية للملكية المشتركة من خلال فرض قيود و ضوابط تنظيمية على عملية البناء ويشمل ذلك الزامية اختيار الموقع الملائم، واعداد التصاميم الهندسية للبنايات، مع اتخاذ تدابير قانونية صارمة طوال فترة التشيد لضمان سلامة العقار وحمايته من الأخطار كالزلازل والحرائق.
7. يؤول الاختصاص القضائي للفصل في النزاعات الناشئة عن نظام الملكية المشتركة إلى جهتين رئيسيتين المتمثلتين في الاختصاص الاقليمي يرجع إلى محكمة التي تقع العقار في دائرة اختصاصها أي محكمة موقع العقار، واختصاص النوعي يتحدد تبعا لطبيعة ونوع النزاع القائم بين الأطراف .
8. رغم أن القانون خول لهيئات الملكية المشتركة الحق في رفع القضايا لحماية العقار إلى أن هذا نادرا ما يحدث في الواقع العملي، إذا نجد أن الملاك بصفة فردية هم الأكثر لجوءا للقضاء لحماية الأجزاء المشتركة.

وكنتيجة نهائية التي توصلنا اليها من خلال هذه الدراسة أن المنظومة التشريعية الجزائرية استوحت أحكام الملكية المشتركة من القانون الفرنسي بشكل شبه حرفي دون مراعات تركيبة المجتمع الجزائري وخصوصياته، الأمر الذي أدى إلى خلق فجوة واضحة بين النصوص القانونية النظرية والواقع العملي.

وبالرغم من كل ما طرح من مراسيم ونصوص قانونية ومراجع حول هذه الدراسة إلا أنها تبقى غير كافية نظرا لتشعب واتساع الموضوع وهذا ما يستدعي مواصلة البحث واعتماد على نصوص قانونية أخرى يهدف تطوير هذا المجال بشكل أفضل.

التوصيات :

وبناء على النتائج المتوصل اليها، نقدم مجموعة من التوصيات تتمثل في ما يلي:

1. يجب جمع كافة الأحكام القانونية المتعلقة بهذه الملكية في تشريع موحد، وسن قوانين امرة تراعي تركيبة المجتمع الجزائري وخصوصياته عند عملية تشييد البناء، كما يوصي بصياغتها بأسلوب سلس وميسر يتبين لعامة الناس فهمها واستيعابها بسهولة إلى جانب رجال القانون، وذلك لضمان سهولة الرجوع اليها وتطبيقها من قبل أصحاب الملكية المشتركة.
2. وضع قواعد امرة تجبر الملاك والشاغلين تأسيس الهيئات المسيرة خلال مدة محددة مع فرض غرامات مالية عند عدم التنفيذ.
3. إنشاء آليات رقابية مركزية لمتابعة مدى الالتزام، والاشراف الكامل على أعمال المتصرف والجمعية في البنايات الجماعية ذات الملكية المشتركة.
4. ضرورة نشر التوعية الثقافية والقانونية للأفراد بنظام الملكية المشتركة وذلك من خلال وسائل الإعلام كالتلفزيون والإذاعة أو عبر المنشورات في مواقع التواصل الاجتماعي لتحسيس الملاك المشتركين، وتنظيم ملتقيات دورية تشرف عليها البلديات داخل المجتمع السكنية، بالإضافة إلى استهداف المدارس لتوعية الأطفال بأهمية هذا النظام

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر والمراجع

أولا: المصادر

القرآن الكريم:

- الآية 83 من سورة يس

الحديث النبوي الشريف:

- محمد ناصر الألباني، صحيح الترغيب والترهيب، الطبعة الأولى، مكتبة المعارف للنشر والتوزيع، الرياض، 1421 هـ - 2000م، ص966.

- **القوانين:**

1. القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية.
2. القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04، المتعلق بالترقية العقارية- ج-ر- عدد 14 مؤرخ في 1993/03/03.
3. القانون رقم 29/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في14 أوت 2004، ج-ر-ج- عدد 52، الصادرة بتاريخ 2 ديسمبر 1990.
4. القانون رقم 20/04 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. عدد 84 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
5. القانون رقم 09/08 المؤرخ في 23 أفريل 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، الجريدة الرسمية، العدد 21.

6. القانون رقم 04/11 المؤرخ في 06 مارس 2011، المتعلق بتحديد القواعد التي تنظم نشاط التقية العقارية الجريدة الرسمية، عدد14.

- **الأوامر:**

1. أمر رقم 156/66 المؤرخ في08 يونيو 1966 متضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم.
2. أمر رقم 91/70 المؤرخ في 15 ديسمبر 1970 المتعلق بتنظيم التوثيق ج-ر- عدد 62.
3. أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن قانون المدني، ج مؤرخ في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم بقانون 05/07 المؤرخ في 2007/05/19 ج. ر عدد 78.
4. أمر رقم 105/76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976 المتضمن القانون التسجيل -ج-ر-ع 81.

- **المراسيم:**

1. المرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23أفريل 1968، متضمن قانون أساسي الخاص بالعمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66 مؤرخ في 06 ماي 1966، ج-ر- ع 36.
2. المرسوم رقم 82/73 المؤرخ في 1973، يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئة العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية ج- ر- ع 56، الصادرة في 1973.
3. المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلقة بتنظيم الأمن أخطار الحريق والفزع في العمارات المرتفعة ج- ر- ع 21 مؤرخة ف ي1976/03/12.
4. المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 09 فبراير 1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقار المبني ومجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء - ج- ر- ع 12.
5. المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 15 نوفمبر 1983 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية وتسير العمارات الجماعية -ج-ر-ع 47.

6. المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28 ماي 1991، المتعلق بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير – ج– ر –ع 26.
7. المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993 المتعلق بنشاط العقاري – ج– ر –ع 14.
8. المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 9 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية.
9. المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20 فبراير 2012 المتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري –ج –ر –ع 11.
10. المرسوم رقم 96/13 المؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل 26 فبراير 2013، المتعلق بتحديد كيفيات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقين العقارين ج – ر– ع 13.
11. المرسوم رقم 431/13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013 المتعلق بتحديد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها – ج –ر –ع 66 الصادرة 25 ديسمبر 2013.
12. المرسوم تنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية – ج– ر –ع 14، الصادرة في 16 مارس 2014.

ثانيا: المراجع:

- الكتب:

1. أحمد فلاح عبد – الملكية الشائعة في الفقه الاسلامي والقانون دراسة مقارنة، جامعة أم درمان، السودان الإسلامية، سنة 2012.
2. أسيا دوة، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر سنة 2008.
3. بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، دار الطبعة ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر سنة 2001.
4. حمدي باشا عمر، نقل ملكية العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الاحكام دار هومة، الجزائر سنة 2013.
5. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014.
6. حمدي باشا عمر، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، منازعات الملكية المشتركة، طبعة جديد، في ضوء آخر التعديلات، واحدة الأحكام، دار بلقيس، دار البيضاء، الجزائر، سنة 2025.
7. عبد الرزاق أحمد السنهوري، حق الملكية، دار حياء التراث العربي، لبنان، 1998.
8. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.
9. عفيف شمس الدين، ملكية سقف والطوابق والشاليهات والأبنية المفرز، الطبعة1، منشورات الحلبي الحقوقية العقارية لبنان، صادرة في 2014/03/16.
10. الغوتي بن ملحة، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات، الجزائر طبعة 1995.
11. مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، الطبعة الأولى، دار الحديث والنشر، القاهرة 2014.

12. مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2006.

13. نعيم مغبغب، الملكية المشتركة في الشقق والتأهيلات المحلات التجارية دراسة في القانون المقارن، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2008.

الرسائل الجامعية:

- رسائل الدكتورة:

1. داني هشام، ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسيرها في التجمعات الحضرية، دراسة ميدانية، بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، أطروحة مقدمة لنيل درجة دكتورة الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، تخصص في علم الاجتماع وانتروبولوجيا، جامعة عبد الحميد بن باديس بمستغانم، سنة 2021-2022.

2. فتيحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة، في قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتورة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021-2022.

- رسائل الماجستر:

1. شغلي صفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر، بلقايد، جامعة تلمسان، 2007-2008.

2. عمار دروازي آليات إدارة الملكية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية حقوق باتنة، الجزائر، 2010.

- رسائل الماستر:

1. أحمد سيسطة عمار، بوري رضوان، النظام القانوني للمكلية المشتركة في البنايات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال- كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20أوت 1955، سكيكدة، ج- دورة 2023-2024.
2. بركة الزهرة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقار، جامعة الشهيد حمدي لخضر، كلية الحقوق والعلوم السياسية، الوادي، الجزائر، 2015-2016.
3. تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة ماستر في العلوم القانونية، تخصص عقاري، جامعة لونيس علي العفرون، البليدة 02، ج، سنة 2014-2015.
4. سهيلة سعدون، احكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائر، مذكرة لميل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، العربي تبسي، تبسة، ج، 2018-2019.
5. سعود ندى، عياش هدى، النظام القانوني لتسيير الأملاك المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الابراهيمي، برج بوعريريج، ج، 2024.
6. عائشة شويحة، الحدود والقيود على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، الجلفة ج سنة 2014-2015.
7. العمري حمدي، بوعزيز رحيمة، النظام القانوني للمكلية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي تبسي، ج، 2019-2018.
8. قواسمية خولة، عبيدي مروى، النظام القانوني للملكية المشتركة مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في إطار مؤسسة ناشئة، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق، جامعة 08 ماي 1945، قالمة - ج -2023.

9. كهينة غالم، تنظيم عملية الشهر العقاري في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماستر، كلية الحقوق، بجاية، ج، 2015-2016.

10. لخضر سميرة، الشيوع الاجباري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، ج، 2016.

11. نعاس أحمد، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة زيان عاشور ، الجلفة، ج، 2014-2015.

- مدرسة العليا للقضاء:

1. قبشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د-س-ن.

- المقالات:

1. براهيم بوعمرة، منازعات الملكية المشتركة، دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المفكر، المجلد 11، العدد 1 سنة 2022.

2. رابح صافية اولد، المسؤولية المدنية للمرقي العقاري، مجلة القانون العقاري، المجلد 04، عدد 01، 2017.

3. رميساء تبياني، الأجزاء المشتركة، في البناء على مستوى التشريع الجزائري، مجلة المعيار، المجلد 25، عدد 23، 2021.

4. فريد محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الاقتصاد والشريعة، المجلد 03، العدد 05، جامعة قسنطينة-ج-2014.

5. لامية خلوفي، شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحوكم والقانون الاقتصادي، عدد 1، سنة 2022.

6. معمر حيثالة، لعور ريم رفيعة، أحكام تسير الملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية، مجلة القانون والأعمال الدولية عدد خاص، العقار والاستثمار دراسة وتوجهات، كلية الحقوق، جامعة مستغانم، الجزائر.

7. محمد فريدة نظام الملكية العقارية المشتركة، مجلة الشريعة والاقتصاد المجلد 03، عدد 5، جامعة العلوم الإسلامية، الجزائر، جوان 2014.

8. نور الدين يوسف، المخطط الوطني لتهيئة الإقليم، مجلة الحقوق، جامعة بسكرة، عدد تجريبي، سنة 2013.

- قرارات المحكمة العليا:

1. قرار رقم 253 299 الصادر في 2005/02/23، المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد1، سنة 2005.

- المواقع الالكترونية:

1. موقع الحماية المدنية:

https://www.protectioncivil.dz.anex/ 2026/04/22

الفهرس

الفهرس

العنوان	الصفحة
الواجهة	
إهداء	
شكر وعرفان	
مقدمة	1
الفصل الأول: الإطار القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري	
المبحث الأول: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة والأسس المنظمة لها	06
المطلب الأول: مفهوم الملكية المشتركة وخصائصها القانونية	07
الفرع الأول: تعريف بالملكية المشتركة	07
الفرع الثاني: خصائص الملكية المشتركة	11
الفرع الثالث: تصنيف الملكية مع باقي مصطلحات المشابهة لها	13
المطلب الثاني: الأسس التشريعية المنظمة للملكية المشتركة	17
الفرع الأول: الملكية المشتركة في القانون المدني	17
الفرع الثاني: الملكية المشتركة في قوانين الترقية العقارية	20
المطلب الثالث: مشتملات الملكية المشتركة	24
الفرع الأول: الأجزاء الخاصة	24
الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة وأصنافها	25
الفرع الثالث: حقوق وواجبات الشركاء في الملكية المشتركة	30
المبحث الثاني: أجهزة تسيير وإدارة الملكية المشتكة	32
المطلب الأول: التسيير الانتقالي لمرقي العقاري	32
الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري	33

الفرع الثاني: شروط وضوابط اكتساب صفة المرقي العقاري	**34**
الفرع الثالث: التزامات المرقي العقاري	**35**
المطلب الثاني: الجمعية العامة للملاك	**37**
الفرع الأول: تشكيل الجمعية العامة	**38**
الفرع الثاني: مهام وصلاحيات الجمعية العامة	**39**
الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة	**41**
المطلب الثالث: المتصرف السنديك	**47**
الفرع الأول: تعريف بالمتصرف وكيفية تعيينه	**47**
الفرع الثاني: مهام المتصرف السنديك	**49**
الفرع الثالث: انتهاء مهام متصرف السنديك	**53**
ملخص الفصل الأول	**57**
الفصل الثاني: آليات الحماية القضائية لنظام الملكية المشتركة وحقوق الملاك	
المبحث الأول: الحماية القانونية للملكية المشتركة من النصوص التشريعية ومعوقات الإدارية العملية	**56**
المطلب الأول: القيود والإجراءات القانونية لعملية البناء	**57**
الفرع الأول: القواعد الواجب اتباعها في انجاز البناء.	**57**
الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء	**60**
المطلب الثاني: القيود القانونية المتعلقة بالعقد	**64**
الفرع الأول: المتطلبات الإجرائية والمعايير التشريعية الناظمة لصيانة الملكية المشتركة	**66**
الفرع الثاني: القيود الثبوتية لنظام الملكية المشتركة "حجيته"	**71**
المطلب الثالث: إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة بين غياب الثقافة القانونية والتحديات العملية للعيش المشترك	**76**

الفرع الأول: أثر غياب الوعي القانوني على نجاعة التدبير المادي للأجزاء المشتركة	**76**
الفرع الثاني: الضوابط العمرانية ودور الإداري في تنظيم استغلال الأجزاء المشتركة	**78**
المبحث الثاني: دور القضاء في حماية الملكية المشتركة وحل النزاعات	**79**
المطلب الأول: النزاعات المتعلقة بتحديد المسؤولية في الملكية المشتركة	**79**
الفرع الأول: مسؤولية المرقي العقاري في التسيير الانتقالي	**79**
الفرع الثاني: مسؤولية المسيرين الدائمين للملكية المشتركة	**83**
المطلب الثاني: الحماية القضائية للملكية المشتركة أمام القضاء	**88**
الفرع الأول: الاختصاصات القضائية المكلفة بالنظر في منازعات الملكية المشتركة	**88**
الفرع الثاني: إجراءات وشروط رفع الدعوى القضائية	**92**
المطلب الثالث: تصنيف الدعاوى المرتبطة بمنازعات الملكية المشتركة	**95**
الفرع الأول: الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة	**95**
الفرع الثاني: الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف المالك المشترك بصفة فردية	**98**
ملخص الفصل الثاني	**101**
خاتمة	**102**
قائمة المراجع	**105**
الفهرس	
ملخص المذكرة	

ملخص المذكرة

ملخص

ملخص المذكرة:

تعد الملكية المشتركة ذات وضعية عقارية خاصة تفرضها طبيعة العقارات المبنية المقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص، حيث يرتكز الاطار القانوني والاسس المنظمة له في التشريع الجزائري على تحديد مفهومها وخصائصها ومشتملاتها، بالتكامل مع بيان أجهزة التسيير التي تقع على عاتقها إدارة هذه العقارات والمتمثلة في التسيير الانتقالي للمرقي العقاري، ومن ثم التسيير الدائم لجمعية العامة للملاك، والمتصرف السنديك كجهاز تنفيذي، ويتعدى الأمر ذلك إلى تفكيك اليات الحماية القضائية لنظام الملكية المشتركة وحقوق الملاك في مواجهة القيود الإجرائية والقانونية لعقد وعملية البناء، ومناقشة تحديات إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة في ظل غياب الثقافة القانونية وعوائق العيش المشترك، مع ابراز دور القضاء في فض النزاعات وتحديد المسؤوليات وتوضيح الحماية الاجرائية من خلال استعراض أنواع الدعاوى القضائية الناشئة عن منازعات هذا النظام العقاري الخاص.

الكلمات المفتاحية: الملكية المشتركة – التشريع الجزائري – الحماية القضائية – منازعات الملكية المشتركة.

Abstract :

Joint real estate ownership is considered a co-ownership system with a special legal status. This status is imposed by the nature of built properties divided among several persons according to shares. Its legal framework and organizing foundations in Algerian legislation focus on defining its concept, characteristics, and components. This is integrated with clarifying the management bodies responsible for administering these properties, which include the transitional real estate developer, the general assembly of owners, and the syndicate manager (syndic) acting as an executive body.

Furthermore, it goes beyond that to analyze the mechanisms of judicial protection for the joint ownership system and the rights of owners in the face of procedural and legal constraints for construction contracts. It also discusses the challenges of managing and maintaining common areas in light of the absence of a legal culture and obstacles to cohabitation. Finally, it highlights the role of the judiciary in resolving disputes, determining responsibilities, and clarifying procedural protection by reviewing the types of lawsuits arising from disputes within this private real estate system.

(English Keywords)

Joint Real Estate Ownership (or Co- ownership)- Algerian Legislation –Judicial Protection – Real Estate Disputes