



جامعة مستغانم  
كلية الحقوق والعلوم السياسية

أطروحة للحصول على شهادة الدكتوراه الطور الثالث في الحقوق  
التخصص "قانون مدني معمق"

الملكية المشتركة في العقارات في التشريع الجزائري  
دراسة مقارنة (القانون الفرنسي)

تحت إشراف الأستاذ:

أ/د: مزيان محمد أمين

من إعداد الطالبة:

حسناوي أسماء

أعضاء لجنة المناقشة

أستاذ.....جامعة مستغانم.....رئيسا  
أستاذ.....جامعة مستغانم.....مشرفا ومقررا  
أستاذ.....جامعة مستغانم.....عضوا مناقشا  
أستاذ.....جامعة مستغانم.....عضوا مناقشا  
أستاذ.....جامعة وهران.....عضوا مناقشا  
أستاذ.....جامعة غليزان.....عضوا مناقشا

زواتين خالد  
مزيان محمد أمين  
بن عديده نبيل  
بوزيد خالد  
عدة سفيان جلول  
الشيخ زكرياء

السنة الجامعية 2025/2026

# بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿وَاللَّهُ جَعَلَ لَكُمْ مِنْ بُيُوتِكُمْ سَكَنًا وَجَعَلَ لَكُمْ مِنْ جُلُودِ  
الْأَنْعَامِ بُيُوتًا تَسْتَخِفُّونَهَا يَوْمَ ظَعْنِكُمْ وَيَوْمَ إِقَامَتِكُمْ وَمِنْ  
أَصْوَافِهَا وَأَوْبَارِهَا وَأَشْعَارِهَا أَثَاثًا وَمَتَاعًا إِلَى حِينٍ﴾

سورة النحل، الآية 80.

# إهداء

الحمد لله ربّ العالمين والصلاة والسّلام على أشرف المرسلين

أهدي جهدي المتواضع هذا :

إلى من بلّغ الرسالة وأدّى الأمانة ونصح الأمة

إلى نبي الرحمة ونور العالمين سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم

إلى مثلي الأعلى في الحياة إلى رجل القانون العظيم الذي طالما حلمت أن أصل إلى مستواه

العلمي والثقافي والمهني ، والذي أحمل إسمه بكلّ افتخار

"أبي الغالي" أمّد الله في عمرك ، فقد أضأت لي درب العلم شموعا وعلمتني أن الدنيا غالبا

إلى من يصعب حصر جميلها، إلى من سمت حتى إستقرّت جنّتي تحت قدميها

إلى من أضأت دربي بالدّعاء، أرجو الله أن يمدّ في عمرها

"أمي الغالية" حفظها الله

إلى أحبّ الناس إلى قلبي إلى من أشدّ به أزرى، إلى من ساندني في درب الحياة وأمدّني بالتشجيع

والدّعم

في دراستي وفي مهنة القضاء "زوجي العزيز" حفظه الله وأطال في عمره

إلى أغلى ما في الوجود، قرّة عيني بناتي:

ملاكي في الحياة حفصة، وتوأمي الغاليات أسماء وشيماء

إلى شموع البيت أحبائي أخي " فتحي " وأختي "إكرام" حفظهم الله ورعاهم وحقق لهم النّجاح

إليكم جميعا أهدي ثمرة جهدي ولكم مني أصدق التقدير والإحترام

## كلمة شكر

أحمد الله تعالى الذي أمدني بالقوة والصبر وأنار عقلي وثبت خطايا ووفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع  
وأقدم بالشكر الكبير أولا وأخيرا للمولى عزوجل الذي يقول في محكم تنزيله

﴿لَئِنْ شَكَرْتُمْ لَأَزِيدَنَّكُمْ﴾

ولأنه لا يشكر الله من لا يشكر الناس يشرفني أن أقدم بعزيل الشكر إلى :

الأستاذ المشرف "الدكتور مزيان محمد أمين" على قبوله الإشراف على هذه الأطروحة

كما أقدم بالشكر والتقدير إلى السادة الأساتذة "أعضاء لجنة المناقشة" على قبولهم مناقشة هذه

الأطروحة وتصويبها وإثرائها فجزاهم الله عنا كل خير

إلى كل الأساتذة الذين ساهموا على تعليمي وتنوير عقلي في جميع أطوار الدراسة .

وآخر دعوانا أن الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على آله وصحبه أجمعين

## قائمة المختصرات:

### المختصرات باللغة العربية:

ج.ر.: الجريدة الرسمية.

ج.: الجزء.

ط.: الطبعة.

ص.: الصفحة.

ص. ص.: صفتين متاليتين.

غ.: غرفة.

د.ط.: دون طبعة

ق.م.ج.: القانون المدني الجزائري.

ق.م.ف.: القانون المدني الفرنسي.

ق.إ.م.إ.: قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

PDAU: المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير.

POS: مخطط شغل الأراضي.

### المختصرات باللغة الفرنسية

p. : page.

p.p. : de la page à la page.

l. : loi.

t. : tome.

Op. cit. : Ouvrage précité.

Ed. : édition.

OPGL. : Les offices de promotion et de gestion immobilière.

ANCC. : Association Nationale de la copropriété et des copropriétaires.

CUQ. : est un toponyme français originaire du sud de la France (lot-et Garonne, Tarn et Garon) ainsi qu'un patronyme français dérivé de ce toponyme.

ANCC. : Association National de la copropriété et des copropriétaires.

INSEE. : Institut National de la Statistique et des études économiques.

CRC. : Centre de Relation Client.

SRU. : Solidarité et au neouvellement urbain.

ANRU. : Agence Nationale pour la drénovation urbaine.

ENL. : Angagement Nationale pour le logement.

ALUR. : Accès au logement et pour un Urbainisme Rénové.

DTG. : Diagnostic technique global.

CCH. : Code de la construction et de l'habitation.

DPE. : Diagnostique de performance énergétique.

CPE. : Contrat de performance énergétique.

## مقدمة:

إنَّ العمران يعدّ من أهم المعايير الأساسية التي تنعكس على الدولة من حيث رقيّ شعوبها وتطورها في مختلف المجالات التاريخي، الإقتصادي، الإجتماعي والثقافي، كما ينعكس على نوع ثقافتها وفنّها العمراني، كونه أحد مقومات الحضارة التي عرفتها البشرية عبر مختلف العصور والتي أدت إلى إهتمام مختلف المجتمعات بضرورة إعتناء سياسات عمرانية تهدف إلى تهيئة المدن والتمدّن من مختلف الجوانب، فعمل الإنسان على تعمير الأرض وجعلها أكثر توافقاً وتناغماً مع حاجاته وتحقيقاً لغاياته، إذ قام بتغيير مظهر سطح الأرض بالارتفاع والبناء والتعمير من أجل ترك آثار وجود هذه الحضارات في المجال العمراني.

فيقول الدكتور فريد الأنصاري المغربي في سلسلة ( من القرآن إلى العمران ) وبالتحديد في مدخل التحول الحضاري من القرآن إلى العمران أنّ: "العمران روح، والبناء بصمات المسلم على ذلك العمران ....وما من حجر إلّا من ورائه رؤية وفلسفة ... العمران في القرآن {يمفهومه الشمولي} يتعلق بسلوك الإنسان كلّهُ ...عمران المادة وعمران الرّوح ..... الأخلاق عمران ...السلوك الإجتماعي عمران ...والمسجد عمران والصلاة عمران....

العمران هو بناء الإنسان بما هو عقيد وثقافة، وبما هو حضارة وتاريخ، وبما هو فكر ووجدان وبما هو نفس ونسيج إجتماعي، وكما يكون فكر الإنسان وتصوره للحياة، تكون عمارته المادية، فالمادة تابع للفكر.<sup>1</sup>

وقد عرفت المجتمعات البشرية على مرّ السنين بنسب متفاوتة تطورا عمرانيا وحضاريا، فكما جاء في مقولة رئيس الوزراء البريطاني السابق (وينستون تشرشل): "إذا أردت أن تتطور فعليك أن تتغير وإذا أردت أن تصل إلى أعلى درجات التّطور فعليك أن تتغير باستمرار".<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - فريد الأنصاري، كتاب الفطرية، سلسلة من القرآن " بعثة التجديد المقبلة -من الحركة الإسلامية إلى دعوة الإسلام" دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، 2009، ص 145.

<sup>2</sup> - جردات ناصر، إدارة التغيير والتّطوير، دار ثراء للنشر والتوزيع، عمان، 2013، ص 13.

وبالتالي التغيير هو الطريق إلى التطوير، وهو عملية مستمرة بحاجة إلى المواكبة والقدرة على التحمل ومواجهة التحديات وإذا قسنا هاته المقولة على التشريع فنجد أن التشريع الجزائري في تطور واستمرار حيث أصدر المشرع العديد من النصوص القانونية بغرض تنظيم العمران ومنحه النسق الجمالي نظرا لأهمية وضرورة التنظيم في المجال العمراني نتيجة التغيرات العديدة في التركيبة الاجتماعية والزيادة الضخمة في عدد السكان.

حيث أنه نتيجة هذه الزيادات في عدد السكان برزت ظاهرة الهجرة من البادية إلى المدينة مصحبا ذلك النمو المتسارع للحضائر السكانية وتوسع في العمران وإرتفاع في أثمان العقارات بسبب الضغط المتزايد في الطلب على السكن، مما استدعى إتخاذ الدول نمط البناء الجماعي كأسلوب معماري لما يتميز به من سرعة الإنجاز ومحدودية الوعاء العقاري المخصص له.

وبالتالي إرتبط تاريخ البنايات والعمارات بالحضارة التي يميزها وينتمي إليها ومن جهة إستدعى تنفيذ هذه المشاريع تدخل عدة أشخاص قامت بوضع المخططات والحسابات التي يعتمد عليها في تنفيذ وبناء هاته العمارات حتى تراعي الشروط والمتطلبات الصحية والخدمات الاجتماعية الواجب إحترامها، أما من جهة أخرى فأجبر المشرع على وضع قواعد قانونية منظمة لهذا النمط المعيشي.

هذا النمط المعيشي الجماعي إنتشر أيضا في بلادنا لذا كان على التشريع الجزائري مواكبة هذا التطور بإصدار عدة تشريعات تهدف لتنظيم الملكية العقارية المشتركة، إسوة بتشريعات الأجنبية خاصة القانون الفرنسي الذي سوف يكون محل مقارنة مع التشريع الجزائري.

حيث تعرّض المشرع الجزائري لنظام الملكية العقارية المشتركة من خلال القانون المدني بإعتباره ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في إطار الملكية المشتركة، ويحدّد حقوق وواجبات الملاك الشركاء وينظم إدارة الحياة اليومية للملكية العقارية المشتركة عن طريق هيئات تسهر على تسيير والحفاظ على هاته الملكية.

غير أنه نتيجة التطورات وكثرة البنايات الجماعية المتجسّدة في العمارات ظهرت مشاكل ومنازعات ووجدت فراغات وثغرات قانونية دفعت بالمشرع الجزائري للبحث من أجل إيجاد نظام قانوني يتكفل بهذا الوضع، فأصدر مراسيم خاصة بنظام الملكية المشتركة ،أهمها مرسوم 76 - 146 المؤرخ في

1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء و مرسوم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية، و مع ظهور نظام الترقية العقارية في صورته النهائية في ظل قانون 11-04 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ظهر نظام الملكية المشتركة في شكل أكثر إحكاما، وبنصوص متميزة تضمنها المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية المؤرخ في 4 مارس 2014.

فحدد هذا المرسوم نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نظرا للعلاقة التي تربط بينهما والمتمثلة في البنايات الجماعية، وكان لزاما على المشرع إخضاع المرقين العقاريين لهذا النظام، بحيث يلزم كل مرقى عقاري بضرورة تسيير وإدارة الملكية المشتركة في إطار مرحلة انتقالية ليحول بعدها الإدارة للجهات المختصة (الجمعية العامة والمتصرف).

وبالتالي نرى أن المشرع الجزائري خصّ نظام الملكية العقارية المشتركة بأهمية بالغة من الناحية النظرية، كون هذه المراسيم جاءت تحدّد كيفية إدارة هذا النوع من الملكية بهدف الحفاظ على ما هو مشترك بين الجميع وإحترام الهياكل التي حدّدها القانون لتسيير هاته العمارات، أمّا من الناحية العملية والواقع المعيشي الملحوظ يتبيّن لنا مدى تدهور الفضاءات المشتركة مع جهل من المتسبّب الرئيسي في هذا التدهور هل المتدخلون أم النصوص القانونية أم هذا راجع لتقاليد وثقافة الشاغل للسكن.

ولقد ساهمت العديد من الأسباب والدوافع في ترسيخ فكرة دراستنا لموضوع الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ومقارنتها بالقانون الفرنسي، وهي من الناحيتين الذاتية والموضوعية.

فأما من الناحية الذاتية:

- الرغبة في دراسة هذا الموضوع والميول نحو مجال الملكية العقارية كونها تمس جانبا مهما من حياتنا اليومية، وكذلك الموضوع فيه عنصر من الحداثة في الجزائر ولم يتطرق له العديد من الباحثين.

وأما من الناحية الموضوعية:

- واقع الملكية العقارية المشتركة بحيث يعتبر موضوع حساس كونه يرتبط بواقعنا اليومي فنجد الأحياء السكنية متدهورة رغم حداثة تعميرها نتيجة لانعدام الصيانة هذا من جهة ،من جهة أخرى كثرة المنازعات في أروقة المحاكم الناشئة بين الملاك الشركاء ،مما يدعنا نتساءل أين العطب أو الخلل هل في التضخم التشريعي أم في ثقافة المواطن الجزائري أم في كلاهما هذا ما يدفعنا للتفكير والبحث عن حلول لنصل إلى إقتراحها من أجل وضع نظام مطبق على أرض الواقع فالمواطن لا يحتاج إلى تضخم تشريعي أو تشريع مستورد بل يحتاج إلى تشريع واقعي يتماشى مع ثقافة المواطن البسيط حتى يسهل عليه تطبيقه وكذلك نظام عملي أكثر ممّا هو نظري.

- التعديلات التي أقرها المشرع فيما يخص نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية ولما لها من أهمية في تسيير وإدارة هذا النظام ،بحيث تحتاج هذه القواعد القانونية إلى دراسة معمقة من حيث مضمونها وفحواها.

وبالتالي تعتبر هاته بضعة من الأسباب الدافعة بي لإختيار هذا الموضوع من أجل إعطاء أجوبة وإقتراحات ولو بسيطة لبعض المشاكل المتداولة في هذا النوع من المباني والأحياء السكنية.

ولأنّ لكل بحث غاية أو هدف يسعى الباحث لبلوغه فإنّ الهدف الرئيسي من خلال بحثنا هذا يتمثل فيما يلي: تقييم تسيير وتنظيم الملكية العقارية المشتركة في إطار القوانين المسطرة لها مقارنة بما هو موجود بالتشريع الفرنسي.

أما الهدف من المقارنة فيكمن في الرغبة من أجل الوصول إلى نتائج تخدم القانون وبالتالي تخدم المواطن والذي يبدوا لي بعد دراسة النظام في القانونين الجزائري والفرنسي.

وفي مجال المقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي اصطدنا بالأمر التالي:

أنّه بالنسبة للقانون الفرنسي هناك قانون واحد هو قانون 65-557 تم إدخال عليه تعديلات إلا أنّه يبقى القانون الوحيد المطبق على جميع البناءات الجماعية في فرنسا.

أما بالنسبة للقانون الجزائري، نجد أنّه أصبحنا بعد صدور مرسوم 14-99 المتضمن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نفرق ما بين البنايات الجماعية قبل صدور المرسوم وهي البنايات الجماعية القديمة المطبق عليها القانون المدني والمراسيم الخاصة أهمها مرسوم 83-666 المتضمن تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، أمّا التجمعات السكانية المنجزة بموجب قانون الترقية العقارية أصبح يطبق عليها مرسوم 14-99.

وبالتالي وللتوضيح:

سوف نقوم من خلال هذه الورقة البحثية وعند تناول أي عنوان:

أولاً: التكلم عن ما هو ساري المفعول من الناحية القانونية بالنسبة للبنايات الجماعية القديمة ، ثم ننتقل إلى التكلم عن ما هو ساري المفعول ممن الناحية القانونية بالنسبة للبنايات الجماعية المنجزة في مجال الترقية العقارية.

ثانياً: نذهب إلى المقارنة بين التشريع الجزائري والتشريع الفرنسي، إلا أنّه وبعد ما سبق من التوضيح، استوجب علينا التّويه لأمر آخر وهو: أنّ التشريع الجزائري الذي سوف يكون محل المقارنة هو مرسوم 14-99 المتضمن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

لأنّه يعتبر الأقرب للمقارنة من الناحية النظرية مع التشريع الفرنسي للوصول إلى ما هو موجود على مستوى الواقع، من الناحية العملية، أي هل نواجه نفس المشاكل أم هناك ما تم معالجته على مستوى البلد المقارن ولا يزال ببلدنا الجزائر محل إشكال، وهكذا لنستطيع أن نستوحي حلولاً عملية تفيد البحث وبالتالي تفيد المجتمع، وبهذا الشكل نكون قد وضحنا كيف تكون المقارنة.

ومما تقدم ذكره تنطلق إشكالية بحثنا التي من خلالها نتساءل ما مدى كفاية النصوص القانونية الجزائرية في تنظيم الملكية العقارية المشتركة مقارنة بنظيرتها الفرنسية وما مدى فعاليتها على أرض الواقع.

وللإجابة على هاته الإشكالية ونظرا للأهداف المرجوة من هذا البحث والمتمثلة أساسا في دراسة القوانين الخاصة بنظام الملكية العقارية المشتركة التي وضعها المشرع الجزائري ومقارنتها بالتشريع الفرنسي محاولين إتباع المقاربة المنهجية ولأن إختيار المنهج المناسب هو أفضلية مسبقة للبحث من أجل الوصول إلى نتائج ناجعة كان لزاما علينا ونحن نحاول دراسة هذا الموضوع تحديد المنهج المناسب للبحث حيث إعتمدنا كل من:

- المنهج التاريخي والإستقرائي عند دراستنا لكيفية ظهور هذا النّظام بالرجوع إلى أصوله التاريخية والتطور الذي عرفته الملكية العقارية المشتركة في الجزائر وفرنسا من خلال سرد التشريعات التي نظمتها خلال كل حقبة وكيفية تعديلها وتغييرات التي طرأت عليها.

- المنهج الوصفي والتّحليلي: الوصفي من أجل طرح مختلف النّصوص المنظمة للملكية العقارية المشتركة، أمّا المنهج التّحليلي من أجل عرض النّصوص القانونية وتحليلها لمعرفة مدى تحقيق الموازنة في مطابقة النّصوص القانونية مع الواقع.

- والمنهج المقارن وبالتحديد المقارنة الجزئية حيث تعتبر مقارنة صعبة ولكن أهم من المقارنة العامة بحيث قمت بمقارنة كل جزء أتعرق له في التشريع الجزائري بنظيره الفرنسي.

كما إعتمدنا في طريقة طرحنا للموضوع على القيام بجمع كل لبنة وحوصلة قانونية لفك خيوط الثغرات والمشاكل المتعلقة بهذا النّظام ولو بشكل بسيط محاولين كلما رأينا ضرورة لذلك وفي حدود معلوماتنا التعليق على بعض المواد، لاسيما تلك التي يشوبها نوع من الغموض أو التي تحمل مفهوما متناقضا مع محاولة إعطاء رأينا فيها.

أمّا الصّعوبات التي واجهتني منذ بداية البحث في الموضوع كان أبرزها:

- إنعدام الدّراسات والمراجع المتخصصة في موضوع الملكية العقارية المشتركة باستثناء كتاب واحد للكاتبة مريم تومي تحت عنوان النّظام القانوني للملكية المشتركة لسنة 2015، ممّا جعلنا ننقل إلى الجامعات الأخرى للبحث عنها حيث تلقينا أيضا العراقيل عند التنقل إلى الجامعات، وممّا أجبرنا الإعتماد أكثر على النّصوص القانونية، المجالات والمذكرات

والأطروحات ولا ننسى ذكر الاجتهادات القضائية كونها تعتبر رافد من الروافد التي اعتمدنا عليها في هذه الدراسة..

- تناثر النصوص القانونية التي لها علاقة بالملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري مقارنة بالتشريع الفرنسي.

ولتسليط الضوء على الموضوع ومعالجته إرتأينا تقسيم محتوى الأطروحة إلى مقدمة عامة وبابين مقسمة كل باب إلى فصلين. حيث تناولنا في المقدمة كل من التعريف بالموضوع، الإشكالية أهداف الموضوع وأهميته، أسباب إختيار الموضوع، منهجية الدراسة المتبعة.

يتبعها الباب الأول جاء تحت عنوان تأصيل الملكية المشتركة في العقارات المبنية وأحكامها العامة الذي قسمناه إلى فصلين، فتعرضنا في الفصل الأول إلى تأصيل نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية حيث تناولنا من خلاله كل من نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي، المسمى بنظام السفل والعلو ونظام الملكية المشتركة في النظم التشريعية العربية والمسمى بملكية الطبقات والشقق كما قمنا بدراسة التطور التاريخي للملكية المشتركة في النظام التشريعي الفرنسي والجزائري بما أن موضوع البحث مؤسس على المقارنة بين كلا التشريعين، أما الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الأحكام العامة للملكية المشتركة في العقارات المبنية مبيّنين ماهية الملكية المشتركة في العقارات المبنية وكل من حقوق وواجبات الملاك الشاغلين لهاته العقارات هذا بالنسبة للباب الأول.

ليليه الباب الثاني تحت عنوان آليات تسيير وحماية العقارات ذات الاستعمال الجماعي، لنتطرق في الفصل الأول إلى كيفية تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي مبيّنين الأسس أو الركائز القائم عليها تسيير هاته العقارات المبنية للإشتراك وكذا الهيئات المكلفة بالإدارة والتسيير وبطبيعة الحال مع المقارنة بين كلا التشريعين الجزائري والفرنسي، يتبعه الفصل الثاني والذي قمنا من خلاله بتبيان وسائل حماية العقارات الجماعية من مختلف العراقل اللاحقة بها، لنتطرق أولا للعراقل والصعوبات اللاحقة بهاته المباني المشتركة والمسؤوليات المترتبة عنها ومن ثم تطرقنا إلى الحماية القانونية والقضائية المقررة للعقارات المبنية الجماعية.

وفي الأخير توصلنا إلى خلاصة عامة حول موضوع البحث تحتوي على نتائج وتوصيات.

## الباب الأول: تأصيل الملكية المشتركة في العقارات المبنية وأحكامها العامة

نتحدث من خلال هذا الباب عن النظرة التاريخية للملكية العقارية المشتركة، بالتطرق إلى تبيان أصل هذا النوع من الملكية على أساس أنّ الجهل بأصول مؤسسة أو مجموعة قانونية يمثل عاهة فكرية وبمعرفة أصل الشيء يتضح مفهومه.

نتيجة لذلك سوف نقوم باتباع التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة بالحديث عن تنظيم هذا النوع من الملكية في الفقه الإسلامي، التشريعات العربية، التشريع الفرنسي لنصل أخيرا إلى الحديث عن هذا النظام في التشريع الجزائري.

كل هذه العناوين نتطرق إليها من خلال الفصل الأول من هذا الباب تحت عنوان "تأصيل نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية"، أمّا الفصل الثاني وبعد تبيان كيفية نشأة الملكية العقارية المشتركة ومعرفة أصولها، توجب علينا لمعالجة هذا الموضوع، التطرق إلى الأحكام العامة للملكية المشتركة ضمن الفصل الثاني، حيث نعالج ماهية الملكية المشتركة في العقارات المبنية، ثم ننتقل إلى دراسة وتبيان كل من حقوق والتزامات الملاك الشركاء في نظام الملكية العقارية المشتركة.

## الفصل الأول: تأصيل نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية

منذ أن بدأ تطور المجتمع بدأت التّجمعات السّكانية تكبر وتتوجه نحو المدينة لوفرة متطلبات الحياة الاجتماعية فيها الطامح إليها الإنسان، ومع تزايد حركة النّزوح إلى المدن وتمركز الأغلبية السّاحقة من السّكان في الأوساط المزدهرة اقتصاديا، حيث وفرة فرص العمل وسهولة المواصلات وتنوع مجالات التّعليم ... وسواها، نشأت الحاجة إلى تنظيم الملكية العقارية لتصبح أكثر ملائمة مع الكثافة السّكانية فظهرت فكرة الأبنية المقسمة إلى طوابق وإلى شقق عدّة في كل طابق.

ظهر هذا النّوع من الملكية منذ القدم، حيث وجد المؤرخين بعض الآثار لدى قانون الكلدانيين وكذا الرومان، فالملكية المشتركة كانت معروفة في روما وهذه المعرفة جاءت من تقليد قديم، بما أنّه وجد إشارة سنة 593 قبل الميلاد في قانون صولون، كما نظم قانون سيليانس في سنة 456 قبل الميلاد التّقسيم إلى أجزاء من أجل تدارك عدم وجود الأراضي المبنية أو القابلية للبناء وفي هذه المناسبة انظم المعنيون القادرين من أجل الحصول على قطعة أرض وبناء عمارة وتقسيمها إلى طوابق<sup>1</sup>.

كما عرف هذا النّوع من الملكية العديد من الشعوب القديمة، حيث ذكر في تاريخ بابل الحديث أنّ رجلا من مدينة سبار كان يملك دار من طابقين، فقام ببيع السفلى منها واستبقى لنفسه العلوى<sup>2</sup>.

إلا أنّه الرّاجح أنّ هذا النّوع من الملكية كان يخضع للقواعد العامة المطبقة على الجوار ولم تكن هناك قواعد تنظمه إلى غاية أن جاء الفقه الإسلامي ليعرف ملكية الطبقات في صورة السفلى والعلو فتولى الفقهاء المسلمون تنظيم أحكام علاقة صاحب العلو بصاحب السفلى وأحكام الحائط المشترك والتزامات الجوار وحقوق الارتفاق<sup>3</sup>، فخصّوا كل نظام بأحكامه.

---

<sup>1</sup>– CUQ, étude sur les contrats de l'époque romaine de la première dynastie babylonienne, Nouv. Rev.

His : Dr. Et étr, Juillet 1910, p1.

<sup>2</sup>– J.L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, Traité de droit civil, les bien, édit. DELTA. LGDJ., 2000, p 528.

<sup>3</sup>– عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، سنة 1977، ص 02.

ساهم هذا في ظهور نظام الملكية المشتركة الذي تطور عبر العصر العثماني أين تقلدته الدول الأوروبية في العصور الوسطى بعد تدهور وسقوط الدولة العثمانية، وبالأخص فرنسا التي أطلقت عليه اسم الملكية العقارية المشتركة منظمة إياه بموجب القوانين، كما أخذت بنظام السفلى والعلو أغلب الدول العربية.

في حين أنّ الجزائر أخذت بالنظام الفرنسي أثناء فترة الاستعمار ليبقى كأثر من آثار هذا الأخير ممّا دفع المشرع الجزائري إلى سنّ قوانين تنظم الملكية المشتركة والذي يعود أصل تحريرها إلى القانون الفرنسي.

على أساس هذه المقدمة، قسمت هذا الفصل إلى مبحثين يتمثلان فيما يلي:

نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي والنظم التشريعية العربية كمبحث أول، ثم التطور التاريخي للملكية المشتركة في النظام التشريعي الفرنسي والجزائري كمبحث ثاني.

## المبحث الأول: نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي والنظم التشريعية العربية

لقد نظم الفقه الإسلامي أحكام ملكية الشقق والطبقات على أساس التفرقة بين العلو والسفل، وهي تفرقة كانت أصلاً للطبقات بعلو بعضها فوق بعض وليس هناك ما يمنع قياس الشقق عليها لعلو بعضها فوق بعض.

فالفقه الإسلامي لا يستبعد فكرة الأجزاء الخاصة والمشاركة وإنما يضيف لها فكرة الارتفاقات فتميّزت أحكامه بالتوسع في الأجزاء الخاصة، كون الشخص يهتم بملكه الخاص أكثر من اهتمامه بالملك الشائع مع غيره، كما أنّه لا يثبت الملك الشائع إلا بالقدر الضروري، فيضيق دائرة الأجزاء المشتركة مع الحد من تعدد الملاك قد الإمكان، أمّا من كانت له مصالح عابرة فيثبت له حق ارتفاق لتمكينه من الحصول على هذه المصالح.

أمّا بالنسبة للقوانين الوضعية العربية، فقامت بالخلط بين نظامين، أخذت بنظام ملكية الطبقات الذي يعتبر حديث النشأة بشأنها وهو نظام الأجزاء الخاصة والمشاركة التي تنطبق عليها أحكام الشيوع الجبري وأخذت بأحكام الشريعة الإسلامية في ملكية السفل والعلو كنظام استثنائي عند عدم وجود نص.

بالنسبة للمشرع الجزائري فقد اختلف عن التشريعات العربية الأخرى ولم يأخذ قط بالفقه الإسلامي أي بنظام السفل والعلو إلا أثناء الإنابة العثمانية، بل أخذ بنفس أحكام القانون الفرنسي وأعطى لهذا النظام تسمية الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

وبالتالي سوف نخص هذا المبحث فقط بدراسة نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي والنظم التشريعية العربية كونها أخذت بالنظام المختلط وهذا ومن خلال مطلبين، أمّا بالنسبة للتشريع الجزائري فيخصص له مبحث يدرس موازنة مع التشريع الفرنسي، كون كل أحكامه مستوردة من هذا الأخير.

## المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي

جاءت الشريعة الإسلامية منظمة لحقوق الجوار، فحثت على إكرام الجار ليعيش الناس في ألفة من غير تباعد ولا شحناء، وفي السنة أحاديث في هذا المعنى، منها قول الرسول صلى الله عليه وسلم: "ما زال جبريل يوصيني بالجار حتى ظننت أنه سيورثه"<sup>1</sup>، كما قال أيضا: "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فليكرم جاره"<sup>2</sup>.

وتنقسم حقوق الجوار إلى نوعين، جوار أفقي وهو الجوار المطلق، بحيث يثبت هذا الحق بين أبنية متجاورة جانبيا من حق فتح النوافذ والمطلات، وجوار رأسي أو عمودي والذي يعتبر الأقوى والأشد وهو جوار بين صاحب العلو وصاحب السفل<sup>3</sup>، وهو النوع الذي يهمننا في دراستنا والذي سوف نتطرق إليه من خلال هذا المطلب.

تجدر الإشارة قبل الخوض في هذا المطلب إلى أنه تختلف أحكام الجوار الأفقي عن الجوار العمودي، إلا أنهما يجتمعان في أساس واحد وهو أن كلا الجوارين يقومان على منع الإضرار بالجار ضررا غير مألوف من أجل انتفاع الشخص بملكه.

نتناول من خلا هذا المطلب كل من مفهوم لنظام الملكية المشتركة في التشريع الإسلامي الذي جاء في صورة نظام السفل والعلو وهذا بالفرع الأول، أما الفرع الثاني فقد خصصناه لتبيان حقوق والتزامات كل من صاحب السفل والعلو.

---

<sup>1</sup> - الإمام محمد بن إسماعيل البخاري، صحيح البخاري، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 1992، باب الوصاية بالجار، حديث (6013/6010)، ص 1279.

<sup>2</sup> - وهبة مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء 6، دار الفكر سوريا - دمشق، ط 4 منقحة ومعدلة (دون سنة النشر)، ص 4558.

<sup>3</sup> - الإمام محمد أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، ص 98.

## الفرع الأول: مفهوم نظام السفل والعلو

قبل تطرقنا إلى تعريف كل من نظام السفل والعلو استوجب مرورنا على حق التّعلي وتبيان أحكامه التي تختلف باختلاف محل هذا الحق، ثم استوجب علينا التّطرق إلى الأحكام الخاصة بقسمة السفل والعلو، كون كل من القسمة وحق التّعلي في غالب الأحيان تسبق تكوّن نظام السفل والعلو.

### أولاً: الأحكام الخاصة بحق التّعلي والقسمة في نظام السفل والعلو أحكام حق التّعلي:

نعني به تملك طبقة من طبقات بناء مؤلف من طابقين فأكثر ويختلف الحكم في هذا الحق باختلاف المحل.

#### 1) حق التّعلي الوارد على أرض البناء:

اتفق جمهور الفقهاء على جواز مالك الأرض الانتفاع بما فوقها إلى عنان السّماء وما تحتها إلى أعماق الأرض شريطة عدم إلحاق الضّرر بالغير<sup>1</sup>، إلا أنّهم اختلفوا فيما يخص مسألة البيع. فيرى الحنفية عدم جواز بيع التّعلي منفرداً سواء كان البناء قائم أو غير قائم، على أساس أنّ الهواء ليس بمال ومن تمّ لا يجوز بيعه، أمّا المالكية والحنبلية يجيزون بيع التّعلي على أساس جواز تقدير هذا الحق بشرط أن يتم وصف البناء وصفا تاماً نافياً للجهالة ويتم أيضاً بوصف السفل والعلو في حال بيع الهواء على الأرض والعلو فقط في حال بيع حق التّعلي<sup>2</sup>.

#### 2) حق التّعلي الوارد على بناء قائم:

اتفق جمهور الفقهاء على بيع طبقات مبنية، غير أنّهم اختلفوا فيما يخص الشّيء المبّيع، فيرى الإمامين المالكي والحنبلي أنّ الشّيء المبّاع هو السّاحة والبناء معاً، أمّا الإمام الحنفي فيرى أنّ الشّيء المبّاع هو البناء فقط على أساس أنّ حق صاحب العلو يتمثل في حق التّعلي فقط وهو ليس بحق مالي<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - وهبة مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء 6، المرجع السابق، ص 4559.

<sup>2</sup> - أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، المرجع السابق، ص 107.

<sup>3</sup> - أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، نفس المرجع ص 108.

## أ) الأحكام الخاصة بقسمة السفل والعلو:

هناك نوعين من القسمة:

### 1) القسمة الرضائية:

أجمع الفقهاء على جواز القسمة الرضائية لدار مشتركة بين اثنين، فيجوز قسمة العلو أو السفل فقط، كما يجوز قسمة العلو والسفل معا، كما يجوز القسمة إلى علو لأحدهما والسفل للآخر<sup>1</sup>.

### 2) القسمة الإجبارية:

فيما يخص هذا النوع من القسمة، فقد اختلف الفقهاء في أحكامها وهذا باختلاف الطلب.

#### 1.2. قسمة السفل والعلو معا:

إذا امتنع أحد الشريكين على القسمة، أجمع الفقهاء على أنه يجبر على هذه القسمة الطرف الممتنع إذا كان ممكنا، بحيث ينتفع كلاهما بالعلو والسفل بدون الإضرار بالشريك الآخر<sup>2</sup>.

2.2. قسمة السفل أو العلو دون الآخر: أجمع الفقهاء في حالة امتناع أحد الشريكين على هذه القسمة، فلا يجبر عليها كون الهدف من القسمة تمييز وبيان حق كل واحد منهما وببقاء السفل أو العلو على الشيوخ، لا يتم الوصول إلى الهدف المرجو من القسمة<sup>3</sup>.

#### 3.2. قسمة السفل أو العلو منفردا:

مفاد هذه الحالة أن أحد الشريكين يطلب قسمة السفل والعلو معا ولكن بقسمة السفل لوحده والعلو لوحده. وقد أجمع الفقهاء على أنه في حالة امتناع أحد الشريكين عن هذه القسمة أن لا يجبر عليها كون هذا النوع من القسمة لا يحقق أصلا الهدف من القسمة المتمثل في التمييز بين الحقان<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، ص 80.

<sup>2</sup> - أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء اجتهاد المحكمة العليا ومجلس الدولة، ص 87.

<sup>3</sup> - أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 82.

<sup>4</sup> - وهبة مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء 6، المرجع السابق، ص 4755.

#### 4.2. قسمة العلو لأحدهما والسفل للآخر:

اختلف الفقهاء في حالة ما امتنع أحد الشريكين عن هذا النوع من القسمة إلى رأيين:

##### أ. الرأي الأول:

المذهب الحنبلي والشافعي، ذهبوا إلى أنه لا يجبر من امتنع عن القسمة كون العلو والسفل كالدارين المتجاورين.

##### ب. الرأي الثاني:

المذهب الحنفي والمالكي والإمام النووي من الشافعية، ذهبوا إلى ما يسمى بقسمة التعديل أي جواز عند عدم إمكانية القسمة سفلا وعلوا فإنه يمكن جعل لأحدهما السفل ولأحدهما الآخر العلو<sup>1</sup>.

بالنسبة للرأي الرّاجح في هذه الحالة هو الرأي الثاني، بحيث يجوز للقاضي عند طلب أحد الشريكين القسمة وامتناع الآخر أن يجعل السفل لأحدهما والعلو للآخر ويكون ذلك عن طريق الاقتراع<sup>2</sup>.

غير أنه حتى عند الأخذ بالرأي الرّاجح فقد اختلف الفقهاء في كيفية قسمة القاضي السفل والعلو قسمة عادلة، فانقسموا إلى ثلاث:

##### الرأي الأول:

الإمام أبو حنيفة، يقسم سهمين من العلو بسهم من السفل وحجته في ذلك كالتالي:

- أن صاحب العلو يمنع من البناء على علوه دون رضا صاحب السفل، وبالتالي للعلو منفعة السكن فقط.

---

<sup>1</sup>- أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، نفس المرجع السابق، ص 81.

<sup>2</sup>- أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص ص 87-88.

- أنّ للسفل منفعتان، منفعة السّكن ومنفعة إمكانية استغلاله لكثير من الخدمات، كما يمكنه البقاء حتى بعد فناء العلو والعكس غير صحيح، فعلى هذا الأساس يقسم سهمين من العلو بسهم من السفلى<sup>1</sup>.

### الرأي الثاني:

أبو يوسف من الحنفية، اختلف عن الإمام الحنفي فرأى أنّه يقوم القاضي بقسمة سهمي من العلو بسهم من السفلى، فكانت حجته في هذا القول:

- أنّ الأصل هو منفعة السكن وفي كلا القسمين المنفعة متساوية.
- أنّه يجوز لصاحب العلو البناء على علوه ما لم يضر بصاحب السفلى، وبالتالي يصح للعلو منفعتان، فيستوي مع السفلى الذي له منفعتان<sup>2</sup>.

### الرأي الثالث:

يرى جمهور الفقهاء (المذهب المالكي، الشافعي، الجنبلي) وهو الرّأي الرّاجح أنّ القاضي يقسم السفلى والعلو بالقيمة، فإذا كانت قيمة السفلى والعلو متساوية يقسم سهم من العلو بسهم من السفلى، أمّا إذا كانت القيمة متفاوتة بالضعف، يحسب كل سهم بسهمين وعلى هذا الأساس يتم القسمة<sup>3</sup>.  
تجدر الإشارة إلى أنّ الإمام محمد من الحنفية، أخذ بقسمة الجمهور على أساس أنّ إيديولوجية وأفكار المجتمعات مختلفة كون أنّه هناك من يختار السفلى على العلو والعكس صحيح، فيرى أنّ التعديل في اعتبار القيمة.

---

<sup>1</sup>- أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 83.

<sup>2</sup> - وهبة مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، ج 6، المرجع السابق، ص 4756.

<sup>3</sup>- أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 85.

كما يرى احتمال أنّ الإمام أبو حنيفة فضل السفلى على العلو على أساس عرف وإيديولوجية فكر أهل الكوفة باختيارهم السفلى عن العلو، ويرى الإمام أبو يوسف قد ساوى بين السفلى والعلو على أساس عرف أهل بغداد، كون السفلى والعلو متساوي عندهم، وبالتالي كان رأي كل واحد منهم على أساس فكر أهل مكانه وزمانه، على هذا الأساس أخذ الإمام محمد من الحنفية بالقسمة المتفق عليها الجمهور<sup>1</sup>.

### ثانيا: تعريف نظام السفلى والعلو

عرّف الفقه الإسلامي نظام السفلى والعلو بأنّه ذلك النّظام الذي يتحقّق إذا ما امتلك شخصين لبناء يتكون من طبقة سفلية وطبقة علوية، وكل شخص يمتلك طبقتة ملكية تامة ومفرزة من الأرض والسقف والحائط والنّوافذ والأبواب وما يشابه ذلك. إلا أنّه تعتبر العلاقة بين السفلى والعلو علاقة جوارية دائمة ومستمرة فهي علاقة اتصالية وارتباطية يتصل فيها السفلى بالعلو والعلو بالسفلى، وعلى هذا الأساس أوردت الشريعة الإسلامية قيود والتزامات على كلا الطرفين، هدفها عدم الإضرار بالشريك الآخر وإلحاق الضرر به<sup>2</sup>، كما سنرى بالفرع الثاني.

### الفرع الثاني: الحقوق والتزامات في نظام السفلى والعلو

لقد أجمع الفقهاء على أنّه لا يجوز لأي من الجيران العلوي والسفلي أن يتصرف تصرفا يضر بالجار وبناء على ذلك قسموا التّصرفات إلى ثلاثة أقسام:

#### القسم الأول: التّصرفات التي تضر أحدهما ضررا محققا أو مؤكدا

هذه التّصرفات ممنوعة باتفاق الفقهاء، لما فيها من الضرر المؤكد فإذا فعل أحدهما شيئا وترتب على ذلك ضرر بالآخر، فإنّه يلتزم بضمان هذا الضرر<sup>3</sup> ومثال عن ذلك، هدم صاحب الدور السفلي

<sup>1</sup> - أحمد خالدي القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، المرجع السابق، ص 88.

<sup>2</sup> - أبو قرين أحمد عبد العال، النظام القانوني للملكية المشتركة وحقوق الملاك على أجزاء بها المفزعة والمشاركة، دار الثقافة الجامعية، القاهرة - مصر، ط 2، سنة 2001، ص ص 13 - 27.

<sup>3</sup> - الإمام محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص 99.

بناءه أو بعض الأعمدة المرتكزة عليها البناء أو كبناء صاحب العلو بناء لا يقوى البناء السفلي على حمله.

#### القسم الثاني: التصرفات التي لا يترتب عليها الضرر

هذه التصرفات جائزة باتفاق جمهور الفقهاء<sup>1</sup> كإصلاح أحدهما ملكه أو كدق المسامير الصغيرة أو تعليق الثريات الكهربائية... إلخ، فهذه التصرفات لا تلحق ضرراً بأحدهما.

#### القسم الثالث: التصرفات التي تحدث الضرر

هذه التصرفات غير متبين أيتها تحقق بها ضرراً أم لا، فهي واردة بين الضرر وعدم الإضرار كفتح مثلاً باب في الدور السفلي أو وضع متاع ثقيل بالدور العلوي، مما قد يؤثر على السقف وبالتالي قد يختلف الفقهاء بخصوص هذه الأنواع من التصرفات كونها تصرفات مبهمة، مما أدى إلى ظهور رأيين.

##### (أ) الرأي الأول: المنع التام لهذه التصرفات

فالإمام أبو حنيفة يرى أنّ هذا التصرف يتعلق بحق الغير في هذا الملك، وبالتالي الأصل عنده هو المنع ما لم يقدّم الدليل على عدم الضرر، فبني رأيه على أساس أنّ من له حق في عين فله نوع من الملك فيها، فيعتبر التصرف في تلك العين كالتصرف في ملك الغير حتى ولو كان التصرف يعود على الطرف الآخر بالنفع، وهذا ما يتحقق في نظام السفل والعلو كون لكل منهما ملك فيما يملك الثاني، فلا يجوز التصرف إلا بإذن الطرف الآخر ورضاه.

##### (ب) الرأي الثاني: الجواز لهذه التصرفات

هذا الرأي تبناه كلا من الإمام مالك والإمام حنبل، بحيث يرى أنّ الأصل الإباحة في التصرفات الواردة بين الضرر وعدم الضرر ما لم يقدم الدليل على الضرر، مستدلان في ذلك بأنّ هذا الملك يعتبر

---

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان - الأردن سنة 2011، 88.

ملك خاص، والمالك له حرية التصرف في ملكه ما لم يثبت الضرر، وبالتالي يرى الفقيهين أن المنع لا يبنى على احتمال الضرر بل على ثبوته<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس تترتب حقوق والتزامات كل من صاحب السفل والعلو:

### **(1) حقوق والتزامات صاحب العلو:**

تترتب على صاحب العلو التزامات، كما يتمتع بحقوق على علوه، وبالتالي نتطرق من خلال هذا العنوان لتبيان كل من حقوق والتزامات صاحب العلو كالتالي:

#### **1.1. التزامات صاحب العلو:**

- الامتناع عن تعلية البناء بحيث يضر بصاحب الطابق السفلي، أما إذا كان لا يلحق الضرر بالسفل فله حق القرار في إضافة لبنائه طبقة أو طبقات حسب الارتفاع المسموح به والذي لا يلحق ضرر بالدور السفلي<sup>2</sup>.
- الامتناع عن تحميل السقف فوق طاقته والعناية بأرضية طبقته، بحيث يتعين عليه أن يتولى صيانة أرضية طبقته من بلاط وأخشاب حتى لا تتكشف ويترتب على ذلك ضرر بسقف الطابق السفلي<sup>3</sup>.
- إذا قام صاحب العلو بهدم علوه لإعادة بناءه بناء جديدا فإنه يستلزم عليه تقوية السفل وتكون في هذه الحالة نفقة التقوية ملزم بها صاحب العلو لأنها لا تعدّ من نفقات الترميم<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - الإمام محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص 100 - 101.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها-مصادرها، الناشر نشأة المعارف بالإسكندرية، سنة 2002، ص 219.

<sup>3</sup> - محمد طه البشير - غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، مطابع مديرية دار الكتب، جامعة الموصل، سنة 1982، ص 151.

<sup>4</sup> - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، في القانون المدني، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 1997، ص 210.

وبالتالي يلتزم صاحب العلو عموماً بالإمتناع على كل ما يسبب ضرر غير مألوف لصاحب السفل، بحيث يراعى في استعمال ملكه أن لا يلحق ضرراً بالدور السفلي<sup>1</sup>.

## 1.2. حق صاحب العلو:

لصاحب العلو حق القرار على صاحب السفل، فهو حق عيني يخول لصاحب العلو سلطة يفرض بموجبها على صاحب السفل التزامات إيجابية المتمثلة في التزامات صاحب السفل<sup>2</sup>.

## 2) حقوق والتزامات صاحب السفل:

كما سبق لنا تبين كل من حقوق والتزامات صاحب العلو، أيضاً نتطرق إلى دراسة وتبيان التزامات صاحب السفل والحقوق التي يتمتع بها وذلك كالآتي:

## 2.1. التزامات صاحب السفل:

- القيام بالأعمال والتزميات اللازمة لمنع سقوط العلو وللحفاظ على حالة المبنى، وفي حالة امتناعه يجوز للقاضي إعطاء إذن لصاحب العلو استجابة لطلبه من أجل القيام بهذه التزميات على نفقة صاحب السفل الممتنع، خاصة إذا كانت تلك التزميات ذات طابع استعجالي<sup>3</sup>.

كما هنالك قاعدة استثنائية مقررة لمصلحة صاحب العلو، وهي قاعدة بيع السفل في حالة ما امتنع صاحبه عن إنجاز التزميات اللازمة، إلا أنه يجدر الإشارة إلى أن سلطة القاضي في الأمر ببيع السفل هي سلطة استثنائية كونها جاءت مخالفة للقواعد العامة، وبالتالي فهي سلطة جوازية تخضع للسلطة التقديرية للقاضي على أساس الملابسات والاعتبارات الخاصة بالقضية<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية والأصلية، ج1، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 2005، ص 195.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها-مصادرها، المرجع السابق، ص 217.

<sup>3</sup> - أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 281.

<sup>4</sup> - محمد وحيد سوار، المرجع السابق، ص 209.

- في حالة تهدم البناء السفلي، فإنّ مالكة ملزم بإعادة بناءه حتى يتمكن صاحب العلو من إعادة بناء علوه<sup>1</sup>، وفي حالة امتناع صاحب السفلى الالتزام بإعادة بناء سفله، هنالك ثلاثة حالات تختلف أحكامها باختلاف الحالة وهي كالآتي:

**الحالة الأولى:** قيام صاحب العلو بتعمير السفلى بعد حصوله على إذن إمّا من طرف صاحب السفلى نفسه وإمّا من طرف القاضي بإعطاء إذن والسّماح لصاحب العلو بناء هذا السفلى على نفقة صاحبه، وفي هذه الحالة لصاحب العلو الرجوع على صاحب السفلى بما أنفقه.

فإذا امتنع عن الوفاء بدينه جاز لصاحب العلو حبس السفلى عن صاحبه إلى غاية الوفاء بدينه المتمثل فيما أنفقه وذلك طبقاً للقواعد العامة<sup>2</sup>.

ويتمثل الحبس في منع صاحب السفلى من السكن والانتفاع بملكه إلى غاية الوفاء بدينه، كما يجوز لصاحب العلو تحصيل ديونه بسكن السفلى أو تأجيرها، ويكون ذلك بإذن القاضي وبالنسبة إلى الحالة الأخيرة، فالقاضي يحدد أجرة المثل التي يؤجر بها السفلى وبالتالي تخصم الأجرة من دين المعني بالأمر<sup>3</sup>.

**الحالة الثانية:** قيام صاحب العلو بتعمير السفلى دون أخذ الإذن من صاحب السفلى أو الترخيص له من طرف القاضي، في هذه الحالة ليس لصاحب العلو حق الرجوع على صاحب السفلى إلا بنصيبه من قيمة البناء لا بما أنفقه، لأنّ في هذه الحالة لا يعتبر صاحب العلو وكيلاً في الإنفاق، بحيث لم يصدر إذن من القاضي، كما لم يأخذ برضا المعني بالأمر<sup>4</sup>.

وتجدر الإشارة إلى شيئين، أولهما قد تختلف قيمة البناء عن قيمة الإنفاق إمّا بالتقصان أو الزيادة وثانيهما أن قيمة البناء تقدر من طرف خبير وقت التعمير وليس وقت الرجوع<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 281.

<sup>2</sup> - منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، القاهرة- مصر، 1965، ص 106.

<sup>3</sup> - الإمام أبو الزهرة، المرجع السابق، ص 104.

<sup>4</sup> - محمد طه البشير - غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، المرجع السابق، ص 154.

<sup>5</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 211.

**الحالة الثالثة:** تتمثل هذه الحالة في قيام صاحب العلو بتعمير السفل دون إثبات امتناع صاحبه عن تعميره في هذه الحالة يعتبر صاحب العلو متبرعا، وليس له حق الرجوع على صاحب السفل لا بقيمة البناء ولا بما أنفق.

يرى الدكتور إبراهيم أبو النّجا أنّ صفة المتبرع الممنوحة لصاحب العلو في هذه الحالة يعتبر تطبيقا سليما للقاعدة الفقهية القائلة بأنّ العدول عن الإيجاب دليل عن إرادة المتبرع<sup>1</sup>.

### **ت) حقوق صاحب السفل:**

- ليس لصاحب العلو حق البناء على علوه من دون أخذ الإذن من طرف صاحب العلو وهو رأي المذهب الحنفي والرأي الرَّاجح، ويعود ذلك للأسباب التالية أنّ البناء المقسوم بينهما هو العلو والسفل القائم، ولأنّ في البناء على العلو ضرر لصاحب السفل، كما أن بناء صاحب العلو على علوه يكون بهذا له منافع مضاعفة تؤدي إلى عدم العدل في القسمة بين الشريكين<sup>2</sup>.

- في حالة انهزام السفل بخطأ صاحب العلو يتوجب عليه تعويض صاحب السفل ولا يلزم صاحب السفل إعادة بناء سفله، فإذا أعاد بناءه من تلقاء نفسه وصاحب العلو قد قام بالوفاء بالتعويض في هذه الحالة يجوز لهذا الأخير إعادة بناء علوه<sup>3</sup>.

وبالتالي كل الالتزامات المقررة عموما على صاحب العلو، تعتبر كحقوق وامتيازات يمتاز بها صاحب السفل والعكس صحيح.

---

<sup>1</sup> - إبراهيم أبو النّجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، ط01، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 1997، ص ص 153-155.

<sup>2</sup> - أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص ص 281-282.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، المرجع السابق، ص 218.

## المطلب الثاني: نظام الملكية المشتركة في التشريعات العربية

إنّ ملكية الطبقات والشّقق تعتبر صورة من صور الشّيع الإجماليّ والذي تنظمه أحكام خاصة تنبثق منها أحكام نظام ملكية الطبقات والشّقق.

نتيجة لذلك، استوجب قبل الخوض في تعريف نظام ملكية الشّقق والطبقات إعطاء لمحة عن الشّيع الإجماليّ من تعريفه وحالاته إلى ذكر أهم أحكامه.

وقبل ذلك يجدر الإشارة إلى التشريعات العربية التي قمنا بالتّطرق إليها من خلال هذا العنوان وهي التّشريع المصري والسوري، الليبي والعراقي، اللبناني وأخيرا الكويتي.

وقبل هذا، استوجب علينا الإشارة إلى أن التشريعات العربية التي تطرقنا إليها من خلال هذا العنوان هي: التّشريع المصري، السوري، الليبي، اللبناني، العراقي، والكويتي.

إنّ أهم ما يميّز الشّيع الإجماليّ أنّه شيع دائم، فهو الحالة التي يبقى فيها المال مشاعا بين الشّركاء بصورة دائمة، إمّا بسبب الغرض المرجو منه أو بسبب طبيعته، بحيث لا يمكن للشّركاء فيه طلب القسمة<sup>1</sup>، وذلك طبقا لما نصت عليه المادة 850 من القانون المدني المصري بما يلي: "ليس لشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبيّن من الغرض الذي أعدّ له هذا المال، أنّه يجب أن يبقى دائما على الشّيع"، بحيث تقابل هذه المادة في القوانين العربية المواد التالية: المادة 805 سوري 854 ليبي 1081 عراقي، 842 لبناني، 847 كويتي<sup>2</sup>.

ولعلّ الهدف من عدم قابلية القسمة في هذا النّوع من المال يرجع إلى عدم الذهاب بالفائدة المحققة منه وهو شائع وعدم عرقلة الانتفاع التام بالخدمة المعد لها وهو على هذه الحالة وبالتالي استوجب لتحقيق هذه الفوائد بقائه على الشّيع الدائم<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 2003، ص 230.

<sup>2</sup> - معوض عبد التّواب، المرجع في نصوص القانون المدني، ج6، ط 06، مزينة ومنقحة، 2002، ص 150.

<sup>3</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 181.

يتمثل هذا النوع من الشّيوخ في حالتين:

- الشّيوخ الإجباري الأصلي: محله أشياء مخصصة بطبيعتها لخدمة أو استعمال جماعة من الأفراد، مثال عن ذلك مباني المدافن أو ما يسمى بالمقابر.

- حالة الشّيوخ الإجباري التّبعي: محله أشياء مملوكة على الشّيوخ لعدّة ملاك مختلفين ومخصصة لخدمة عقارات يملكها كل منهم ملكية مفرزة من أهم صور هذه الحالة هي: الحائط المشترك وحالة ملكية الأجزاء المشتركة في نظام ملكية الطبقات والشّق<sup>1</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنّ هذا النوع من الشّيوخ لا يرد إلا على العقارات، كون طبيعة المنقول لا تقضي الاشتراك الدائم عكس الفائدة المرجوة من الشّيوخ الجبري<sup>2</sup>.

ويعتبر النوع الأخير من الشّيوخ الأكثر أهمية من الناحية العملية، نظرا إلى التّوسع الكبير في الوقت الحاضر لظاهرة ملكية الطبقات والشّق، غير أنّه هذا لا يمنع الاعتراف بأنّ كلا النوعين يعتبران وضعاً عادياً ويستجيب لاعتبارات اقتصادية تبرره خلافاً للشّيوخ العادي الذي يمثل وضعاً استثنائياً<sup>3</sup>.

ونتيجة لهذا الاختلاف في وضع الشّيوخ، خصصت أحكام لكل من الشّيوخ العادي والشّيوخ الإجباري مختلفة، وما يهمنا في هذا الموضوع هو التّلميح لأحكام الشّيوخ الإجباري ولو بإيجاز.

إنّ حق الشريك في الشّيوخ الإجباري لا يختلف عن حقه في الشّيوخ العادي والذي يتمثل في حق الملكية، حيث أنّ هذا الحق يشمل الشيء الشائع برمته ولا يركز على جزء منه وبالتالي ينتج عن هذا الأحكام التالية:

---

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللّبناني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 231. وعلي العبيدي، المرجع السابق، ص 87.

<sup>2</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 182.

<sup>3</sup> - محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 177.

- للشريك في الشّيوخ الجبري استعمال الشيء المشاع كما لو كان ملكه الخاص، شريطة عدم إلحاق الضرر بالشركاء الآخرين وعدم تعارض استعماله مع الغرض المخصص له ذلك المال المشاع<sup>1</sup>.
  - للشريك الحق في إدخال تعديلات على الشيء المشاع بما يعود بالمنفعة سواء عليه أو على هذا الجزء المشاع بشرط أن تكون نفقة التّعديلات على عاتقه، بالإضافة إلى عدم إلحاقه ضرراً بالشركاء وعدم التّغيير من تخصيص ذلك الشيء المشاع<sup>2</sup>.
  - يلتزم كل شريك في الشّيوخ بدفع الأعباء والتكاليف الخاصة بإدارة المال المشاع وتحسب نسبة الأعباء على أساس حصة كل شريك في المال الشّائع ما لم يوجد اتفاق بغير ذلك<sup>3</sup>.
- بهذا نكون قد أعطينا لمحة بسيطة على الشّيوخ الإجباري الذي يستمد منه نظام ملكية الطبقات والشقق في الدول العربية كما سنرى حالاً.

#### الفرع الأول: تعريف نظام ملكية الطبقات والشقق

قبل الخوض في تعريف هذا النوع من النّظام، استوجب أن أشير إلى الملاحظة التالية وهي:

أنّ الدول العربية (مصر - لبنان - سوريا - الأردن، ...)، قد أخذت بازدواجية النّظام في هذا النوع من البناء، نظام السفل والعلو الذي تطرقت لأحكامه بالمطلب السابق ونظام ملكية الشّقق والطبقات الذي سوف نرى أحكامه بهذا المطلب، هذا النّظام الأخير يعتبر هو الأصل الواجب التّطبيق ما لم يوجد اتفاق على خلاف ذلك، أمّا نظام السفل والعلو مستمد من الفقه الإسلامي قد أدرجت أغلب أحكامه في التقنيات المدنية لهذه الدول العربية والبعض المتبقي من الأحكام تقضي به القواعد العامة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - إبراهيم الصالح، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية وما يتعلق به من أحكام، ط سنة 2004، ص 214.

<sup>2</sup> - محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 178.

<sup>3</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللّبناني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص 234.

<sup>4</sup> - معوض عبد التّواب، مدونة القانون المدني، القسم الثاني الحقوق العينية، الفصل الأول، حق الملكية بوجه عام، ص 1573.

ومن بين أحكام نظام السفل والعلو المذكورة في القوانين المدنية العربية، الأمثلة التالية:

**مثال 1:** المادة 859 مصري، 814 سوري، 864 ليبي، 1082 عراقي: "على صاحب السفل أن يقوم بالأعمال والتّرميمات اللازمة لمنع سقوط العلو، فإذا امتنع عن القيام بهذه التّرميمات جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل ويجوز في كل حال لقاضي الأمور المستعجلة أن يأمر بالتّرميمات العاجلة".

**مثال 2:** المادة 860 مصري، 815 سوري، 864 ليبي، 1084 عراقي، تنص على ما يلي: "إذا انهدم البناء وجب على صاحب السفل أن يعيد بناء سفله، فإذا امتنع جاز للقاضي أن يأمر ببيع السفل إلا إذا طلب صاحب العلو أن يعيد هو بناء السفل على نفقة صاحبه.

وفي الحالة الأخيرة يجوز لصاحب العلو أن يمنع صاحب السفل من السّكن والانتفاع حتى يؤدي ما في ذمته، ويجوز له أيضا أن يحصل على إذن في إيجار السفل أو سكناه استيفاء لحقه".

**مثال 3:** المادة 861 مصري، 816 سوري، 865 ليبي، 1086 عراقي، تنص على التالي: "لا يجوز لصاحب العلو أن يزيد في ارتفاع بناءه بحيث يضر بالسفل".<sup>1</sup>

هذه الأحكام ذكرناها سابقا لما تطرقنا لنظام السفل والعلو، وما أوردناها إلا كأمثلة لنبين أنّ البلدان العربية تأخذ بهذا النظام أيضا في بعض الحالات، خاصة إذا تبين من السّجل العقاري أنّ مالك كل طبقة يملك طبقته، بكل ما فيها من أرضية وسقف... إلخ، ويطلق عليه اسم النظام الاتفاقي أو ملكية السفل والعلو.<sup>2</sup>

يرجع نشوء ملكية الطبقات إلى عدّة أسباب منها الوصية إلى شخصين بمنزل لكل واحد منهما طبقة أو شقة أو بيع مالك منزله لمشتريين لكل واحد طبقة أو شقة... إلخ، وتعتبر الحالة الأخيرة هي الأكثر انتشارا والتي تطورت خاصة بالمدن، ممّا أدى إلى نشوء شركات تقوم ببناء أبنية متعددة الطبقات والشقق أي العمارات<sup>3</sup>، وقد نظم المشرع المصري عقود ملكية الطبقات والشقق والوحدات العقارية الأخرى والمحلات بالمواد من 856 إلى 869 من القانون المدني، فأجاز بموجبها تعدد ملاك العقار الواحد سواء

---

<sup>1</sup> - معوض عبد التّواب، المرجع في نصوص القانون المدني، نفس المرجع السابق، ص ص 159 - 160.

<sup>2</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص ص 187 و 188.

<sup>3</sup> - معوض عبد التّواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، ص 561.

اختص كل واحد منهم بجزء من ملكية الأرض بما يتناسب مع حصته أو اقتصرت الملكية على الطبقة أو الشقة حسب سند الملكية<sup>1</sup>.

وبالتالي يقصد بملكية الطوابق والشقق الملكية المتعلقة بالأبنية المقسمة إلى عدّ طوابق أو عدّة شقق في الطابق الواحد والعائدة إلى أكثر من شخص، بحيث يمتلك كل واحد منهم طابقاً أو شقة على الأقل ملكية خالصة وتكون له ملكية شائعة شيوعا إجباريا بالنسبة للأجزاء المشتركة<sup>2</sup>، إلا بالنسبة للحوائط الفاصلة بين شقتين فتكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين ويشار هنا إلى أنه تطبق أحكام الحائط المشترك<sup>3</sup> طبقاً للمادة 856 من القانون المدني المصري<sup>4</sup>.

نستنتج من هذا أنّ في ملكية الطبقات والشقق تزوج الملكية بين ملكية الجزء الخاص وملكية الأجزاء المشتركة اللتان سوف نعرّفهما للإمكانية ذكر كل من الحقوق والالتزامات المختلفة والمنسوبة على كل جزء.

#### أولاً: الجزء المفرز

هو كل ما يدخل في الشقة أو الطابق فيكون معد للاستعمال الخاص للمالك بحيث يملكه ملكية تامة.

#### ثانياً: الجزء المشترك

هي الأجزاء المعدّة للاستعمال الجماعي بين جميع الملاك وتتمثل هذه الأجزاء بشكل خاص في كل ما هو تابع للبناء إلا ما كان منها داخل الطابق أو الشقة<sup>5</sup>.

بعد تعريف كل من الجزء الخاص والمشارك نبين كل من الحقوق والالتزامات المنسوبة على كلا الجزئين وكيفية إدارة هذا النوع من البناء.

---

<sup>1</sup> - أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، 1990، ص 652.

<sup>2</sup> - مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط 2، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، سنة 2000، ص 148.

<sup>3</sup> - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر، 2007، ص 126.

<sup>4</sup> - أنور طلبية، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص 318.

<sup>5</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 189.

## الفرع الثاني: الآثار المترتبة على ملكية الطبقات والشقق

يترتب على هذا النوع من الملكية حقوق والتزامات مختلفة باختلاف ملكية الجزء المشترك والجزء المفزر، كما يترتب أيضا عليها نظام إدارة خاص بهذه الملكية نتيجة ازدواجيتها.

### أولاً: الحقوق والتزامات المترتبة على نظام ملكية الطبقات والشقق

#### (أ) الجزء المفزر:

يترتب على التملك بالنسبة للأجزاء المفزرة إلتزامات على عاتق الملاك وحقوق يكتسبونها وذلك على النحو التالي:

#### 1) حقوق الملاك على الأجزاء المفزرة :

- بما أن المالك الشريك يملك طبقته أو شقته ملكية تامة، فله حق مباشرة كافة سلطات المالك من استعمال واستغلال وتصرف ما لم ينص اتفاق على غير ذلك<sup>1</sup>.
- ثاني الحقوق المتمتع بها المالك الشريك على الجزء المفزر هو حق الشفعة ويسمى أيضا بحق الأفضلية، إذا ما توافرت الشروط التالية: أن يكون الجزء المفزر مملوكا على الشيوع، إبداء أحد الشريكين الرغبة في بيع جزئه المشاع لشخص من غير أصوله أو فروعه أو زوجه، أن يكون يبيعا بالتراضي، ففي حالة توفر هذه الشروط المذكورة، للشريك الحق في الشفعة بطلبه شراء الحصة المراد بيعها وذلك بإتباع إجراءات حق الشفعة<sup>2</sup>.

#### 2) التزامات الملاك في الأجزاء المفزرة

- رغم الملكية التامة للمالك الشريك على جزئه الخاص إلا أنه ترد قيود على حقه هذا، تتمحور حول التزام رئيسي وهو الالتزام بمضار الجوار غير المألوفة أي عدم الغلو في استعمال الحق إلى

<sup>1</sup> - السرخسي: محمد بن أحمد، المبسوط، ج5، دار المعرفة، بيروت - لبنان، سنة 1993، ص 158.

<sup>2</sup> - أحمد فلاح عيج البخيت، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون، دراسة مقارنة، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، 2002، ص 291.

حد إلحاق بالجار ضرراً غير مألوف، مصداقاً لقول الرسول صلى الله عليه وسلم "من كان يؤمن بالله واليوم الآخر فلا يؤذ جاره"<sup>1</sup>.

فنظرية مضار الجوار غير المألوف تتجلى خاصة في ملكية الطبقات بسبب الجوار الخاص الذي يربط بين الملاك الشركاء وعلى هذا الأساس لا يجوز لأي جار (مالك شريك) القيام بأعمال قد تلحق ضرراً غير عادي بالجار الآخر من ضجيج إلى تهديد سلامة البناء... إلخ.<sup>2</sup>

### ب) الجزء المشترك:

تتمثل الأجزاء المشتركة في الأجزاء المعدة للاستعمال المشترك، ويترتب على هذه الأجزاء التزامات واكتساب لحقوق خاصة بالملاك الشركاء كالتالي:

#### 1) حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة

إنَّ العبرة من تحديد الأجزاء المشتركة هي أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال الجماعي للملاك الشركاء مما ينتج عنه حقين أساسيين هما:

##### 1.1. حق الاستعمال:

بحيث يكون لكل مالك شريك في البناء حق استعمال الأقسام المشتركة أي الانتفاع بها انتفاعاً تاماً شريطة ألا يحول دون استعمال باقي الملاك الشركاء لحقوقهم وعدم إلحاق بهم ضرراً<sup>3</sup>، وتكون حصة كل مالك شريك في هذه الأجزاء بنسبة قيمة الجزء المفروض له من الملكية<sup>4</sup>.

##### 1.2. حق التعديل:

يجوز للملك الشريك إحداث تعديلات على الأقسام المشتركة إذا ما توافرت الشروط التالية:

---

<sup>1</sup> - أخرجه المسلم في صحيحه، كتاب الرضاع، باب الوصية بالنساء، رقم 1468.

<sup>2</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، نفس المرجع، ص 236.

<sup>3</sup> - محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص ص 182 و 183.

<sup>4</sup> - عبد المنعم فرج الصدي، الملكية في قوانين البلاد العربية، دار الفكر العربي (دون سنة النشر) ص 96.

- الحصول على موافقة جميع الملاك الشركاء؛
- رجوع هذا التعديل بفائدة على الملاك الشركاء كتسهيل استعمال هذه الأجزاء،
- عدم التّغيير من تخصيص الأجزاء المشتركة
- وأخيرا عدم إلحاق ضررا بالملاك الشركاء<sup>1</sup>.

## (2) التزامات الملاك في الأجزاء المشتركة

بما أنّ الحقوق دائما تقابلها التزامات، فإنّ حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة هي بدورها تقابلها التزامات تقع على عاتقهم وهي:

- لا يجوز لمالك شريك القيام بأي عمل من شأنه تهديد سلامة البناء أو تغيير شكله أو مظهره الخارجي<sup>2</sup>.

مثال: قرار صادر في 2003/02/30 عن مجلس الشورى دولة لبنان.

"أعمال بالهيكل الأساسي للبناء، تحويل قسم من أراضي الطابق الأرضي، حيث كان معدا لمرآب إلى مدخل ومخرج للمستودع، الحاجة إلى رخصة ترميم/إذا اعترض بعض الشركاء في الملكية على الأشغال في القسم المشترك وعدم وجود قرار بالموافقة من جميع المالكين يكون طلب التسوية غير قانوني"<sup>3</sup>.

- لا يجوز إحداث أي تعديل في القسم المشترك، يمكن أن يمس بما هو ضروري بتألف وتناسق البناء طبقا لنص المادة 857 من القانون المدني المصري<sup>4</sup>، فإن قام بتعديل ييسر استعمال

<sup>1</sup> - محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص ص 191، 192.

<sup>2</sup> - أنور طلبية، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص 329.

<sup>3</sup> - نزيه نعيم سلالا، دعاوى تسوية مخالفات البناء، الكتاب السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 2012، ص ص 66-73.

<sup>4</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها-مصادرها، المرجع السابق، ص 213.

الأجزاء المشتركة وبموافقة الملاك الشركاء ودون تغيير تخصيصها فإنّه ملزم بكل النفقات الخاصة بذلك التعديل<sup>1</sup>.

**مثال 1:** قرر رقم 383 في 2003/03/17، مجلس الشورى دولة لبنان

"هدم إنشاءات في القسم المشترك لعدم الحصول على الترخيص بإقامتها وعدم الحصول على إجماع أصوات المالكين".

**مثال 2:** إحداث خيمة أنترنت في المرآب... بناء مضاف في القسم المشترك/موافقة 75% من جمعية المالكين-قانونية التعديل<sup>2</sup>.

- يتوجب على كل مالكي الأقسام الخاصة المساهمة في نفقات حفظ وصيانة القسم المشترك كإعادة طرش ودهان الأقسام المشتركة من فترة إلى أخرى وإصلاح ما يتلف منها وصيانة المصعد... إلخ وتكون نسبة المساهمة في النفقات المشتركة مقدرة على أساس قيمة الجزء الذي يملكه المالك الشريك، وتبقى هذه النسبة ثابتة رغم التحسينات أو التغييرات التي يدخلها المالك الشريك بجزئه الخاص<sup>3</sup>.

- المشاركة في تكاليف الإدارة كنفقات تعيين بواب للبناء<sup>4</sup>، فلا يجوز له التخلي عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من المشاركة في تكاليف الإدارة إلا إذا تولى عن ملكية طبقته أو شقته، حيث أنّ هذه التكاليف تعتبر التزامات عينية لا يمكن للمالك الشريك التحرر منه بالتخلي عن حقه في الانتفاع بالأجزاء المشتركة، لأنّ انتفاعه بهذه الأجزاء له صلة وارتباط مباشر بحقه في الانتفاع بملكه الخاص أي الطبقة أو الشقة<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup>- أنور طلبه، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص 330.

<sup>2</sup>- نزيه نعيم سلالا، نفس المرجع السابق، ص ص 24 و 27.

<sup>3</sup>- عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 08، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، 1967، ص 1021.

<sup>4</sup>- محمد حسين قاسم، المرجع السابق، ص 184.

<sup>5</sup>- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص 290.

- للمالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة في سبيل الانتفاع بالجزء الخاص الذي يملكه غير أنه لا يجوز له التصرف في نصيبه من الأجزاء المشتركة مستقلاً عن الجزء الخاص أو المفرز، كما ليس له أن يطلب قسمة الأجزاء المشتركة، فهي أجزاء لا تقبل القسمة<sup>1</sup>.

### ثانياً: نظام إدارة ملكية الطبقات والشقق

أوجد في قوانين الدول العربية في ملكية الطبقات و الشقق نظام لإدارة هذا النوع من البناء والذي ينص على تأسيس جمعية تسمى في غالب الأحيان باتحاد ملاك الطبقات والشقق.

حيث جاءت المادة 862 من القانون المدني المصري وما يقابلها من المواد التالية في الأقطار العربية 817 سوري، 866 ليبي، 859 كويتي، تنص على ما يلي: "حيثما وجدت ملكية مشتركة لعقار مقسم إلى طبقات أو شقق جاز للملاك بأن يكونوا اتحاد فيما بينهم.

ويجوز أن يكون الغرض من تكوين الاتحاد بناء العقارات أو مشتراتها لتوزيع ملكية أجزائها على أعضائها"<sup>2</sup>.

يكون هذا النظام لإدارة البناء اختيارياً في حالة ما إذا كان عدد الطوابق والشقق قليل، يتراوح ما بين (اثنين أو خمسة) كل دولة على حسب التعداد الذي أخذت به، أما إذا كان عددها أكثر من ذلك استوجب بقوة القانون إنشاء جمعية (الاتحاد)، مثال القانون اللبناني ينص على أنه إذا ما تجاوز عدد الطوابق والشقق ثلاثة فإنه يصبح تأليف جمعية المالكين إلزامي بقوة القانون طبقاً للمرسوم الإشتراعي رقم 88 لسنة 1984، أما بالنسبة للقانون المصري استوجب أن يكون عدد الطبقات والشقق يتجاوز خمسة طوابق وشقق، هذا طبقاً للقانون الخاص بإيجار الأماكن رقم 49 لسنة 1977 المادة 73 منه<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup>- علي عبد الهادي، الوجيز في شرح القانون المدني، المرجع السابق، ص 91.

<sup>2</sup>- معوض عبد التواب، المرجع في نصوص القانون المدني، نفس المرجع السابق، ص 161.

<sup>3</sup>- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، المرجع السابق، ص ص 241 و 243.

وبالتالي يتكون اتحاد الملاك بحكم القانون بين مالكي هذه الطوابق والشقق، وهو عبارة عن هيئة تتمتع بالشخصية المعنوية لها ذمة مالية مستقلة وأهلية للتعاقد واكتساب الأموال والمثل أمام المحاكم بصفة مدعية أو مدعى عليها، كما يتمثل دورها وهدفها الرئيسي في إدارة الأجزاء المعدة للاستعمال الجماعي أو المشترك، مما يمنحها السلطات التالية<sup>1</sup>:

حيث جاءت المادة 863 من القانون المصري وما يقابلها من المواد في القوانين العربية 818 سوري 867 ليبي تنص على ما يلي: "لاتحاد أن يصنع بموافقة جميع الأعضاء نظاما لضمان حسن الانتفاع بالعقار وحسن إدارته"، فهو يعتبر الهيئة الأساسية المخولة بالإشراف على البناء وإدارته وتولي جميع شؤونه<sup>2</sup>.

#### أ) الأعمال الإدارية المحضة:

تتمثل في اتخاذ الإجراءات الضرورية المتعلقة بالبناء سواء فيما يتعلق بالإدارة العادية أو غير العادية<sup>3</sup>، طبق لنص المادة 864 من القانون المدني المصري وما يقابلها من المواد 819 سوري 868 ليبي، 865 كويتي.

#### ب) الأعمال الإدارية المادية:

كصيانة وتصليح واستبدال جميع التجهيزات والتّمديدات والمنشآت في إطار المصلحة المشتركة للمالكين، بيع العقار إذا تهدم البناء وتعذر إعادة بناءه أو ترميمه، التأمين على البناء، إدخال تعديلات على القسم المشترك وفي كل ما هو ضروري لتألف وتناسق البناء<sup>4</sup>.

على الاتحاد فور نشوءه انتخاب مأمورا يسمى بالمتصرف في القانون الجزائري، أما القوانين العربية فقد سمته بمأمور الاتحاد، يتم انتخابه بأغلبية معينة من الملاك الشركاء أو يتم تعيينه بأمر من طرف

---

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها-مصادرها، المرجع السابق، ص 214 و 215.

<sup>2</sup> - معوض عبد التواب، المرجع في نصوص القانون المدني المرجع السابق، ص 164.

<sup>3</sup> - أنور طلبية، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص 338.

<sup>4</sup> - أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص 304 و 305.

رئيس المحكمة الابتدائية المختصة مكانيا<sup>1</sup>، طبقا لنص المادة 866 من القانون المدني المصري 861 سوري، 870 لبيي<sup>2</sup>.

يتولى المأمور تنفيذ قرارات الاتحاد إضافة إلى اتخاذ التدابير والإجراءات التي يمنحه الاتحاد صلاحية اتخاذها وتنفيذها طبقا لنص المادة 866 من القانون المدني المصري، كما يكون له في جميع الأحوال تصريف الأمور العادية اليومية والقيام بجميع الإجراءات والأعمال المستعجلة التي تقتضيها سلامة البناء وسلامة الملاك الشركاء<sup>3</sup>.

أخيرا تتخذ الجمعية أو ما يسمى باتحاد الملاك قراراتها بالإجماع أو بالأكثرية تبعا لنوع القرار الجاري التصويت عليه، ويكون لكل مالك من مالكي الأقسام الخاصة عدد من الأصوات موازية لنسبة ملكيته في العقار.

مما تطرقت إليه من نظام ملكية الطبقات والشقق في البلدان العربية، أرى أنّ أحكام هذا النظام هي تقريبا نفس أحكام نظام الملكية المشتركة بالجزائر، ويرجع ذلك لسبب أنّ كلا النظامين مأخوذ من القانون الفرنسي، بحيث كل الدول العربية أو غالبيتها إن صحّ التعبير أخذت هذا النظام عن القانون المدني المصري، وهذا الأخير أخذه بدوره أحكام هذا التصور الجديد لملكية الطبقات على التقنين المدني الفرنسي<sup>4</sup>.

غير أنّه يختلف نظام ملكية الطبقات بالبلدان العربية عن نظام ملكية المشتركة بالجزائر فيما يلي:

- النظام الذي كان سائدا في التقنينات المدنية العربية هو نظام السفلى والعلو المأخوذ من الفقه الاسلامي والقضاء العربي؛

---

<sup>1</sup>- أحمد فلاح عبد البخيت، المرجع السابق، ص 307.

<sup>2</sup>- معوض عبد التواب، المرجع في نصوص القانون المدني، المرجع السابق، ص 165.

<sup>3</sup>- أنور طلبية، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص 340 و 341.

<sup>4</sup>- عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، ج 8، المرجع السابق، ص 1017.

- القوانين المدنية العربية رغم أخذها فيما يخص نظام ملكية الطبقات والشقق من القانون المدني الفرنسي، إلا أنها استمدت تقنياتها الجديد من النصوص الواردة في نظام السفل والعلو<sup>1</sup>.

وبالتالي المشرع العربي لم يقم بمحو نظام السفل والعلو، بل وضع التصوير الجديد لملكية الطبقات والشقق إلى جانب الوضع القديم من نظام السفل والعلو، عكس القانون الجزائري الذي أخذ منذ الوهلة الأولى بالتقنين المدني الفرنسي الذي يعتبر كميّرات ومخلف من مخلفات الاستعمار الفرنسي فتم نقل المواد الخاصة بأحكام الملكية المشتركة نقلا تاما ولم يتم ذكر أبدا أحكام نظام السفل والعلو.

### المبحث الثاني: التطور التاريخي للملكية المشتركة في النظام التشريعي الفرنسي والجزائري

إن الصيرورة التاريخية للملكية العقارية المشتركة في القانون الجزائري تختلف عن نشأة هذا النوع من الملكية بفرنسا وتطوره التشريعي، فالجزائر وباستقراء مختلف الدراسات المتعلقة بهذا الجانب، فإنه لا يوجد ما يوضح أن صورة الملكية المشتركة كانت موجودة في مرحلة قبل الاحتلال الفرنسي، عدا أن الملكية كانت تحكمها الشريعة الإسلامية.

بدخول مرحلة الاحتلال الفرنسي، بنيت السياسة العقارية المخططة في هذا العهد على توفير عقارات للمعمرين وتطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر بهدف فرنسة العقار، وبالتالي صدر في سنة 1873/07/26 القانون المعروف بمشروع (وراينر) المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة للأراضي والعقارات المبنية دون النظر للأحكام والأعراف السائدة.

فالملكية العقارية المشتركة في فترة الاستعمار أضحت ظاهرة اجتماعية ذات أهمية كبيرة، ذلك كونها تخضع للمقاييس المطبقة في فرنسا<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - عبد الرزاق السنهوري، حق الملكية، ج 8، نفس المرجع، ص 1009.

<sup>2</sup> - Djilali Sari, La dépossession des rellahs (1890-1962), Société nationale d'édition et de diffusion, 1975, p 44.

وبالتالي من هنا يتضح أنّ علاقة التطور التاريخي للملكية العقارية في الجزائر مرتبطة بالتشريع الفرنسي في هذا المجال وتطوراته وهي نقطة التلاقي بين التشريعين، ممّا يدفعنا إلى دراسة التطور التشريعي للملكية المشتركة في فرنسا وكيفية نشأتها، هذا في المطلب الأول، لنتطرق في المطلب الثاني إلى التطور التاريخي والتشريعي لنظام الملكية المشتركة بالجزائر.

### المطلب الأول: الملكية المشتركة في التشريع الفرنسي

تعتبر الملكية المشتركة المبنية إحدى صور الملكية المتجذرة منابعا منذ القدم، غير أنّ أول منبع لها تأصل في الدول الأوروبية بالخصوص عقب الحرب العالمية الأولى التي تركت من ورائها خرابا ودمارا شاملين مس كل البنايات التحتية للدولة، ممّا أدى إلى خلق أزمة سكنية وصلت إلى الإنعدام أمام كثرة الطلب وممّا زاد الطين بلة هو التطور الديمغرافي السريع في المناطق الحضرية ومن بين التشريعات السّابقة في مجال التنظيم لهذه الملكية نجد التشريع الفرنسي، الذي لم يكن الأصل ولكن امتداد لتشريعات قديمة أهمها التشريع الإسلامي كما رأينا سابقا.

ومن هنا ارتأيت تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نبين من خلال الفرع الأول كيفية نشأة هذا النوع من الملكية بفرنسا وتطورها إلى حد السّاعة، ثم نقوم بتبيان التطور القانوني والتشريعي الفرنسي فيما يخص هذا النوع من الملكية.

#### الفرع الأول: تطور الملكية العقارية المشتركة بفرنسا

عاشت فرنسا تطور الملكية العقارية المشتركة لاسيما أثناء إعادة الإعمار بعد الحرب العالمية الثانية<sup>1</sup>،

---

<sup>1</sup> - من بين 29 مليون مسكن التي تحتوي عليها فرنسا حاليا فإنّ 17 مليون منها قد بنيت بعد 1945م ويبلغ عدد حصص الملكية المشتركة أكثر من 6500.000 وما يقارب 150.000 إلى 200.000 حصة جديدة تضاف سنويا. هوك برينات - مارك، الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني الثاني للغرفة الوطنية للموثقين بالمدرسة العليا للقضاء يومي 29 و30 جوان 2005.

غير أنَّها كانت موجودة منذ القدم في بعض المدن مثل غيين وكر ونوبل ورنس التي شهدت نمو الملكية المشتركة قبل الثورة البلشفية لسنة 1987<sup>1</sup>، فمدينة رانس التي شب بها حريقاً سنة 1720 ممّا أدى إلى تقلص الأراضي الخاصة بالبناء، ممّا اضطر بها إلى بناء ملكيات عقارية مشتركة والتي انتشرت بشكل سريع، أمّا مدينة كر ونوبل فطبيعتها الجغرافية وكثرة الأسوار المحيطة بها وارتفاع نسبة السّكان أدى هذا إلى انتشار العمارات والملكيات المشتركة<sup>2</sup>.

فقد ظهر هذا النوع من الملكية بفرنسا في النّظام القديم بعدّة مدن كما ذكرنا، غير أنّه كان مجرد تراكم لملكيات فردية، حيث أنّ كل شخص يقوم ببناء طبقته والمحافظة عليها فلم يكن هناك أجزاء مشتركة إلا الأرض<sup>3</sup>.

ما يستنتج من الفقرة السابقة أنّ النّظام الذي كان سائد في فرنسا أثناء تلك المرحلة هو نظام السفلى والعلو، فنمط السّكن المتمثل في الملكية المشتركة ظهر في فرنسا في نهاية الثلاثينات<sup>4</sup> وفي الخمسينات شهد انفجار الاحتياجات، بحيث باع المقاولين برامجهم المتمثلة في الشّق باستخدام قانون 1930 الذي يسمح بخلق قرض استهلاك للبارسيين وتفاقت الظاهرة لحدّ أصبح الملاك يتخلصون

---

<sup>1</sup>– Stéphane BENILSI, La copropriété des immeubles bâtis en droit français General, Maitre de conférence à l'Université Montpellier1, Lundi 03/06/2013, p 01.

<sup>2</sup>– J.L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, Traité de droit civil, Les bien, Edit. DELTA. LGDJ., 2000, p 529.

<sup>3</sup>– Association Nationale de la copropriété et des copropriétaires, Guide pratique de la copropriété (ce guide été réalisé : le concoure de la délégation interministérielle à l'Innovation sociale et à l'Economie sociale et avec le soutien de CAZ de France, Réseau distribution) Group Eyrolles, 2006, ISBN : 2-7081-3691-7, p 13.

<sup>4</sup>– Elise BEAUCHESNE, CA. Adm. A, Les copropriété dégradées, Une histoire Française... et peut-être éventuellement québécoise, clisc.bcauchcsnc@solutioncondo.com: cet article a été rédigé, vu le 09-10-2015.

من عقاراتهم لعدم قدرتهم على الحفاظ عليها بسبب انخفاض الإيجارات وتزايد عدد شراء الشقق في العمارات<sup>1</sup>.

ومن أهم الأسباب الرئيسية والتي أدت إلى انتشار الملكية العقارية المشتركة هي أزمة السكن الناتجة عن الدمار والخراب الذي خلفته الحرب العالمية الأولى وقلة الموارد لإعادة الإعمار.

ومنذ تلك الوهلة والبناءات الجماعية والعمارات في تطور وخاصة في العشرية الأخيرة، وبالتالي سندرس بعض الإحصائيات المبينة لهذا التطور السريع والزّهيب للملكية العقارية المشتركة بفرنسا.

شركة ANIL وهي عبارة عن شركة وطنية للاستعلام عن السكن نشرت في سنة 2001 دراسة حول نظرة الملاك الشركاء للملكية المشتركة (Les copropriété vues par les copropriétaire)، بحيث جاءت بإحصائيات تقدر أنه في 28.2 مليون سكن في فرنسا يوجد 6.2 مليون مبني خاضع لنظام الملكية المشتركة ما يعادل 500.000 ملكية عقارية مشتركة (عمارات)، و 59% من هذه العمارات الخاضعة للملكية المشتركة لا يفوق عدد شققها 10 مساكن<sup>2</sup>.

وعلى حسب التّحريات التي أجرتها (INSEE) في سنة 2002 عدد العمارات التي تشكل ملكية مشتركة ارتفع في فرنسا إلى أكثر من 7.5 مليون من مجموع 29.5 مليون سكن، وبالتالي أصبحت تمثل الملكية المشتركة ربع مجموع السّكنات، وبقيت في تطور سريع وفي انتشار هائل بالقطب الفرنسي، غير أنّه في كثير من الأحيان وأمام هذا الارتفاع الفظيع أصبح كيفية تسييرها وإدارتها منتقد<sup>3</sup>.

ارتفع عدد السّكنات في فرنسا طبقا لإحصائيات أجريت سنة 2006 إلى ما يقارب 30.8 مليون سكن، منه 8.4 مليون سكن يخضع لنظام الملكية المشتركة وهو 27.3%، فمقارنة بالتحقيق السابق الذي

---

<sup>1</sup>– Patric DE MONTAN, auteur du livre « Que vaut paris », Propos recueille par Corinne Semmama, Histoire de l'immobilier parisien, « La copropriété, l'autre révolution », publié le 10/10/2013 à 10:24.

<sup>2</sup>– ANCC, Guide pratique de la copropriété, Op. cit, p p 18 et 19.

<sup>3</sup> – INSEE, Service des études juridique, Etude de législation comparée n° 172 Mai2007, La gestion des copropriétés, Mai 2007, p 01.

أجري في سنة 2002، ارتفع عدد المباني الخاضعة لنظام الملكية المشتركة إلى 820.000 وحدة سكنية، مما يعادل نسبة ارتفاع 10.8% من المجموع الاجمالي للسكن<sup>1</sup>.

ويرجع هذا الارتفاع إلى أنه خلافا لمجموع المباني الفردية فإنّ مباني الملكية المشتركة لا يزيد فقط عن طريق البناءات الجديدة وإنما أيضا عن طريق تطوير المباني والعمارات المملوكة سابقا ملكية خاصة والتي قام مالكوها بتحويلها إلى ملكية مشتركة، والأكثر تداولاً هو بيع الشقق من طرف المستثمرين أو هيئة السكن الاجتماعي<sup>2</sup>.

ومما يجدر الإشارة إليه أنّ مباني الملكية المشتركة أغلبيتها في فرنسا صغيرة الحجم، بحيث 63% من الملكيات المشتركة تتكون من أقل من 10 مساكن و2% فقط تتكون من 50 مسكن، فالمعدل المتوسط تقريبا يعادل 11 مسكن، بالتالي ¼ من المباني الجماعية تخص العمارات التي تحتوي على أقل من 10 مساكن وما يعادل 3/2 يخص العمارات التي تحتوي على أقل من 30 مسكن<sup>3</sup>.

دراسات أجريت في سنة 2010 بينت أنّ أكثر من ¼ من المباني في فرنسا هي عبارة عن ملكية مشتركة، حيث أنّ 9.237.000 منها يتمركز بفرنسا الحضرية أي العاصمة وضواحيها، مما يعادل 27.6% من مجموع المباني.

وقد بينت الإحصائيات المجرات بين سنة 2001 و2010 لعدد مباني الملكية المشتركة أنه ارتفع معدلها بنسبة 18.7% مقابل 7.3% بالنسبة للسكنات الفردية، وأما بفرنسا الحضرية أي العاصمة وضواحيها فإنّ ارتفاع عدد الملكيات المشتركة كان كالتالي من 7.783.000 في سنة 2001 المقدر بـ 26% إلى عدد 9.237.000 فأصبح يمثل 28% في سنة 2011، أي ارتفع عدد مباني الملكية المشتركة بمعدل 2% مقابل انخفاضه بنفس المعدل بالنسبة للمباني الفردية والتي كانت تقدر بـ 74%

---

<sup>1</sup>– Jean Bosvieux, Les logements en copropriété, Anil Habitat Actualité, Agence nationale pour l'information sur le logement, p 01.

<sup>2</sup>– لوي مارصيل بوماري - تعريب: إدريس ملين، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق، المملكة المغربية، وزارة العدل، المعهد الوطني للدراسات القضائية، منشورات جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية، 1990، ص 3.

<sup>3</sup>– Jean Bosvieux, Op. cit., p 02.

في سنة 2001 (22.587.000) وانخفضت إلى معدل 72% في 2010، بحيث أصبحت تساوي 1.24.237.000<sup>1</sup>

نصل إلى سنة 2016 أين أصبحت الملكيات العقارية المشتركة تمثل 44% مقابل 56% بالنسبة للمساكن الفردية، فما يلاحظ أنه من سنة 2011 م إلى 2016 م أي مدة خمس (05) سنوات، ارتفعت نسبة الملكيات المشتركة العقارية أكثر من 15%، وهو تطور رهيب ولا تزال المباني الجماعية في ارتفاع نتيجة التطورات الخاصة بالبناء الجديد وكذلك منذ 2013 أصبح عدد المباني الجماعي أي العمارات المنجزة في السنة أكثر من المباني الفردية، وهذا عكس ما كان عليه قبل سنة 2008<sup>2</sup>.

بهذا نكون قد أنهينا هذا العنوان الذي كان الغاية منه ليس ذكر أرقام وإنما ذكرت هذه الإحصائيات بهدف تبيان كيفية نشوء والتطور السريع للبناءات الجماعية، خاصة في السنوات الأخيرة مما قد يوضح لنا سبب كثرة التعديلات المجرات على القانون الفرنسي للملكية المشتركة والذي سنتطرق إليها في العنوان اللاحق.

#### الفرع الثاني: دراسة القوانين الخاصة بالملكية العقارية المشتركة

إن معرفة التشريع الفرنسي بالملكية المشتركة كان بصور القانون المدني الفرنسي لسنة 1804م (قانون نابليون)، نتيجة طبيعة هذا النوع من الملكية المتمثلة في عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة، حيث خصص لها مادة واحدة رقم 644 التي نصت على ما يلي: "في حالة طبقات منزل تكون مقسمة بين عدة ملاك شركاء، فإن قواعد الملكية لا تنظم طريقة التعديل وإعادة البناء وبالتالي: الجدران الأساسية والسقف تقع أعباءهم على جميع الملاك الشركاء، كل مالك على حسب حصته وقيمة طبقته من المنزل.

---

<sup>1</sup>— Catherine COUSAERT, Olivier Dussar, Ludovic Rosiers, Élément de connaissance sur les copropriétés présentent des facteurs de fragilité, Cete : centre d'études techniques de l'équipement, p 05.

<sup>2</sup>— Céline Arnold, division logement, Le parc de logements en France du 01/01/2016, Publication Insee-Focus-n°73 Paris, Le 21/12/2016, p 02.

فمالك كل طبقة يقوم بالعناية وإصلاح الأرضية التي يمشي عليها، مالك الطبقة الأول يتحمل أعباء السلام التي تقود إليه ونفس الشيء بالنسبة لملاك الطوابق اللاحقة"<sup>1</sup>.

ما يلاحظ أنّ هذا النص بقي على مفهوم ملكية الطبقات وأدخل فقط مصطلح أو مفهوم الأجزاء المشتركة، بحيث تم الاعتناء بتوزيع تكليف البناء والأعمال الضخمة والتّرميمات المحدثة على مستوى العقار المبني<sup>2</sup>، إلا أنّه لم يوضّح كيفية تسيير وتنظيم المبنى، ممّا دفع الموثّقين إلى استكمال الأحكام بصياغة نظام الملكية المشتركة وهو عبارة عن نظام داخلي يبين كيفية تسيير أجزاء المبنى المملوكة ملكية مشتركة ولكن المشكل الذي كان مطروح آنذاك أنّ ذلك النظام الداخلي لم يتم تطبيقه لا من طرف الملاك ولا من طرف الشاغلين بسبب عدم خضوعه للشهر العقاري<sup>3</sup>.

ومع تبني أسلوب النّعايش المشترك ضمن إطار الملكية المشتركة خلال القرن 19م، تضاعف عدد المباني الجماعية (العمارات)، نتج عنها معدات مشتركة (الماء-الكهرباء-مصعد التدفئة الجماعية) وأيضاً مصالح الخدمات المشتركة كالمنظفة والحارس...، فأصبحت اللّوائح الخاصة بالملكية المشتركة تحاول التغلب على الفراغ التشريعي نتيجة قصور المادة 644 من القانون المدني، وعدم اتسامها بالطابع الإلزامي، ممّا أدى بعدّة مقاولات إلى المطالبة بتنظيم الملكية المشتركة في جمعيات تعاونية أي (تعاونيات) وذلك كان بسنة 1926، إضافة إلى الإنشاءات اللاحقة للحرب العالمية الأولى والتي أدت إلى التطور والنّمو السّريع والمتعاقب للعمارات، ممّا أدى بالمقاولين العقاريين إلى المطالبة بوضع نظام قانوني وتشريعي ينظم مهنتهم<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>– Stéphane BENILSI, La copropriété des immeubles bâtis en droit français General, Op. cit., p 01.

<sup>2</sup>– بن شارف خديجة، ملكية الشّقق، رسالة ماجستير، معهد القانون والعلوم الإدارية، جامعة عنابة، 1988، ص 10.

<sup>3</sup>– Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet1965, ANIL, Agence nationale pour l'information sur le logement, juillet 2015, p 3.

<sup>4</sup>– ANCC, Guide pratique de la copropriété, Op. cit., p 14.

فنتيجة لتنامي وبروز البناءات الجماعية، ظهر عجز القانون المدني الفرنسي عن مواكبة التطورات الاقتصادية وحل المشاكل المطروحة، ممّا دفع بالمشروع إلى اقتراح إطار قانوني أكثر تحديدا لهذا النوع من الملكية بإصداره قانون 1938.

### أولا: قانون 1938/06/28

هو قانون مستوحى من التطبيق التوثيقي، فقد جاء بهدف وضع إطار قانوني إلزامي، بحيث لا يمكن للملاك الخروج عنه إلا استثنائيا<sup>1</sup>.

وقد أقرّ هذا القانون فصلين حيث جاء بنظامين منظومين على حلين، إمّا تأسيس شركة بناء تمنح شركائها الاستفادة بالشّقق حسب عدد الحصص والأسهم التي يحوزها، وقد كانت هذه الشركات هي المنبع في البناءات وتقسيم العمارات التي أدخلت مباشرة ضمن الملكية العقارية المشتركة، وأمّا الحل الثاني فيتم تبني نظام الملكية المشتركة في الشّقق<sup>2</sup>.

فموجب هذا القانون أنشأ أول نظام للملكية المشتركة للمباني المقسمة إلى طبقات، بحيث تضمن مفهوم الملكية المشتركة المبنية والمتكونة من ملكية فردية على الشّقق وملكية جماعية غير قابلة للقسمة بالنسبة للأجزاء المشتركة للمبنى (المادة 5 و 6 من قانون 1938) ، كما أنّه جاء بمفهوم النقابة أين يتجمعون الملاك الشركاء، يمثلها النّقيب قانونيا، وتتمتع بالشّخصية القانونية طبقا للمادة 7 من نفس القانون، كما نص على الانعقاد الإلزامي للجمعية العامة من أجل اتخاذ القرارات الجماعية وبالتالي أبدى هذا القانون الدور المهم والأساسي لنظام الملكية المشتركة خاصة بعد سنة 1945<sup>3</sup>.

غير أنّه في الواقع لم تكن أحكام هذا القانون إلزامية، بينما الإجماع كان إلزامي في حالتين، تعديل نظام الملكية المشتركة وثانيا اتخاذ القرارات الخاصة بالأعمال التّحسينية أو التّطويرية للمبنى، وبالتالي أعيب عن هذا القانون أنّه تنقصه إرادة التطبيق من جهة ومن جهة أخرى حق الفيتو الذي كان يتمتع به

---

<sup>1</sup> – Francis Delhay, La nature juridique de l'indivision, p p 411 -412.

<sup>2</sup> – لوي مارصيل بوماري، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق، المرجع السابق، ص 7.

<sup>3</sup> – Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet 1965, Op. cit., p p 3 et 4.

كل مالك شريك على حدى كان سببا في عرقلة تنفيذ الأعمال التحسينية<sup>1</sup>، وبعد الحرب العالمية الثانية نشأت ملكيات مشتركة (عمارات) تتكون من عدد كبير ومهم من المساكن وتجهيزات أكثر تعقيدا مما بين نواقص وقصور قانون 1938م، أدى إلى تعويضه بقانون رقم 65-557<sup>2</sup>.

### ثانيا: قانون رقم 65/557

نتيجة للأسباب المذكورة سابقا ولتحقيق التوازن بين الحياة الجماعية وحق الملكية الخاصة، جاء هذا القانون في 10/07/1975، يضع إطار قانوني على المساكن الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ولحق به المرسوم رقم 223/67 المؤرخ في 17/03/1967 الذي ينص على كيفية تطبيق هذا القانون<sup>3</sup>، ويعود أصل هذا القانون إلى المشروع الحكومي لمستشار الدولة FOUAN بتاريخ 03/07/1964 والذي كان هدفه من المشروع تسهيل إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وضمان حقوق الملاك الشركاء، تم التصويت على هذا المشروع بتاريخ 26/06/1965 بعد تقديم تقرير من طرف النواب Zimmermann et Voyant والمصادقة عليه بتاريخ 10/07/1965، لحق به إصدار المرسوم التنظيمي للإدارة العمومية بعد 6 أشهر من المصادقة على القانون وتم نشره بتاريخ 17/03/1967<sup>4</sup>.

وما يميزه أنه يضع أغلب الأعمال تحت تصويت الأغلبية، مما يسهل تنفيذها عكس قانون 1938 الذي كان يلزم أخذ أغلب القرارات بالإجماع ومنذ ذلك الوقت تم تعديل هذا القانون عدة مرات<sup>5</sup>.

حيث عرف هذا القانون وخاصة خلال عشر سنوات الأخيرة أكثر من 45 تعديل تشريعي والتي سنذكر أهمها، وعدد النصوص الذي كان 84 نصا، ثم أصبح 50 نصا فهو حاليا 118 نص قانوني.

---

<sup>1</sup>– François GIVORD et Claude GIVERDON, La copropriété, loi du 10 Juillet 1965 et décret du 17 Mars 1967, librairie Dalloz, 11 Rue soufflot, Paris, V<sup>e</sup> 1968, p 12.

<sup>2</sup>– Francis Delhay, La nature juridique de l'indivision, Op. cit., p 413.

<sup>3</sup>– Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet 1965, Op. cit., p 04.

<sup>4</sup>– François GIVORD et Claude GIVERDON, La copropriété, Op. cit., p p 13 et 14.

انظر أيضا، المداخلة التي ألقاها هوك برينات- مارك، المرجع السابق.

<sup>5</sup>– Stéphane BENILSI, La copropriété des immeubles bâtis en droit français General, Op. cit., p 02.

وقد جاء هذا القانون بنتيجتين مهمتين:

- **من جهة**، وضع إطار قانوني إلزامي بنصه على أحكام تعتبر قواعد قانونية آمرة من النظام العام وهي من المواد 6 إلى 37 من المادة 41-1 إلى المادة 42 والمادة 46، فهذا النظام يطبق بمجرد نشوء مبنى تكون ملكيته مقسمة بين عدة أشخاص كل شخص له جزء خاص ونسبة في الأجزاء المشتركة طبقا لنص المادة 1 من هذا القانون، هذا ما جاءت به المادة 43 من هذا القانون<sup>1</sup>.

- **من جهة أخرى**، هذا القانون قام بتطوير كيفية تسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة فقام بتقوية وتعزيز صلاحيات الأعضاء المشتركة للملكية (النقابة والمتصرف، المجلس النقابي...) كما وضع إطار لحماية المنفعة الخاصة لكل مالك في حدود الحفاظ على المنفعة الجماعية بحيث الملاك الشركاء لهم حرية الانتفاع والتصرف في أجزائهم الخاصة بشرط عدم إلحاق ضرر لا بحقوق الملاك الشركاء الآخرين ولا بتغيير وجهة المبنى، فكل هذه الأحكام تم تفصيلها من خلال المرسوم التنفيذي رقم 223/67<sup>2</sup>.

كما جاء هذا القانون أيضا بقواعد أكثر مرونة في اتخاذ القرارات، حيث لم يعد ضروري الحصول على إجماع الملاك الشركاء من أجل تنفيذ الأشغال، فنص على أغلبية مختلفة من عادية ومطلقة وثنائية حسب أهمية القرارات المراد اتخاذها<sup>3</sup>.

غير أنه نتيجة التطورات اللاحقة بالمجتمع والاقتصاد، أوجدت صعوبات في تطبيق هذا القانون الأساسي، مما دفع إلى إجراء تعديلات عليه من أجل مواكبتها مع هذه التطورات وتحسين تسيير وإدارة هذه الملكيات المشتركة.

---

<sup>1</sup>– François GIVORD et Claude GIVERDON, La copropriété, Op. cit., p 15.

<sup>2</sup>– Décret n° 67/223 du 17 Mars 1967 Modifié par le décret n° 86/768 du 9 Juin 1986, Le décret n°92/775 du 31 Juillet 1992, Le décret n°95/162 du 15 Février 1995 et le décret n°97/532 DU 23 Mai 1997, pris pour l'application de la loi n° 65-557 du 10juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>3</sup>– François GIVORD et Claude GIVERDON, La copropriété, Op. cit., p 16.

ففي 20 سنة الأولى لنشوئه تم تعديله عدّة مرات أهمها:

1. بموجب قانون 1966/12/28 الذي جاء بمبدأ تخفيض نسبة أصوات الملاك الشركاء الذين لهم أكثر من نصف الحصص وكان ذلك بموجب المادة 22 من هذا القانون<sup>1</sup>.
2. ثم جاء بتعديل بموجب قانون 1979/01/02 الذي نظم أحكام الشّهر العقاري بالنسبة لمباني المبكية المشتركة<sup>2</sup>.

ثم لحقت عدّة نصوص قانونية أخرى تعدل وتتم القانون، نذكر أهمها:

### 1- قانون 1985/12/31

جاء هذا القانون وأمره التّطبيقي الصادر في 1986/07/09 يحملان عدّة أحكام جديدة بهدف تحسين إدارة الملكية المشتركة فشملت هذه الأحكام كل من الحساب المالي المنفصل إمكانية القاضي من تعديل توزيع الأعباء، الطابع الإلزامي للمجلس التّقابي، ليونة قواعد التمثيل في الجمعية العامة... إلخ<sup>3</sup>.

### 2- اللّجنة المتعلقة بالملكية المشتركة (CRC)

منذ 1987، أغلب التّعديلات التّشريعية كانت مستوحية من اللّجنة المتعلقة بالملكية المشتركة (CRC) المنشأة بموجب القرار المؤرخ في 1987/08/04 والملغى بموجب الأمر المؤرخ في 2014/02/17 ويتمثل دور هذه اللّجنة الأساسي في إزالة صعوبات تطبيق قانون الملكية المشتركة باقتراحها تعديلات تشريعية وتنظيمية وإصدار توصيات واقتراح حلول للمشاكل اللاحقة بهذا النوع من الملكية، فهذه اللّجنة كانت أساس عدّة نصوص قانونية وتعديلات من بينها الأمر الصادر

---

<sup>1</sup>– Francis Delhay, La nature juridique de l'indivision, Op. cit., p 415.

<sup>2</sup> – loi n° 79-02 du 2 janvier 1979 relative aux droit grevent les lots d'un immeuble soumis au statut de la copropriété.

<sup>3</sup>– loi n° 85-1470 du 31 decembre 1985 modifiant la loi 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeuble bâtis.

في 27/05/2004 والذي جاء يعرّف مصطلح التكاليف والتجهيزات وأيضاً أحكام توزيع الأعباء عند بيع مسكن أو مبنى يخضع للملكية المشتركة<sup>1</sup>.

3- قانون رقم 624/94: المؤرخ في 21/07/1994 الخاص بالسكن والذي حدد منازعات الملكية العقارية المشتركة التي تكون في حالة صعبة<sup>2</sup>.

4- قرار رقم 208-2001 المتعلق بالتضامن وتجديد البناء (SRU):

منذ 1995 ظهرت الحاجة إلى إنشاء ملكيات مشتركة جديدة مع بداية ظهور مشاكل تدهور البنايات القديمة المشتركة، إضافة إلى أنه في نفس الفترة ظهرت الحاجة إلى ترميم الملكيات المشتركة القديمة والمنشأة مبدئياً بين 1950 و 1970 إثر الحرب العالمية الثانية بمواد وعمليات بناء لم تكن ذات نوعية وكفاءة، جاء قانون رقم 208-2001، المتعلق بالتضامن وتجديد البناء (SRU) الصادر بتاريخ 2000/12/13 يشمل تطوير وتعزيز صلاحية الإدارة المؤقتة التي نص عليها قانون السكن لسنة 1994/07/21 نتيجة صعوبات التسيير المالي، فمنح لها صلاحية اتخاذ بعض التدابير اللازمة لإعادة تنظيم وإصلاح الملكية المشتركة<sup>3</sup>.

كما جاء قانون رقم 208-2001 يعزّز أيضاً دور رئيس المحكمة الابتدائية (TGI) في صيانة وترميم المباني المشتركة المتدهورة واللاحقة بها مشاكل وصعوبات، بحيث يمكن لرئيس المحكمة إصدار قرار بإسناد كل صلاحيات المتصرف إلى الإدارة المؤقتة، إضافة لذلك عند استحالة استعادة التسيير العادي للملكية المشتركة، يمكن لرئيس المحكمة إصدار أمر ببناء على قرار الإدارة المؤقتة بالتخلص من تلك المباني وإنشاء ملكيات مشتركة جديدة أو ملكيات مفرزة<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> – Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet 1965, Op. cit., p 4.

<sup>2</sup> – loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 relative à l'habitat .

<sup>3</sup> – décret n°2001-208 du 6mars 2001modifiant le code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatif intermédiaires.

<sup>4</sup> – Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet 1965, Op. cit., pp 4-6.

كما أنّ قانون (SRU) ومن أجل معالجة ظاهرة التّغيب عن حضور الجمعية العامة الذي كان يؤدي إلى توقيف قراراتها، بحيث كان يمثل حاجز يحول دون التّسيير الجيد للملكيات المشتركة، جاء بتسهيلات في اتخاذ الجمعية العامة للقرارات الخاصة بالتّسيير وتسهيلات بالنّسبة للأغلبية المطلوبة من أجل اتخاذ القرارات وتنفيذ الأشغال، فقام القانون بتقرير أغلبية عادية مثل الأغلبية المنصوص عليها في المادة 24 من القانون رقم 1965/07/10، وإقرار تمرير بعض القرارات التي تخضع للإجماع عن طريق الأغلبية العادية (المادة 25-1) من القانون 1965/07/10<sup>1</sup>.

#### 5- قانون رقم 2003-710:

المتضمن التوجيه والبرمجة لمدينة 2003/08/01 والذي يحمل خاصية إنشاء شركة وطنية من أجل تجديد البناء (ANRU):

قرر هذا القانون وسائل وأدوات من أجل السّماح للسلطة العمومية بتسيير الوضعيات الخطيرة والمعقدة بالنّسبة للبنىات الجماعية الخاضعة لنظام الملكية المشتركة (العمارات)، ففي هذه الوضعيات يمكن أن تتخذ كنتيجة قرار نزع الملكية للمنفعة العامة بهدف تحقيق أهداف تجديد البناء وسياسة السّكن<sup>2</sup>، بعد ذلك جاء إصلاحا هاما في الملكية العقارية المشتركة، حيث تمّ قانون الملكية المشتركة بموجب المرسوم المؤرخ في 2004/05/27 المنظم للمحاسبة في الملكية المشتركة<sup>3</sup>.

#### 6- قانون رقم 2006-872 المتضمن التزامات الوطنية من أجل السكن (ENL):

صدر هذا القانون بتاريخ 2006/07/13، وقد جاء يحمي تنفيذ الأشغال الخاصة بأمن وسلامة الأجزاء المشتركة، حيث ألغى الأغلبية المطلوبة في هذه الأشغال وهي الأغلبية المضاعفة وذلك بهدف منع الأضرار الواقعة على الملاك والغير، وبالتالي لم تصبح تلك الأغلبية لازمة ومطلوبة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup>– Yves ROUQUET, Moussa THIOYE ; Code de la copropriété, Dalloz, 25 édition 2016, p 1018.

<sup>2</sup>– loi n° 2003-710 du 01/08/2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la renovation urbaine.

<sup>3</sup>– هوك برينات -مارك، الملكية المشتركة، المرجع السابق.

<sup>4</sup>– La loi n° 2006-872, du 13 Juillet 2006, portant engagement national pour le logement.

## 7- قانون رقم 336-2014 المتضمن إمكانية الاستفادة من السكن أو البناء المرمم (ALUR):

صدر هذا القانون بتاريخ 2014/03/24 متمما للأحكام المتضمنة تعيين الإدارة المؤقتة، حيث أنشأ الإجراء المتعلق بإدارة مؤقتة مدعمة ومعززة، إضافة إلى ذلك جاء يحمل أحكام مختلفة تهدف للوقاية من المشاكل والصعوبات.

جاء أيضا القانون بالزامية إنشاء سجل للملكية المشتركة وهذا كنتيجة لغياب أدوات معرفة بدقة ساحة الملكية المشتركة، بحيث اعتبر ذلك كعقبة أمام حماية الملكية العقارية المشتركة من التدهور (CCH:L.711-1)، بحيث ابتداءً من 2017/01/01 المتصرفين ملزمين بالتسجيل في هذا السجل نقابة الملاك الشركاء، وذلك من أجل ضمان حسن التسيير وتحديث المعلومات المدرجة (CCH:L.711-II) يحمل هذا السجل المعلومات الأساسية المتعلقة بالملكية المشتركة (CCH:L.711-2II-III)، نفس الإجراء بالنسبة للتجمعات التعاونية (الإقليمية) واتحاداتهم أو تجمعاتهم، لهم القدرة على الحصول على هذه المعلومات في حال تعلق الأمر بتنفيذ سياسات السكن الفوضوي والملكيات المشتركة المتدهورة.

دائما ولنفس الأهداف نص هذا القانون على إلزامية فتح حساب بنكي باسم الملكية المشتركة وذلك ابتداءً من 2017/01/01، وإنشاء صندوق مالي من أجل تمويل بعض الأشغال المقررة من طرف الجمعية العامة أو الأشغال الأساسية<sup>1</sup>.

## 8- قانون رقم 788-2010 المتضمن تعهد وطني من أجل البيئة (Grenelle II):

تطور قانون 1965/07/10 وأدخلت عليه تعديلات وإضافات مراعاة لتعهدات فرنسا في مكافحة ظاهرة الاحتباس الحراري، فالملكيات المشتركة والتي تمثل ثلث 3/1 المساحة السكنية، البعض منها يعانون مشكلة الاحتباس الحراري كونهم مجهزين بأجهزة تدفئة جماعية قديمة التي في غالب الأحيان تستهلك طاقة معتبرة، نتيجة لذلك المشرع اتخذ معايير من أجل تخفيض استهلاك الطاقة بالنسبة للملكيات المشتركة المبنية، بحيث جاء قانون رقم 788-2010 المتضمن تعهد وطني من أجل البيئة والمؤرخ في 2010/07/12، بهدف إيجاد آليات من أجل الحفاظ على الطاقة والتخفيض من

---

<sup>1</sup>- Yves ROUQUET, Moussa THIOYE ; Code de la copropriété, Dalloz, 25 édition 2016, p p 1018-1019.

استهلاكها وفي نفس الوقت تحقق منفعة اقتصادية للسكان بتخفيض من تكاليف التدفئة فألزم الملاك الشركاء بتنفيذ أشغال ملائمة وهي:

- استبدال المدفأة، وضع طبقتين من الزجاج، وضع عازل من الخارج؛
- تشخيص أداة الطاقة (DPE) من أجل العمارات المجهزة بمنشآت تدفئة أو تبريد جماعية؛
- إلزام عمارات الملكية المشتركة التي تتضمن أكثر من 50 مسكن بوضع جهاز مراجعة الطاقة (CPE)؛
- في الخير الالتزام بإنشاء عداد الطاقة الحرارية أو موزع تكلفة التدفئة في جميع عمارات الملكية المشتركة ويؤخذ القرار بتصويت الأغلبية المطلقة للملاك الشركاء، طبقاً للمادة 25 من قانون 1965/07/10<sup>1</sup>.

## 9- قانون 2014/03/24

وضع ما يسمى بـ (DTG) (CCH:L731-L731/1-15) وهو عبارة عن تشخيص شامل للملكية العقارية المشتركة، يتضمن هذا التشخيص الجديد، دراسة الوضع المالي والذمة المالية للمبنى المشترك (حالة المبنى، عرض على مدى العشر سنوات المقبلة للأعمال أو الأشغال الضرورية المحتملة)<sup>2</sup>.

لحقت بعد ذلك قوانين كثيرة تعدل مواد قانون 10 جويلية 1965 يصعب الالمام بها جميعاً وذكر مضمونها غير أنه أهم هذه القوانين هي كالآتي ذكره:

10\_ قانون رقم 2015-990 المؤرخ في 2015/08/06 المتضمن نمو وتطور وتكافؤ الفرص الاقتصادية:

تم بموجب المادة 88 منه تعديل المواد 17 و 21 من قانون 1965/07/10 وتعديل المادة 25 بموجب المادة 114<sup>3</sup>.

<sup>1</sup>- Dalila Mokrani, Retour sur les 50ans de la loi du 10 Juillet 1965, Op. cit., p 4.

<sup>2</sup>-loi n° 2014-336 du 24mars 2014 pour l'accès ou logement et un urbanisme rénové.

<sup>3</sup>- Yves ROUQUET, Moussa THIOYE ; Code de la copropriété, Dalloz, 25 édition 2016, p 1128.

**11-قانون رقم 992-2015 المؤرخ في 17/08/2015 المتضمن تحويل الطاقة من أجل النمو الأخضر:**

تم بموجب المادة 14، 23، 20 منه تعديل المادة 24، 26-4 و 26-5 من قانون 1965/07/10 وبموجب المادة 26 منه تم إضافة المادة 24-19.

**12-قانون رقم 2016-1321 المؤرخ في 07/10/2016 المتعلق بالجمهورية الرقمية:**

تم تعديل المادة 24-2 بموجب المادة 74<sup>2</sup>.

**13-قانون رقم 2017-86 المؤرخ في 27/01/2017 والمتعلق بالمساواة والمواطنة:**

تم تعديل المادة 18 والماد A1-29 و 29-1، 29-3، 29-5 بموجب المادة 122<sup>3</sup>.

وبهذا تكون قد أنهينا دراسة التطور التشريعي وكيفية نشوء الملكية المشتركة بالقانون الفرنسي لنشر في دراسة التطور التشريعي للملكية العقارية المشتركة في الجزائر وذلك بالمطلب الثاني.

**المطلب الثاني: الملكية المشتركة في التشريع الجزائري**

بعد الاستقلال تميّزت الفترة ما بين 1962-1977 بهجرة ريفية واسعة سببها مغادرة الأوروبيين الجزائر سنة 1962، وقد عرفت عدّة ولايات هجرة داخلية، فكانت مدينة وهران الأكثر جاذبية برصيد هجري يفوق 13,87% تأتي بعدها كل من مدينة عنابة والجزائر.

بسبب هذه الهجرة الداخلية وجدت الدولة نفسها أمام ظاهرة التكدس الواضح في المسكن الواحد، فقد ارتفع معدل التّمدن من 8% ليصل إلى 66,3% سنة 2010، وسوف تصل النسبة إلى 74,1% سنة 2050<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>– loi n° 992-2015 du 17/08/2015 relative a la transition énergétique pour la croissance verte

<sup>2</sup>– Loi n° 2016-1321 du 7 Octobre 2016, pour une république numérique.

<sup>3</sup>– Loi n°86-2017 du 21 janvier 2017, Relative a l'égalité et à la citoyenneté.

<sup>4</sup>– عميرة جويّدة، المشاكل البيئية المترتبة عن التّمو السّكاني في الجزائر، مجلة دراسات اقتصادية، دورية تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والدراسات الإنسانية، العدد6، جويلية 2005، ص ص 119-121.

فاستنادا لتحقيق أجري بسنة 1995 من طرف الديوان الوطني للإحصائيات، فإنّ الحظيرة الوطنية للسكنات قد بلغت بالتقريب 3.756.000 وحدة سكنية من بينها 51,4% موجود في المناطق الحضرية و48,69% موجود في المناطق الريفية، وتمثل السكنات الفردية بـ 77%، أما السكنات الجماعية فهي تمثل 31,3%<sup>1</sup>.

كما وصلت الكثافة السكانية بالمدن إلى 13,27 نسمة في الكيلومتر مربع سنة 2003 فالسكان المقيمين بتجمعات سكانية، ارتفعت نسبتهم من 56,10% سنة 1966 إلى 80,80% سنة 1998<sup>2</sup>.

هذا النمو السكاني وارتفاعات نسبة التمدن، توضح التغير الحاصل في مصادر الملكية المشتركة في العقار المبني المشترك والذي أدى إلى تنوع مصادرها في التشريع الجزائري، عبر مختلف المراحل التي مرت بها هذه الملكية، إلا أنه ما كان ليكون لو لم تصاحبه مساهمة تشريعية من خلال إصدار الأحكام والقوانين التي جعلت هذه الملكية قابلة للنمو والتكيف مع الظروف.

على هذا الأساس سيتم التطرق من خلال هذا المطلب لدراسة التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة، معتمدين على مصادرها في التشريع الجزائري، بتقسيمه إلى فرعين، نتكلم في الفرع الأول عن الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري، وفي الفرع الثاني عن الملكية المشتركة في القوانين الخاصة.

إلا أنّ قد أشرنا في مقدمة المبحث إلى الحالة القانونية للملكية المشتركة في فترة قبل الاحتلال وأنّاه لنصل إلى نتيجة أنّ غاية الاحتلال في هذا المجال فرنسة العقار الجزائري، وبالتالي سوف أتكلم من خلال هذان الفرعين عن التطور القانوني والتاريخي للملكية المشتركة بعد نيل الاستقلال منذ 1962.

---

<sup>1</sup> - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص 16

<sup>2</sup> - عميرة جويّدة، نفس المرجع، ص ص 124 - 125.

## الفرع الأول: الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري

أو تشريع جزائري نظم الملكية العقارية المشتركة كان القانون المدني<sup>1</sup>، غير أنه هناك قوانين سابقة عن القانون المدني تكلمت عن الملكية المشتركة، لكن لم تنظمها والتي سوف نتطرق إليها قبل التكلم عن الأحكام الواردة في القانون المدني، بحيث كانت السبب في إجبار المشرع على وضع إطار عام لهذا النظام في الأمر 58/75.

على هذا الأساس قسمت الفرع إلى جزئين، نتكلم أولاً عن هذه القوانين السابقة للقانون المدني كأسباب الدافعة إلى تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة ضمن القانون المدني، ثم ثانياً ننقل لنبين الإطار القانوني للملكية المشتركة ضمن القانون المدني.

### أولاً: أسباب تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة ضمن القانون المدني

بعد خروج الاستعمال الفرنسي وجدت الجزائر نفسها بدون تشريعات ضمن جميع المجالات، لدى كان من الضروري آنذاك إصدار قانون 157/62<sup>2</sup>، الذي نص على مواصلة العمل بالقوانين الفرنسية السارية المفعول بشرط أن لا تمس هذه القوانين بالسيادة الوطنية، وبالتالي أصبحت الجزائر في هذه الفترة مجبرة على تطبيق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين وهو قانون لا يمس بالسيادة الوطنية، حيث نتج عن المغادرة الجماعية للأوروبيين شغور عدد كبير من السكنات الجماعية والفردية والتي سميت بالأماكن الشاغرة، لتصبح فيما بعد مشغولة من طرف المواطنين الجزائريين بعد انتقال ملكيتها للدولة بموجب الأمر 102/66<sup>3</sup>.

بقيت الجزائر تعمل بالقانون الفرنسي موازاة مع الأمر 20/62 المتعلق بحماية الأماكن الشاغرة الصادر عن المجلس التأسيسي<sup>4</sup>، والذي كلف بموجبه الولاية بإدارة هذه الأماكن وتوزيعها على المحتاجين

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، ج.ر.، عدد 78، المعدل والمتمم .

<sup>2</sup> - قانون رقم 157/62 المؤرخ في 31/12/1962، المتعلق باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، الملغى بموجب أمر رقم 73/29 المؤرخ في 05/07/1973.

<sup>3</sup> - أمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأماكن الشاغرة، ج.ر.، عدد 66/36.

<sup>4</sup> - أمر رقم 20/62، المؤرخ في 02/08/1962، المتعلق بحماية وتسيير الأماكن الشاغرة.

وفق صيغة الإيجار المخفض، ممّا يوحي بأنّ الدولة الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتمليك الشّقق الشّاغرة.

صدر مرسوم 88/68، الذي كان أهم أحكامه، إلزام شاغلي كل عقار مبني يخضع للملكية المشتركة يتضمن محلات معدّى للسّكن أو لممارسة حرف مهنية، بتأسيس نقابة لهم تتمتع بالشّخصية المدنية ومكونة من جمعية عامة ووكيل مكلف بتسيير شؤون هذا العقار مع فرض على شاغل المحل أن يقوم بصيانة المكان الذي يشغله بإجراء الإصلاحات اللازمة وذلك على نفقته الخاصة مع ضرورة إعلام مصلحة التّسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها<sup>1</sup>.

كما أنّ المرسوم رقم 88/68 أجاز للدولة أن تقوم بإخراج الشاغلين من محلاتهم إجباريا بعد توفير لهم محلات بديلة إذا ما أرادت إنجاز أشغال خاصة بترميم أو إصلاح العقار المبني أو تحسين ظرف العيش فيه<sup>2</sup>، إلا أنّ هذا المرسوم وغيره من المراسيم ظلت تشترع ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به.

بتاريخ 1973/07/05 ظهر أول تشريع يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 82/73<sup>3</sup> المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الاجتماعية حيث تمّ النصّ فيه وبالتحديد ضمن المادة 5 منه على إلزامية تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة وإضافة لذلك أشارت إلى نظام البيع بالإيجار، بحيث نصت على أنّه يمكن تسديد مبلغ الشراء كأقساط وفق صيغة الإيجار المملك، كذلك تمّ الإشارة إلى هذا النّظام في المباني التابعة لدواوين الترقية والتّسيير العقاري<sup>4</sup>.

حيث سمح هذا المرسوم ببناء عقارات جماعية تسمح للمواطنين الجزائريين المنتمين لصندوق الوطني للتوفير والاحتياط بإمكانية تملك مباني جديدة، غير أنّه يلاحظ من مواد هذا المرسوم خاصة

---

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 23/04/1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 31.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 82/73 المؤرخ في 09/07/1973، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج. ر.، عدد 12، لسنة 1977.

<sup>4</sup> - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص 17.

المادة 1 و 2، قد اشترط على الملاك بعد تسليمهم المساكن إخضاعها لنظام الملكية المشتركة، وبالتالي القانون الواجب التطبيق في تلك الحالة هو القانون الفرنسي.

غير أنه صدر أمر 29/73 في 05/08/1973 ألغى قانون 157/62 ابتداء من 05/07/1975 هذه الأسباب وخاصة الأمر رقم 29/73 الذي ألغى العمل بالقوانين الفرنسية ابتداء من 05/07/1975 دفع بالمشروع الجزائري إلى إلزامية وضع إطار قانوني ينظم هذا النوع من الملكية، فأوجده ضمن القانون المدني.

### ثانيا: الإطار القانوني للملكية المشتركة ضمن القانون المدني

تكفل المشرع الجزائري بتنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة ضمن أحكام القانون المدني الصادر بمقتضى الأمر رقم 58/75 بتاريخ 26/09/1975 المعدل والمتمم، وذلك في القسم الخامس من الفصل الأول المتضمن حق الملكية بوجه عام المتواجد في الباب الأول تحت عنوان حق الملكية وفي إطار الكتاب الثالث بعنوان الحقوق العينية الأصلية، بحيث عدد المواد التي تضمنها هي 29 مادة موضحة كالاتي:

أ) **الأحكام العامة:** من المادة 747 إلى 750 مكرر، تناولت تعريف الملكية المشتركة وتعيينها وخصائصها؛

ب) **حقوق وواجبات الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها:** تبدأ من المادة 750 مكرر إلى 756 مكرر، وتبين بالتفصيل الحقوق والواجبات التي على عاتق الملاك والشاغلين وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها؛

ت) **تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي:** المواد من 756 مكرر 2 إلى غاية 722، حدد طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة، بالحديث عن هيئاتها وسير أعمالها وطبيعة مهامها.

إلا أنه بمقارنة هذه المواد مع بعض التشريعات يظهر التأثير الواضح للمشروع الجزائري بالقانون الفرنسي (قانون 1965/07/05)، بحيث يلاحظ أنه قد أخذ منه جلّ الأحكام، بينما تم استبعاد ما جاء به الفقه الإسلامي من نظام السفّل والعلو<sup>1</sup>، كون أخذ النظام لا يتناسب مع الواقع العمراني الحديث<sup>2</sup>.

وبالرغم من الطابع الاستثنائي لتطبيق أحكام الملكية المشتركة، حيث أنها تطبق على نوع معين من المباني، إلا أنها كان لها طابع الإلزام، كون هذه الأحكام تعتبر قواعد آمرة من النظام العام ولا يجوز الاتفاق على مخالفتها<sup>3</sup>.

غير أنّ التطور الحتمي لنمط البناء، أنشأ مصادر جديدة للملكية المشتركة، هذا الوضع دفع بالمشروع الجزائري إلى ضرورة تطوير تشريع هذا النوع من الملكية، وذلك بإصدار قوانين خاصة بها، كما سوف نرى بالفرع الثاني من هذا المطلب.

### الفرع الثاني: الملكية المشتركة في القوانين الخاصة

ظهرت بعد صدور القانون المدني، عدت تشريعات تنظم الملكية العقارية المشتركة، نتطرق إليها من خلال هذا الفرع، وذلك حسب تطورها الزمني.

#### أولاً: مرسوم 146/76

إنّ الإطار العام الذي وضعه المشروع الجزائري لنظام الملكية المشتركة في القانون المدني أجبره على سن المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء والصادر بالجريدة الرسمية رقم 12. هذا المرسوم أكد على نية المشروع ورغبته في التنظيم المحكم للملكية العقارية المشتركة، بحيث ضم هذا المرسوم حوالي 144 مادة، وقد تطرق لنظام الملكية المشتركة كاتفاقية جماعية بين الشركاء في الملك.

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001/2000، ص 10.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 22.

<sup>3</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 11.

تمّ تفعيل هذا المرسوم بإصدار الأمر 92/76<sup>1</sup>، الذي نصّ المشرع من خلاله على إلزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة في حال اتفاق الشركاء على البناء الجماعي<sup>2</sup>، بموجب المادة 14 الفقرة الخامسة، كما تنصّ المادة 57 الفقرة العاشرة من نفس الأمر على وجوب الشركاء إعداد نظام الملكية المشتركة حسب النموذج القانوني الصادر وفق المرسوم 146/76.

في نفس مرحلة المرسوم 146/76، وجد نصوص قانونية تهدف للتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة لأمالك الدولة، للمواطنين وفقاً لإجراءات معينة وذلك قصد تمليكهم لهذه العقارات بحيث كان السبب الأساسي أنا ذاك لهذا الإجراء، راجع لصعوبة تسيير تلك الثروة العقارية من طرف المؤسسات العمومية، بالإضافة إلى تمكين كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره<sup>3</sup>.

أمّا السبب السياسي كان له الدور الأكبر المتمثل في بداية ظهور البوادر الأولى لتخلي الدولة عن الاشتراكية التي تأخذ أساساً لها، ملكية الدولة لكل شيء لاسيما وأنّ تكاليف تسيير هذه العقارات التي أخذت كذريعة للتنازل، بقيت حتى بعد هذه العملية وفي معظم المناطق تتكفل بها دواوين الترقية والتسيير العقاري، حيث أنها ما زالت تقوم هذه الأخيرة بعمليات صيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، ج. ر.، عدد 12.

<sup>2</sup> - جاء هذا الأمر بهدف: مساعدة المواطنين لتمليك مسكنهم والحصول على ملكية السكن العائلي وقد جاء مضمونه بإجازة لكل عائلة إمكانية اكتساب مسكن شخصي، وذلك بتكوين شركة أشخاص مدنية والحصول على الملكية، وقد نصّ المشرع على أنّ الشركة يمكنها البناء، إما لفائدة الشركاء أو الشراء من عند مكاتب الترقية والتسيير العقاري للبناءات الفردية والجماعية، انظر: قودج بشير، المرجع السابق، ص ص 519-533.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق بودريوة، أثر تنازل الدولة عن أملكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري، الجزائر، جوان، 2008.

<sup>4</sup> - دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير لسنة 2010/2011، جامعة باتنة، ص 21.

نتيجة لهذه الأسباب صدر قانون 01/81<sup>1</sup> الذي سمح لمستأجري الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا بعض الهيئات الأخرى تملك مسكنهم المستأجر، فتم تحديد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها وشروط المستفيدين بها، وكيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها وتسليم عقود البيع للمستفيدين وفق صيغة التنازل بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية مع الإعفاء من كل الرسوم والحقوق<sup>2</sup>.

وبالنظر إلى العدد الكبير من الأملاك التي تم التنازل عنها، خاصة ما تعلق بالأماكن المعدة للسكن والمبينة على شكل عمارات جماعية، اعتبر هذا الأمر كمصدر أساسي للملكية العقارية المشتركة، فقد تم تطبيق المرسوم 146/76 هاتمة هذه العمارات الجماعية<sup>3</sup>.

غير أن المرسوم الخاص بالنظام النموذجي للملكية العقارية المشتركة لم يبق ساري المفعول إلا سبع سنوات لكي يلغى ضمناً بموجب المرسوم 666/83.

### ثانياً: مرسوم 666/83

صدر المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 متضمناً تحديد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، احتوى 63 مادة تنظم هذه الملكية، إلى جانب وضعه للقواعد العامة المحددة للتعامل معها وذلك ضمن إطار ما قضت به المادة 748 من القانون المدني<sup>4</sup> بحيث بين مصير

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 01/81 المؤرخ في 27/02/1981، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة لأمالك الدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 02/83 المؤرخ في 29/01/1983، والأمر رقم 2000/06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

<sup>2</sup> - بن عبدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2006، ص 32.

<sup>3</sup> - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004، ص 490.

<sup>4</sup> - المادة 748 من القانون المدني، المعدلة بالقانون رقم 01/83 المؤرخ في 29/01/1983 (يحدد نظام الملكية المشتركة ومصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها).

الأجزاء المفترزة والشائعة وسبل الانتفاع بها وكيفيات تسييرها وإدارتها بما يضمن الحماية اللازمة لها وذلك بموجب نص المادة الأولى من هذا المرسوم.

أما الأبواب التي ضمّها لم تكن سوى توضيحا لذلك، وهي كالتالي:

الباب الأول: خصص لتعيين العقار المبني بتحديد أجزائه الخاصة والمشاركة وتصنيف هذه الأخير وفق مآله.

الباب الثاني: تطرق إلى الحقوق والواجبات الناشئة عن وضع الملكية العقارية المشتركة بما يتبع ذلك من استعمالات مختلفة.

الباب الثالث: أسس لتبني أسلوب الإدارة الجماعية لهذه الملكية بالحديث عن هيئاتها وتبيين ما هيته وطرق سيرها والمهام الموكلة لها.

الباب الرابع: جاء فيه ضبط الأعباء الناشئة عن ممارسة هذه الملكية بما فيها من أنواع وكيفية تحصيلها.

الباب الخامس: جاء يتكلم عن إلزامية تطبيق أحكام هذا المرسوم بقوة القانون.

في ظل هذا المرسوم شهدت الدولة ارتفاعا مستمر لعدد السّكان بسبب تزايد حركة النّزوح إلى المدن وتمركز الأغلبية السّاحقة من السّكان فيها، ممّا خلق أزمة سكن، بحيث أدى هذا التّغيير الحتمي بالدولة إلى البحث عن صيغ تعتمد لها للحد من أزمة السّكن أهمها:

#### أ) صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

هذه الصيغة تمس العمال الاجراء وفئة المتقاعدين، بحيث تم إصدار قانون رقم 16/83<sup>1</sup> لينشأ الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

وتجدر الإشارة إلى أنّ هذا الصندوق عبارة عن مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي تجاري موضوع تحت وصاية وزارة العمل والتشغيل، وذلك يعتبر بالإضافة إلى المرقين الخواص والبلديات

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 16/83 المؤرخ في 02/07/1983 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 03/02/1996، المعدل والمتمم والمتعلق بتنظيم وعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

والصندوق الوطني للتوفير والاحتياط من المؤسسات الغير تابعة لوزارة السّكن كونّها الوصية الوحيدة المكلّفة بإنجاز المباني المشتركة<sup>1</sup>.

بموجب هذا الصندوق تم بناء مساكن على شكل جماعي موجهة للبيع مباشرة وبما أنّها مباني جماعية فقد تم تطبيق عليها أحكام المرسوم رقم 666/83.

رغم هذه الصيغة إلا أنّها لم تكن كافية، كونّها تمس فئة العمال الأجراء وفئة المتقاعدين فقط من جهة وتفاقم أزمة السّكن والارتفاع المذهل للطلبات وعدم كفاية الصّيع من جهة أخرى، فارتأت الدولة إيجاد صيغة جديدة تحد من تكلفة الحصول على سكن بالنسبة للمالك وكذلك الدولة، وهي صيغة السّكن الاجتماعي التّساهمي.

#### ب) صيغة السّكن الاجتماعي التّساهمي:

يتميّز هذا النّوع من السّكنات بمساهمة الدولة بنسبة من تكاليف السّكن، وذلك عن طريق الصندوق الوطني للسّكن، أمّا الباقي فيقدمه المستفيدون من العملية على ثلاثة مراحل وذلك على أقصى تقدير، وقد تم النّطبيق على هذه السّكنات كون معظمها عبارة عن مباني جماعية، مرسوم 666/83.

بعد ذلك ظهرت آلية جديدة تحد من تزايد الطلبات خاصة لفئة المواطنين الذين لهم إمكانيات مالية بعض الشيء ومن أجل تخفيض العجز وأزمة السّكن<sup>2</sup>، وتمثلت في بناء عمارات للبيع أو للإيجار وهي آلية الترقية العقارية التي جاءت بموجب قانون 07/86.

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص ص 27 و 28.

<sup>2</sup> - بوستنة إيمان، النّظام لقانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، ص 08.

## - قانون رقم 07/86 :

جاء القانون رقم 07/86 والمتعلق بالترقية العقارية<sup>1</sup>، ليفتح المجال للأشخاص الطبيعية الخاصة لممارسة مهنة الترقية العقارية على عكس المرسوم رقم 82/73 الذي حصر عمليات الترقية العقارية بالمؤسسات العمومية<sup>2</sup>.

بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 05 شجع هذا القانون على أن تكون عمليات الترقية العقارية من النمط الجماعي والشبه جماعي، إلا أنه هذا القانون لم ينص على إجبار المرقى العقاري والمستفيدين لإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة وفرضه على جميع المالكين.

كما أنه لم يخصص هذه العملية للبيع فقط بل وسّعها كذلك للبناء قصد الإيجار وبهدف سد الحاجات العائلية الخاصة، بحيث يمكن لأفراد أي عائلة القيام بالترقية العقارية لأفرادها والتي تعتبر كمصدر لإمكانية وجود الملكية العقارية المشتركة في هذه الآلية.

بعد هذا القانون الأخير، جاء دستور سنة 89 بإيديولوجية جديدة مخالفة تماما لما كان عليه نظام الحكم، بحيث أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة، وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى، وبالتالي هذا التفسير أظهر ضعف محدود وعدم نجاعة هذا القانون لأنه عرقل عملية الترقية العقارية<sup>3</sup>، فكان لابد من تأطير نظام الترقية العقارية بتشريع يلاءم الظروف السياسية والاقتصادية والاجتماعية ومنه جاءت ضرورة تعديل النصوص القانونية في مجال الترقية العقارية بإصدار مرسوم 03/93 الذي ألغى أحكام قانون 07/86 بموجب المادة 30 منه<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 07/86 والمؤرخ في 04/03/1986 والمتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك لقواعد الخاصة بعملياتها ج ر عدد 10، الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 93 / 03 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>2</sup> - أنظر المادة 2 من المرسوم 82/73 المؤرخ في 09/07/1973 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية، ج ر عدد 12.

<sup>3</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 24.

<sup>4</sup> - بو ستنة إيمان، المرجع السابق، ص ص 9 و 10.

### - المرسوم التشريعي 03/93:

صدر المرسوم رقم 03/93 بتاريخ 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري<sup>1</sup>، حيث خصص المشرع فصلا كاملا منه للملكية المشتركة وخاصة إدارتها، فجاءت المادة 24 منه تنص على أنه يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو تجمعات المساكن، لنظام الملكية العقارية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين.

وقد جاء هذا المرسوم بإجراء جديد، فيما يخص إدارة الملكية المشتركة، حيث أقرت المادة 25 على إمكانية أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد الملاك الشركاء على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 765 مكرر 3 من الأمر رقم 58/75 المتضمن أحكام القانون المدني.

نظم هذا المرسوم التشريعي البيع وفق التّصاميم وكذلك إيجار المباني وقد عدل الكثير من النصوص المتعلقة بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر التي كانت منظمة في القانون المدني.

إلا أنه لم يتطرق المشرع من خلال هذا المرسوم لتعريف عقد البيع بناء على التّصاميم، بل اكتفى بتنظيم شروطه وأحكامه، حيث أصدر المرسوم التنفيذي رقم 58/94<sup>2</sup>، ثم جاء القانون رقم 04/11 الذي اكتفى بما ورد في المادة 28 منه، والتي نصت على أنه: "العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنائيات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز).

والهدف من ذكرنا لعقد البيع على التّصاميم الذي جاء به المرسوم التشريعي 03/93 هو أنه يشمل بنائيات جماعية وبنائيات فردية، التي تعتبر من مصادر الملكية المشتركة وبالتالي يطبق عليها أحكام المرسوم رقم 666/83 بالنسبة للبنائيات الجماعية.

---

<sup>1</sup> - ألغى المرسوم التشريعي رقم 03/93 بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17، المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية وتضمن تقنية البيع على التّصاميم، ج. ر.، عدد 14.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 58/94، المؤرخ في 1994/03/07 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التّصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، ج. ر.، عدد 13، الملغى بالمرسوم التنفيذي رقم 431/13، المؤرخ في 2013/12/25 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التّصاميم للاملاك العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التّصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وآجالها وكيفيات دفعها. ج. ر. عدد 66.

بقيت السّاحة التّشريعية ولحد الآن تشهد صدور قوانين تساير مختلف التّطورات الحاصلة في مجال الملكية العقارية المشتركة، بهدف عدم ترك الأمور المستحدثة دون تقنين<sup>1</sup>، حيث تمّ تعديل لمرسوم رقم 666/83 بموجب المرسوم التنفيذي 59/94<sup>2</sup>.

#### - المرسوم التّفيذي 59/94

أضاف أحكام خاصة من المواد 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 4 وفقا للفصل الثالث من الباب الثالث والمتعلق بإدارة العمارات الجماعية وتسييرها، ثم صدرت فيما بعد مراسيم تنفيذية، خصصت ضمن موادها أحكام تشمل الملكية المشتركة منها:

#### - المرسوم التّفيذي 154/97

حدد المرسوم 154/97 شروط إدارة وتسيير الأملاك العقارية لصالح الغير والقانون الأساسي لمتصرفي الأملاك العقارية فيكون المتصرف شخص طبيعي أو معنوي خاضع لاعتماد وبحوزته محل وسجل تجاري ويشكل نشاطه مهنة حرة ومنظمة بموجب عقد، كما قد يكلف بإدارة عمارة أو مجموعة عمارات<sup>3</sup>.

#### - المرسوم التّفيذي 105/01

صدر المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/24 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك وقد تم تعديله بعدة مراسيم لاحقة، المرسوم التنفيذي رقم 35-03 المؤرخ في 2003/01/13، ثم المرسوم التنفيذي رقم 137-04 المؤرخ في 2004/04/21، ثم المرسوم التنفيذي رقم 340-04 المؤرخ في 2004/11/20، المرسوم التنفيذي رقم 14-288 المؤرخ في 2014/10/15، المرسوم التنفيذي رقم

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 11.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 59/94، المؤرخ في 1994/03/07، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83، ج.ر.، عدد 13.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 154/97 المؤرخ في 1997/05/10 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

15-328 المؤرخ في 2015/12/22 وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم 16-279 المؤرخ في 2016/11/02.

هذه الصيغة تختلف عن صيغة البيع بالإيجار المتبعة من طرف دواوين الترقية العقارية والتسيير العقاري<sup>1</sup>، فهذه الصيغة طبقا لنص المادة 02 من المرسوم تسمح بالحصول على سكن بعد الإقرار بشراء بملكية تامة وذلك بانقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

كلفت بهذه العملية الوكالة الوطنية لتحسين السكن<sup>2</sup>، وكلفت هذه الوكالة بالتعاقد مع الشركات الأجنبية.

ابتداء من هذه الفترة عرفت المباني في الجزائر نقلة نوعية من حيث عدد الطوابق وكذا من حيث عملية البناء والتجهيزات وبالتالي أصبحنا أمام تجمع سكاني ضخم، هذا ما أدى بالوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن بأن تأخذ على عاتقها مهمة المتصرف لغاية انتقال الملكية للمستفيدين، أي بعد تسديد كل الأقساط<sup>3</sup> على أساس أنه يستوجب السعي بكل الطرق لتنظيم الملكية العقارية المشتركة.

فقد نص هذا المرسوم، وبالتحديد في المادة 13 منه على الالتزام بأحكام الملكية المشتركة بحيث يخضع المستفيد من مسكن في إطار البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة، كما هي محددة

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المؤرخ في 1997/01/14 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة والتي تم استلامها بعد شهر أكتوبر 1992 ج ر عدد 84 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/24 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك ج ر عدد 25.

<sup>2</sup> - أسست الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن (addl) بموجب مرسوم تنفيذي رقم 184/91 المؤرخ في 1991/05/12 وبعد صدور المرسوم رقم 105/01 كلفت بعملية البيع بالإيجار.

<sup>3</sup> - ليلي بورنان، التسيير العقاري داخل الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني للتسيير العقاري، 2008.

في التشريع والتنظيم المعمول بهما<sup>1</sup> كما نصت المادة 10 من نموذج البيع بالإيجار على تسديد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

ونصت المادة 15 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار على أنه يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع عقد البيع بالإيجار بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري، وقياساً على عدم إمكانية تأجير المستفيد لمسكنه، يستشف عدم إمكانية تأجير الأجزاء المشتركة، وتبعاً لذلك فإنه لا يجوز للمستفيد في عقد البيع بالإيجار أن يبرم أي عمل من أعمال التصرف في حصته من الأجزاء المشتركة، بمعزل عن الأجزاء الخاصة سواء بالبيع أو الإيجار أو الهبة أو غيرها من التصرفات الناقلة لملكية هذه الأجزاء بمعزل عن المسكن، ذلك أن هذه الأجزاء تعتبر من الملحقات الضرورية للمسكن<sup>3</sup>.

### ثالثاً: المرسوم التنفيذي 99/14

صدر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 بتاريخ 02 جمادى الأولى عام 1435 هـ الموافق ل 04 مارس 2014، يتضمن تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية بالجريدة الرسمية رقم 14، بمعنى هذا المرسوم التنفيذي جاء ليطبق في مجال نشاط الترقية العقارية والتي بدورها تمّ تحديد القواعد التي تنظمها بموجب القانون رقم 04/11 المؤرخ في 02/17/2011، إذا وكنتيجة حتمية، يستوجب أن نتطرق إلى القواعد الأساسية التي جاء بها هذا القانون وعلاقتها بالملكية العقارية المشتركة.

فيما سبق ذكره، رأينا التطورات التي لحقت النشاط العقاري ككل بما فيه نشاط الترقية العقارية حيث كان للمشرع الجزائري رغبة دائمة في تحسين وتطوير هذا النشاط إلا أنه فشل لحد ما في ذلك بما

---

<sup>1</sup> - بوسنتة إيمان، الرجوع السابق، ص 149.

<sup>2</sup> - القرار المؤرخ في 04/05/2004، المعدل والمتمم للقرار الصادر في 23/07/2004، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر عدد 43.

<sup>3</sup> - شيخ محمد زكرياء، البيع بالإيجار في القانون الجزائري، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة وهران، سنة 2011 - 2012، ص 163.

أنه وكما ذكرنا المرسوم التشريعي 03/93 الملغى لم يكن أداة فعالة في ضمان وإعادة بعث النشاط العقاري وذلك لعدة أسباب منها تداخل نشاط الترقية العقارية مع نشاطات أخرى في نفس المجال وتأخر صدور النصوص التنظيمية المطبقة لأحكام ذلك المرسوم، فأدى ذلك إلى الإخفاق في النتيجة التي كانت مرجوة من ذلك المرسوم التشريعي.

وإضافة للأسباب المذكورة تفاقمت أزمة السكن، فوجد المشرع نفسه مضطرا للتغيير مما دفعه إلى إصدار قانون 04/11 المتضمن القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، حيث يعتبر هذا الأخير منطلقا لإرتقاء نشاط الترقية العقارية إلى مستويات أعلى ولإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية مفتوحة على الإقتصاد الجديد<sup>1</sup>.

فهذا القانون جاء خاصا بتحديد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية لوحده عكس المرسوم التشريعي 03/93 الملغى، والذي كان متعلق بالنشاط العقاري ككل مما نتج عنه السلبات والنقائص التي ذكرناها، حيث وضع قانون 04/11 جملة من الشروط التي يجب أن تستوفيها المشاريع العقارية ومن أهمها، ضرورة إحترام مضمون مخططات التهيئة والعمران وبالتالي منع قانون الترقية العقارية تشييد أي مشروع عقاري لا يتوفر على الرخص المسبقة المطلوبة قانونا<sup>2</sup>. (سننطرق إليها في الباب الثاني من الأطروحة)

كذلك قام المشرع بموجب هذا القانون بتحديد القانون الأساسي لنشاط الترقية العقارية أي المرقى العقاري بحيث أعطى ولأول مرة طابعا مهنيا لنشاط الترقية العقارية، كما وسع من مهام المرقى العقاري بحيث أصبح له دورا هاما في مجال التهيئة العمرانية<sup>3</sup>، وفي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجار.

---

<sup>1</sup> - نسيم موسى، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر، سنة 2014-2015، ص 96.

<sup>2</sup> - نصت المادة 11 من القانون 04/11 على ما يلي: "لا يمكن إنجاز إلا المشاريع العقارية التي تتطابق مع مخططات التعمير وتتوفر على العقود والرخص المسبقة والمطلوبة بموجب التشريع والتنظيم المعمول بهما ....".

<sup>3</sup> - انظر المادة 2 و 3 من القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011، المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

وقد جاء القانون 04/11 ينظم العلاقة بين المرقى العقاري والمقتني حيث حدّد كميّات التعاقد مع المستفيد كما أعاد تنظيم التقنيات المستخدمة لإتمام هذا التعاقد بينهما بما يكفل الحماية للمقتنين المستقبليين للبيانات المزعم إنجازها.

ومن أهم ما جاء به القانون المذكور أعلاه هو إعادة بعث عقود الترقية العقارية (من أبرزها عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق )، كنمط لتسويق البناءات الجديدة وتقنية فعالة في تمويل نشاط الترقية العقارية، وسنتناول هذين النموذجين بإيجاز كونهما تربطهما علاقة وطيدة بالملكية العقارية المشتركة.

#### - عقد البيع بناء على التصاميم:

هو ذلك العقد الذي يكون محله بيع عقار في طور الإنجاز، يلتزم بمقابله المكتب بدفع أقساط ثمن المبيع للبائع تبعا لتقدم مراحل الإنجاز، حيث نظمت المادة 24 من القانون 04/11 المتضمن القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية هذا التعريف على عكس القوانين السابقة، ومن خلال تعريفه أعطى المشرع رؤية واضحة لعقد البيع على التصاميم واعتبره تقنية تعتمد في إنجاز البناية موضوع العقد على ما يقوم المقتني من دفعه من أقساط الثمن تبعا لتقدم مراحل الإنجاز، ممّا يسمح للمشتري بتقسيم الثمن ويؤمن للبائع تمويل يساعده في إنجاز المشروع، وبالتالي هذه التقنية (عقد البيع على التصاميم ) تساعد على دفع عجلة الإقتصاد وحل مشكلة السكن ويعتبر بمثابة نقلة نوعية لنشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

وقد أكد المشرع في المادة 34 من نفس القانون على وجوب أن يتم إعداد عقد البيع على التصاميم في الشكل الرسمي كما ألزم ضرورة تسجيله وشهره لدى المصالح المختصة، زيادة على ذلك نصت نفس المادة في فقرتها الثانية عن محضر الحيازة وألّزمت به الأطراف وهو محضر يتم إعداده من طرف نفس مكتب التوثيق المبرم لعقد البيع بناء على التصاميم، ويكون بحضور الطرفين بغرض معاينة الحيازة الفعلية من طرف المكتب وتسليم البناية المنجزة من طرف المرقى العقاري طبقا للإلتزامات التعاقدية<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - عياش شعبان، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري ، رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011-2012، ص 21.

<sup>2</sup> - مولود ديدان، مدونة نشاط الترقية العقارية، دار بلقيس للنشر، دار البيضاء، الجزائر، ط سنة 2014، ص 11.

ففرى من خلال ما ذكر كيف أنه قام المشرع بتحديد وضبط العلاقة بين المرقى العقارى والمقتنى بنصه على كىفيات التعاقد بين المرقى العقارى والمستفيد، وأعاد تنظيم التقنيات المستخدمة لإتمام هذا التعاقد بينهما بحيث نلاحظ مدى تكفل القانون بحماية المقتنين المستقبليين للبنىات المزمع إنجازها.

ومن بين الإلتزامات أيضا التي وضعها القانون على عاتق المرقى العقارى، إضافة لما ذكر وزيادة عن الإلتزام بأخلاقيات المهنة، ألزمه المشرع بالإعلام وهو مبدأ يطبق على كل عقود الإستهلاك مفاده إلزام المهني بإعلام المستهلك بجميع المعلومات التي تتيه وتضمن له إعلاما موضوعيا ممّا يحقق النزاهة والشفافية بين المهني والمستهلك، وفي إطار الإلتزام بالإعلام جاءت المادة 61 من القانون 04/11 في الفصل الخاص بتسيير المشاريع العقارية تلزم المرقى العقارى بإعداد لنظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به، خاصة توضيح الأعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما، كما ألزمته المادة نفسها بإنجاز المحلات الضرورية لإدارة الأملاك ومسكن البواب، بعنوان الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

ووفقا لما جاءت به المادة 38 فقرة 5 من القانون 04/11 فإنه يسلم نظام الملكية إجباريا لكل مقتن في عقد البيع على التصاميم خلال توقيع العقد وتنص الفقرة الاخيرة من المادة أنّ نموذج نظام الملكية المشتركة يحدد عن طريق التنظيم، حيث جاء فيما بعد المرسوم 99/14 بهذا النموذج<sup>2</sup>.

من أهم الضمانات أيضا الذي قدّمها المشرع للمقتنى فيما يخص عقد بيع على التصاميم، إلزام المرقى العقارى بإتمام العقار محل العقد في الأجل المحدّد، ممّا لاحظناه أن المشرع لم ينص على هذا الإلتزام صراحة إلا بصور قانون 11/04، وذهب هذا الأخير (المشرع) إلى أبعد من ذلك في المادة 16 من القانون المذكور أعلاه، بحيث ألزمت المقاول العقارى في حال لم يتم إنجاز العقار من طرفه وتمّ ذلك بواسطة المقاول، فيجب أن يكون مقاول مؤهلا قانونا وتؤسس العلاقة بينه وبين المرقى العقارى على عقد المقاوله وبالتالي سواء قام بإنجاز العقار محل العقد بنفسه أو قام به المقاول، فيلتزم المرقى بإتمام الإنجاز

---

<sup>1</sup> - حامق ذهبية، الإلتزام بالإعلام في العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق جامعة الجزائر 2008-2009، ص 165.

<sup>2</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 12.

خلال الأجل المحدد في العقد أو المشروع، وترك المشرع مسألة تحديد مدة الإنجاز لإرادة الطرفين<sup>1</sup> (أي أطراف عقد البيع بناء على التصاميم) حسب ما نص عليه المرسوم التنفيذي رقم 431/13<sup>2</sup>.

ألزم قانون 11/04 المرقى العقاري إضافة إلى ما تمّ ذكره بتسليم شهادة المطابقة المنصوص عليها في قانون التعمير 25/90 (المعدل والمتمم بموجب قانون 05/04 المؤرخ في 14/08/2004) المتعلق بالتهيئة والتعمير وقانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات المؤرخ في 20/06/2008<sup>3</sup> إلى المقتني قبل حيازته للبناء أو جزء من البناء، وهو ما نصت عليه المادة 39 من القانون المذكور أعلاه<sup>4</sup> ومن تم فإن شهادة المطابقة هنا تعتبر قرينة على أن البناء أنجز حسب التصاميم ومراعاة قواعد التعمير والبناء، إلا أنها لا تعفي المرقى العقاري من المسؤولية العشرية ولا من ضمان الإنهاء الكامل

---

<sup>1</sup> - نعيم عبد الرحمان، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري دراسة مقارنة بالشريعة الإسلامية، كلية العلوم الإنسانية والإجتماعية والعلوم الإسلامية، أطروحة دكتوراه، جامعة الجزائر، سنة 2014-2015.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 431-13 المؤرخ في 18/12/2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفية دفعها، ج ر عدد 66.

<sup>3</sup> - يشار إلى أن: صدر مرسوم تنفيذي رقم 22-55 المؤرخ في 02/02/2022 يحدّد شروط تسوية البناءات غير المطابقة لخصة البناء المسلمة، ج. ر.، عدد 9، والذي يطبق بأثر رجعي فقط حيث يهتم بالبناءات الموجودة قبل 03/02/2022، ويتعلق فقط بالبناءات المنتهية غير المطابقة لخصة البناء المسلمة وتكون محل شهادة مطابقة، أما قانون رقم 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البناءات والذي تمديد العمل به إلى غاية 03/08/2022، بموجب المادة 112 من قانون رقم 14/19 المؤرخ في 11/12/2019 المتعلق بقانون المالية لسنة 2020، ج. ر.، عدد 81 فيهتم البناءات غير المنتهية الحائزة على رخصة البناء والبناءات المنتهية بدون رخصة بناء، (هذا فقط لتوضيح ما جاء في المادة 36 من قانون الترقية العقارية 04/11 وسنرجع لشرح موضوع شهادة المطابقة بتفصيل أكثر في الباب الثاني من الأطروحة).

أما أحكام قانون التعمير رقم 29/90 المعدل والمتمم والرسوم التنفيذية رقم 19/15 المتعلق بعقود التعمير تطبق على البناءات المستقبلية (الأحكام المتعلقة بتسليم شهادة المطابقة).

<sup>4</sup> - مولود ديدان، مدونة نشاط الترقية العقارية، المرجع السابق، ص 12.

لأشغال الإنجاز التي يلتزم بها هذا الأخير طيلة سنة واحدة حسب ما جاء في نص المادة 26 الفقرة الثالثة من القانون المنظم لنشاط الترقية العقارية.<sup>1</sup>

ننتقل لالتزام آخر من التزامات المرقى العقاري في عقد البيع بناء على التصاميم وهو الإلتزام بالتسليم حيث تناولت المادة 34 الفقرة 2 المذكورة أعلاه كيفية إثبات التسليم والذي يكون عن طريق محضر قصد معاينة الحياة الفعلية من طرف المكتب كما شرحنا سابقا، وجاءت المادة 43 فقرة أولى من نفس القانون تبين عقوبات التأخير التي يتحملها المرقى العقاري في حالة التأخر في التسليم الفعلي للعقار موضوع العقد، إضافة إلى إلزام هذا الأخير بالضمان العشري والذي سنتناوله بنوع من التفصيل في الباب الثاني.

وأخيرا ألزمه القانون بضمان إدارة الأملاك العقارية حيث يلتزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان إدارة الأملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، كما ألزمه خلال تلك السنتين أن يعمل على تنظيم تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الأشخاص المعيّنين من طرفهم.<sup>2</sup>

ويجدر الإشارة إلى أنّ هذا الإلتزام الأخير لا يخص فقط عقد البيع بناء على التصاميم، فالمرقى العقاري ملزم بهذا الضمان عند قيامه بجميع النشاطات التي تضمنها قانون نشاط الترقية العقارية ومنها عقد حفظ الحق الذي سنتناوله في العنوان الموالي لأهميته القانونية ولعلاقته الوطيدة بالملكية العقارية المشتركة.

#### - عقد حفظ الحق:

كما سبق لنا أن أشرنا إلى وجود صيغ إستحدثها المشرع في مجال نشاط الترقية العقارية وذلك من أجل بيع البنايات في طور الإنجاز، فنجد إلى جانب عقد البيع بناء على التصاميم عقد آخر بمثابة عقد تمهيدي أطلق عليه المشرع تسمية عقد حفظ الحق، بحيث يسمح هذا الأخير بحجز العقار قبل إنجاز

---

<sup>1</sup> - نعيمي عبد الرحمان، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> - المادة 62 من القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

ولفائدة المكنتب مقابل دفعه ضمان في شكل مبلغ مالي يتوج هذا العقد بعقد نهائي يبرم بعد إتمام الإنجاز<sup>1</sup>.

وعرفه قانون 04/11 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية في المادة 27 بأنه عقد يلتزم بموجبه المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناءه أو في طور البناء لصاحب حفظ الحق فور إنتهائه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير، وما يلاحظ من هذا التعريف هو أنّ المشرع قد خلط بين عقد حفظ الحق كعقد تمهيدى والعقد النهائي المتعلق بتأكيد البيع، ويظهر ذلك من خلال تطرقه إلى إلزام المرقى العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه في حين يعتبر التسليم عنصر جوهري في العقد النهائي وليس في العقد التمهيدى الذي يخص عقد حفظ الحق، أيضا يظهر الخلط من خلال تطرقه في نفس التعريف إلى التسبيق الذي يدفعه صاحب حفظ الحق والذي هو في حد ذاته جزء من ثمن المبيع الذي من المفروض يحدده العقد النهائي وليس العقد التمهيدى، أمّا بالنسبة للقانون الفرنسى فيظهر من خلال المادة 11 من القانون رقم 03/67 المؤرخ في 03/01/1967، المتضمن قانون البناء والسكن، أنّه عزّف عقد حفظ الحق بتعريف لا يخرج عن مضمون العقد التمهيدى فنصت المادة على أنّه "عقد ابتدائي يسبق العقد النهائي والذي يلتزم البائع بموجبه أن يحجز جزء من العقار أو عقار كامل للمشتري على أن يدفع هذا الأخير مبلغ من المال كضمان يودع في البنك أو لدى الموثق في حساب خاص باسم صاحب حفظ الحق<sup>2</sup>.

وقد ألزم المشرع الجزائري الأشخاص المتعاملين بموجب عقد حفظ الحق، أن يفرغوا محتوى العقد في شكل رسمى حسب ما بيّنه الملحق المحدد لنموذج عقد حفظ الحق المكرس بموجب المرسوم رقم 431/13 المؤرخ في 2013/02/18 المذكور سابقا، وهنا يبرز الفرق بين عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق، بحيث الأول يخضع لإجراءات الشهر أمّا الثاني فلا يخضع لإجراءات الشهر إلا بعد تحرير عقد البيع النهائي ودفع المبلغ المتبقى لأن عقد حفظ الحق هو عقد لا ينقل الملكية وبالتالي

---

<sup>1</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 10.

<sup>2</sup> - نسيمّة موسى، المرجع السابق، ص ص 92-93.

لصاحب حفظ الحق أو المحجوز له التراجع أو العدول عن العقد ،كما يبقى المرقى العقاري مالكا للعقار محل حفظ الحق إلى غاية تحرير العقد النهائي.<sup>1</sup>

وقد ركّز المشرع على بيانات إلزامية في هذا العقد نظرا لخصوصيته وتتمثل فيمايلي : تحديد السعر التقديري للبيع وتحديد أجل التسليم، تعيين العقار المقرر بناؤه أو في طور البناء بدقة ويتم التعيين بتحديد الموقع الدقيق للبناء أو جزء من البناية موضوع عقد حفظ الحق مع تعيين رقم الجزء الذي يشكل الملك العقاري المحفوظ من الجدول الوصفي للتقسيم ،إضافة إلى ذكر العناصر المكونة للعقار محل حفظ الحق من حيث العناصر الخاصة والمساحات لا سيما تلك المتعلقة بكل غرفة والمرافق والملحقات التابعة للسكن إضافة إلى تحديد الأملاك المشتركة من حيث العناصر المكونة لها من ملحقات مبنية أو غير مبنية والتجهيزات والمنشآت التي تشملها الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

كما أنّ عقد حفظ الحق مثله مثل عقود الترقية الأخرى، يولّد آثار تتمثل في إلتزامات متقابلة على كل من المرقى العقاري وصاحب حفظ الحق.

حيث يلتزم المرقى العقاري بإنجاز العقار محل حفظ الحق وإتمامه سواء كان قسم من البناية أو شقة من بناية أو قد يكون طابق في بناية من البنايات الجماعية، كما يلتزم بالمطابقة أي بإحترام المعايير المدرجة في العقد.<sup>3</sup>

وقد جاءت المادة 33 من قانون رقم 04/11 تلزم المرقى العقاري بعد ثلاثة أشهر كحد أقصى على إثر الإستلام المؤقت للبناية أو لجزء منها، إعداد عقد بيع البناية أو جزء من البناية المحفوظ أمام

---

<sup>1</sup> - عياش شعبان، المرجع السابق، ص 75.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/18، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق، وعقد البيع على التصاميم للأملاك العقارية، وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها، ج ر عدد 66.

<sup>3</sup> - مسكر سهام، إلتزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 2015/2016.

الموثق مقابل التسديد الكلي لسعر البيع من طرف صاحب حفظ الحق، وتتم تسليم ملكية العقار المحجوز للمشتري بعد شهر العقد.

أما بالنسبة لإلتزامات صاحب الحق المحفوظ فتتمثل في التسبيق المالي لثمن العقار حيث يودعه لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة باسمه الخاص، وقد حددت المادة 52 من القانون 04/11 نسبة التسبيق بـ 20% من السعر التقديري للعقار المتفق عليه وهي نفس النسبة التي جاءت في النموذج المعتمد لعقد حفظ الحق، كما يلتزم بالشراء ودفع المبلغ النهائي ويجدر الإشارة إلى أنّ هذا الإلتزام هو إلتزام إختياري، حيث يمكن لصاحب الحق المحفوظ إما الشراء أو العدول عن قراره وفي الحالة الأخيرة يستفيد المرقى العقاري من نسبة إقتطاع قدرها 15% من مبلغ التسبيق، أما في حالة عدم عدوله فيلتزم بدفع بقية الثمن المتفق عليه لإبرام العقد النهائي ونقل الملكية<sup>1</sup>.

في الأخير، يظهر لنا من خلال ما تطرقنا إليه أن صيغة البيع عن طريق عقد حفظ الحق لها دور مهم في الترقية العقارية حيث تسمح للحاجز بضمان حجز العقار وهو في طور الإنجاز مقابل دفع التسبيق، مما يسهل على المرقى العقاري إنجاز هذه السكنات بالإعتماد على هذا التمويل بمنئى عن طلب رؤوس الأموال من الخزينة أو الإقتراض من البنوك، إضافة إلى أنّه تظهر أهميته من ناحية أخرى وهي بعد منع المرقبين العقاريين من إبرام عقود البيع على التصميم عندما يلجئون إلى إستعمال قروض لتمويل البناء في حين إذا إتبعوا صيغة عقد حفظ الحق يمكنهم الإستفادة من القروض العقارية وبالتالي نرى لهذا النوع من العقود خصوصيات لا نجد في الصيغ الأخرى من عقود الترقية العقارية غير أنّه من الناحية العملية فإنّ لجوء المرقبين العقاريين لهذا النوع من الصيغ نادر جداً، حيث أنهم يفضلون عقد البيع على التصاميم لرغبتهم في تمويل نشاطاتهم عن طريق أموال المقتنين<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - نسيم موسى، المرجع السابق، ص 112.

<sup>2</sup> - جميلة حبار، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية ( عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق )، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، مارس 2022، ص 32.

نصل إلى القول أنّ لكل نوع من هذه الصيغ خصوصية ومميزات، فهذا التنوع والتجديد والتنظيم الأكثر إحكاما لهذه العقود التي كانت موجودة ولكن قانون نشاط الترقية العقارية رقم 04/11 أدى لإرتقائها وتفعيلها أكثر مما نتج عنه إنفتاح السياسة العقارية على الإقتصاد الجديد.

وبالرجوع إلى الأحكام التي جاء بها القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، نجد المشرع دائما في مضمون مواد هذا القانون يتكلم عن تشييد البناية، مجموع بنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري، سواء من ناحية البناء أو التجديد أو إعادة التأهيل أو البيع... إلخ، وبالتالي يظهر ذلك الارتباط الوثيق بين الترقية العقارية والملكية العقارية المشتركة، حيث نجد أنّ المادة 61 و62 من القانون المذكور أعلاه قد ألزمت المرفقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وألزمته بضمان الإدارة لهذه الأملاك لمدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء من البناية وضمان التسيير الإنتقالي فيما بعد وقد نص المشرع في هذه المواد أنه ستحدد كيفية تطبيقها عن طريق التنظيم.

نتيجة لذلك جاء المرسوم التنفيذي رقم 99/14 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية فقط دون الملكية العقارية المشتركة والعمارات الجماعية التي ينظمها المرسوم 666/83 المؤرخ 1983/11/12 المعدل والمتمم.

وقد تضمن المرسوم التنفيذي 99/14 مادة منه على تنص على إلغاء كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم<sup>1</sup> ولاسيما الأحكام التي تضمنها المرسوم رقم 666/83 إلا أنّه بعد تفحصي لنصوص مرسوم 99/14 ومقارنته مع أحكام مرسوم 666/83 لم أجد أي أحكام مخالفة، بل فقط تم إعادة صياغتها لتصبح أكثر تنظيما ووضوحا.

غير أنّه جاء هذا المرسوم بمواد قانونية أضافت أحكام جديدة لم تكن واردة بالمرسوم 666/83 وهي أحكام متعلقة بنظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية وهي كالاتي: أوردت الأحكام

---

<sup>1</sup> - المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية: "تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم، لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

الخاصة بالتزامات المرقى العقاري اتجاه البنايات الجماعية ونظام الملكية المشتركة فقد جاء هذا المرسوم التنفيذي كنتيجة لقانون 04/11 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

أضيف باب يتكلم عن واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة، حيث أنه تم النص في هذا الباب على التزام المرقى العقاري بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنايات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبنية أو للمجموع العقاري، إضافة إلى ضمانه الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية وسنتطرق إلى هذه الأحكام بشيء من التفصيل فيما سيأتي من عناوين.

بهذا نكون قد أنهينا التطور التشريعي لنظام الملكية المشتركة في الجزائر.

### خلاصة الفصل الأول

أتمنا الفصل الأول وأهم ما نستنتج من خلاله أن نظام الملكية العقارية المشتركة في الجزائر هو نظام حديث النشأة فقد مر بتطور تاريخي وذلك بمرحلتين مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي حيث كان يطبق نظام الفقه الإسلامي الممثل في نظام السفلى والعلو ومرحلة الإحتلال الفرنسي حين بروز التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار، ثم تأتي مرحلة التطور القانوني كما رأينا ابتداء من مرحلة ما بعد الإستقلال وصولاً إلى المرسوم الأخير 99/14 المتكلم عن نظام الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية.

بالنسبة للقانون الفرنسي رأينا أن نظام الملكية العقارية المشتركة أيضاً قد مرّ بمراحل تشريعية خرج منها المشرع بقانون 557/65 الذي بقي ساري المفعول إلى يومنا هذا مع إدخال عليه تعديلات وتغييرات كلّما إستلزم الأمر ذلك.

كما إستنتجنا أن الملكية العقارية المشتركة جذورها قديمة ذات تاريخ تطرق تشريعات مختلفة لها عبر المراحل الزمنية، وقد تمّ تنظييمها من خلال التشريع الإسلامي عن طريق نظام السفلى والعلو الذي أخذت به فيما بعد التشريعات العربية إضافة إلى نظام ملكية الطبقات والشقق.

بهذا ننتهي من الفصل الأول لننتقل الآن إلى الفصل الثاني المتعلق بالأحكام العامة للملكية المشتركة.

## الفصل الثاني: الأحكام العامة للملكية المشتركة في العقارات المبنية

إنّ موضوع الملكية العقارية المشتركة يزداد أهمية يوماً عن يوم مع انتشار التّوسع العمراني وارتفاع الكثافة السّكانية، حيث تزداد حركة البناء بشكل كبير متوجهة لبناء المساكن المشتركة والمتجسدة في العمارات خاصة، إذا أصبحت هذه الأخيرة تحتل المركز الأول والأساسي في البناء والعمران العصري لصعوبة الاستقلال بمسكن منفرد والزّاجع بالدرجة الأولى لارتفاع أسعار الأراضي ومواد البناء.

أدى هذا التّوع من البناءات خاصة العمارات إلى ضرورة اعتماد نظام قانوني يتماشى مع تطورها ويضع قواعد وأحكام تضبط هذه الملكية<sup>1</sup>.

نتيجة لذلك ارتأيت أن أقوم من خلال هذا الفصل بدراسة القواعد العامة التي تحكم الملكية العقارية المشتركة، كون النّظام القانوني لهذا النوع من الملكية ليس مجرد مجموعة أفراد يقومون بشغل ملكية مشتركة بل هو عبارة عن حالة قانونية ذات قيمة اجتماعية كبيرة استوجب ضبط القواعد التي تحكمها وتحديد عناصرها.

متطرفة إلى ماهية الملكية العقارية المشتركة والتي نتناول من خلالها كل من مفهوم هذا النوع من الملكية ومكوناتها بالمبحث الأول، ثم تطرقت بالمبحث الثاني لدراسة القواعد التي تضبط وتساعد على التّعايش بين الملاك الشركاء وذلك من خلال معرفة كل من حقوق والتزامات هؤلاء الملاك.

---

<sup>1</sup> - فريدة زواوي، ضرورة تنظيم تسيير الملكية المشتركة، مقال في مجال العلوم القانونية والسياسية، ج37، رقم

2، سنة 1999، ص 155.

## المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة

قبل الولوج إلى المسائل المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وجب علينا الوقوف على معرفة مفهومها باعتبار هذا الجزء البوابة الأولى لتبيان الأحكام الخاصة بهذه الملكية، وذلك بأخذ فكرة عامة عنها تنتج إخضاعها للبحث الدقيق وسوف يكون هذا المطلب الأول، أمّا المطلب الثاني فقد خصصته لتبيان أجزاء هذا النوع من الملكية والأحكام التي تضبط كل جزء.

### المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

تجنبنا لأي لبس بصدد تحديد مفهوم الملكية العقارية المشتركة، نتناول من خلال هذا المطلب كل من تعريفها وذكر مميزاتها مبررين عيوب ومزايا هذا النوع من الملكية وهذا بالفرع الأول، أمّا الفرع الثاني خصصناه لدراسة طبيعتها القانونية من تبيان مدى اختلافها عن أحكام بعض المفاهيم المقاربة لها، ثمّ النظريات الناطقة بها.

### الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة ومميزاتها

فمن خلال هذا الفرع قررنا التوسع أكثر لنشمل من خلاله تعريف الملكية العقارية المشتركة أولاً ومميزاتها ثانياً.

#### أولاً: تعريف الملكية العقارية المشتركة

إنّ التعريف السليم للملكية المشتركة، يقتضي التطرق إلى التعريف اللغوي ثم إلى التعريف الإصطلاحي والقانوني.

#### أ) التعريف اللغوي:

لمعرفة تعريف الملكية العقارية المشتركة لغوياً يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من الملكية ثم بعد ذلك للفظ المشتركة أو الاشتراك.

فقد جاء في لسان العرب لابن منظور: "ملك الله تعالى وملكوته أي سلطانه وعظمته، والملك هو ما ملكت اليد من المال والمملكة هي سلطان الملك في رعيته ويقال طالت مملكته وساءت مملكته وعظم ملكه أو ملكه وكثر أو ملكه<sup>1</sup>."

قال الله سبحانه وتعالى: ﴿فَسُبْحَانَ الَّذِي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونَ﴾<sup>2</sup>، ومعناه تنزيه الله بأن يوصف بغير القدرة، ويقوله تعالى ملكوت كل شيء أي القدرة على كل شيء، وإليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم.

أما المشتركة أو الاشتراك في الملكية فإن مصدره فعل شرك، يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا والشريك كالمشارك أي له نصيب في الملك أو الشيء المشترك<sup>3</sup>.

### ب) التعريف الاصطلاحي والقانوني:

يعرفها الفقهاء الفرنسيين كالتالي: "الملكية العقارية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس العقار غير قابل للقسمة والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة"<sup>4</sup>.

أما بالرجوع إلى المشرع الجزائري، فقد اعتبر الملكية العقارية المشتركة حالة قانونية، اشترط فيها أن تحتوي على عقار مبني أو مجموع عقارات مبنية، تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص معينة، بحيث يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص لكل مالك إضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة، وهذا ما أكدته المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي وردت بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان "الملكية المشتركة في العقارات المبنية" والتي جاء كما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 28.

<sup>2</sup> - سورة يس، الآية 83.

<sup>3</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 29.

<sup>4</sup> - Claude Bernard et Jacques Hanse Mme, La propriété des choses et les droits réels, Principaux pressé d'universitaire de linge volume III, p 433.

أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

بالنسبة للمرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لم يأتي بتعريف جديد للملكية العقارية المشتركة، فيبقى التعريف الذي جاءت به المادة 743 من القانون المدني المذكورة أعلاه هو الوحيد والمسلم به ما دام أنه لا يخالف أحكام المرسوم، بحيث سبق لنا أن ذكرنا بأن المرسوم التنفيذي 99/14 قد نص في مادته السابعة أنه تلغى الأحكام المخالفة له.

أما بالنسبة للمشرع الفرنسي فقد جاءت المادة 1 من الفصل الأول: "تحديد الملكية المشتركة وتنظيمها" من القانون رقم 557/65<sup>2</sup> تنص على ما يلي: "ينظم هذا القانون كل عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية والتي تكون ملكيتها موزعة بين عدة أشخاص في شكل قطع، يتضمن كل قسم منها جزء خاص وحصص تناسبية للأجزاء المشتركة.

كما أن القانون ينطبق أيضا على المجموعات العقارية في حالة عدم وجود اتفاق مخالف يرسى تنظيما مختلفا، علاوة على قطع الأراضي والتجهيزات والتجهيزات المشتركة التي تتضمن قطع مبنية أو غير مبنية التي هي محل حقوق ملكية خاصة.

نستنتج من هذا بالنسبة للقانون الجزائري:

- أن المشرع الجزائري قد نقل المادة 743 من القانون المدني عن المادة 1 الفقرة الأولى من القانون الفرنسي رقم 557/65 نقلا حرفيا.

- نلاحظ أنه لم يقدم تعريف للملكية المشتركة، بل في حقيقة الأمر تم وصفها فقط بتبيان الحالة التي يجب أن يكون عليها العقار ووجوب احتوائه على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، ج. ر.، عدد 178.

<sup>2</sup> - Loi n°65-557 du 10 Juillet 1965 Fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis : « La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes.

A défaut de convention contraire créant créant une organisation différente, la présente loi est également applicable aux ensembles immobiliers qui outre des terrains, des aménagements et des services communs ; comportent des parcelles, bâtis ou non, faisant l'objet de droits de propriété privés. ».

وتجدر الإشارة إلى أنه نفس التّعقيب يوجه للقانون المدني المصري ما دام يعتبر ناقلا أيضا للنص من القانون الفرنسي.

نفس الحال بالنسبة للمشرع المغربي حيث اكتفى بإبراز التفرقة بين الأجزاء المشتركة والأجزاء المفردة وذلك بموجب نص المادة الأولى من القانون المغربي رقم 18/00<sup>1</sup>.

- من خلال المادة نلاحظ أنّ المشرع الجزائري قد خصّ تطبيق هذا النظام على العقار المبني وبالتالي نستنتج استحالة تطبيقه على الملكية العقارية المشتركة غير المبنية والملكية العقارية المشتركة التي يتم بيعها وفق نظام البيع على التّصاميم أي لم يتم اكتمال إنجازها، بحيث ترى الأستاذة مريم تومي بخصوص هذا "أنّ نظام الملكية المشتركة لم يعد يقتصر على العقارات المبنية فقط وإنّما يستوجب إعادة صياغة نص المادة لتشمل أيضا الملكيات العقارية المشتركة غير المبنية وغير المكتمل إنجازها، بما أنّ المرسوم التشريعي رقم 03/93 قد أجاز التعاقد على تمليك حصص البناء المختلفة قبل المباشرة في تشييد البناء (البيع على التّصاميم) وأثناء إنجازها وذلك بعد تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية<sup>2</sup>.

- بالنسبة لمصطلح مجموعة العقارات المبنية الذي أورده المشرع الجزائري في المادة على أساس إلزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة على هذه العقارات، لم يتم تعريفه ممّا يثير إشكال ماذا يقصد بالمجموعات العقارية أو المجمع العقاري، وبالتالي للبحث عن مفهوم المجمع العقاري، فإنّ العمارة هي المعيار المعتمد في ذلك، لأنّها النموذج الشائع الممثل للملكية العقارية المشتركة وأنّ مجموعة العمارات هي التي تكون مجمعا عقاريا ينجز في شكل وحدة معمارية لها أجزاء مشتركة

---

<sup>1</sup> - القانون المغربي رقم 18/00 المؤرخ في 2000/10/03 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية : "تسري أحكام هذا القانون على العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدّة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفردا وحصّة في الأجزاء المشتركة".

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 32.

ومشاعة تتجاوز تلك المتصلة بعمارة واحدة، كما يمكن أن يتكون المجمع العقاري من مجموعة وحدات سكنية تشتمل كل واحدة منها على عدد من العمارات<sup>1</sup>.

وبالتالي فالعمارة بمفهومها التقني: "هي كل بناء زاد ارتفاعه عن الأرض وقسم إلى عدّة وحدات معمارية أي طوابق أو شقق أو محلات وحتى تخضع العمارة لنظام الملكية المشتركة يجب أن تكون ملكا لعدّة أشخاص ومشملة على عدّة طوابق أو شقق، يملك كلا منها شخص واحد أو أكثر<sup>2</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فالمشرع الجزائري قد نقل المادة 743 عن القانون الفرنسي فإنّه نفس التعقيب يوجه للمشرع الفرنسي، كونه لم يعرف الملكية العقارية المشتركة، وإنّما بين من خلال المادة 1 من قانون 557/65 المذكورة أعلاه أنّ هناك حالات أوجب المشرع فيها تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة، وهي لما يكون العقار مبني ومقسم في شكل طبقات أو شقق بين عدّة ملاك، ما يتجسد غالبا في نموذج العمارة، كما تحدثت المادة عن المجمع العقاري أي مجموع العمارات المبنية والتي تكون الملكية فيها مقسمة بين عدّة أشخاص في شكل حصص تتكون كل واحدة من جزء خاص وأجزاء مشتركة وأنّ هناك حالات يكون فيها تطبيق هذا القانون اختياري وفقا لشروط معينة، بحيث نصت الفقرة الثانية من نفس المادة على أنّه يمكن تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على مجموع العقارات ما لم يكن هناك نظام آخر مطبق.

- نلاحظ أيضا أنّ قانون 557/65 قد أخرج من حيز تنفيذه العقارات غير المبنية سواء كانت مقسمة أو في حالة تقسيم أو مشروع تقسيم، كما أقصى من حيز التنفيذ العمارات التي تكون في طور الإنجاز، بحيث بمجرد انتهاء أشغال العمارة ينطلق تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - مداخلة ألقاها البشير محمود (المدير العام للدراسات القانونية والنزاعات بإدارة الملكية العقارية بتونس) بعنوان: الترسيم على الشّيع في نطاق ملكية الطبقات من أسباب جمود الرّسوم العقارية، تونس - الصّباح، نشر في الحديث محمود غريال، يوم 2008/12/18.

<sup>2</sup> - مداخلة ألقاها البشير محمود (نفس المرجع).

<sup>3</sup> - Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Droit civil, les biens, 5<sup>ème</sup> édition à jour au 1<sup>ère</sup> Janvier 2013, p 229.

تجدر الإشارة أيضا إلى أنّ المشرع الفرنسي تحدث عن الملكية العقارية المشتركة الأفقية عكس المشرع الجزائري، حيث أنّ قانون رقم 80/53 المؤرخ في 1953/02/07، جاء يتحدث بمادته 80 عن مجموع العقارات التي تكون ملكية عقارية مشتركة أفقية، ممّا أوجب على المشرع مناقشة هذه المسألة بالقانون 557/65، غير أنّه لم يورد نص خاص يعالج هاته المسألة كون لم تكن له النظرة الكافية عليها فحاول تطبيق عليها نظام الملكية العقارية المشتركة العمودية بموجب ميكانيزمات خاصة، مثال ذلك خلق نقابات ثانوية (المادة 27)، إنشاء ملكيات عقارية مشتركة متفرقة (المادة 28)، خلق اتحاد النقابات (المادة 29)، وهذا ما يؤكد أنّ المشرع الفرنسي لم يرد الخوض في هاته المسألة لعدم توفر له النظرة والدراسة الكافية عليها كونها معقدة ولكن عدم ترك له خيار أجبره على مناقشتها تاركا المجال مفتوحا من أجل إجتهد المطبقين في هذا المجال<sup>1</sup>

أخيرا ما يمكن استنتاجه، أنّ الملكية العقارية المشتركة تقوم على أساس عنصرين:

- **ضرورة وجود بناء:** فالملكية المشتركة لا يمكن أن تكون في أرض الفضاء بل لابد من وجود بناء.

- **تعدد الملاك:** فوجود البناء لا يكفي لوحده للقول بأنّ ملكية عقارية مشتركة بل يستوجب تعدد المالكين للبناء الواحد أو عدّة بنايات، كون الملكية المشتركة هي من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد يتمتع بها بشكل خاص وكذا نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

**مثال:** إذا كان هناك بناء مملوكا لشخص واحد ويجاوره بناء آخر يفصل بين هاذين البناءين مساحة يستعملها الجارين اشتراكا بينهما، فلا تعدّ ملكية مشتركة لعدم تعدد الملاك لبناء واحد.

نشير إلى قانون التنازل عن أملاك الدولة رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07، قد أدى بمديريات أملاك الدولة إلى خرق أحكام القانون المدني، ولاسيما نص المادة 743 منه، وذلك بخلق أوضاع غير قانونية عجز القضاء عن إيجاد حلول لها، ففي كثير من الحالات نجد الإدارة قد أنشأت ملكية مشتركة دون توافر شروطها ودون حاجة الأشخاص إليها: مثل بيع بناءين منفصلين لشخصين

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة تلمسان، سنة 2008/2007، ص22.

مختلفين مع وجود مساحة مشتركة بينهما، في حين أنّ القانون يقضي في هذه الحالة أن تكون الملكية مفرزة لعدم تعدد الملاك<sup>1</sup>.

### ثانياً: خصائص الملكية العقارية المشتركة

إنّ الملكية المشتركة كغيرها من الملكيات لها مزايا وعيوب، تتمتع بإيجابيات كما لها سلبيات ومن تمّ سوف نسلط الضوء من خلال هذا العنصر على كل من مزايا وعيوب هذا النوع من الملكية في عدّة مجالات سواء الاقتصادية، الاجتماعية والأمنية، بادئين بإبراز الإيجابيات، لنتطرق فيما بعد إلى سلبياتها وعيوبها.

#### أ) مزايا الملكية العقارية المشتركة:

إنّ من بين أهم ما تتميز به الملكية العقارية المشتركة أي البنايات الجماعية عن أنواع الملكيات الأخرى هي نقص كل من مدة الإنجاز وتكلفة الشراء إضافة إلى القدرة على توفير الفضاءات الخرجية كالتالي:

#### 1) انخفاض تكلفة السّكن ومدة البناء:

من الإيجابيات الأساسية والأولية في نظام الملكية العقارية المشتركة هو انخفاض تكلفة البناء بحيث في مساحة صغيرة يمكن بدل من بناء مسكن فردي أفقياً، بناء عدّة مساكن عمودياً، فينتج عن هذا انقاص تكلفة الأرض، ممّا يعود على تكلفة البناء، كون تكلفة الأرض تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السّكن كما أنّ البناء الجماعي يساعد على توفير السّكن دون الانقاص من الأراضي الزراعية التي أصبحت تنتهك في المدن من أجل بناء السّكنات.

إضافة لذلك فإنّ بناء عمارة يوفر عدّة سكنات معتبرة وفي حيّز وقتي ضيق نتيجة لذلك فإنّ مدّة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، وحمدى باشا، المنازعات العقارية، المرجع السابق، ص 335.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 08.

## (2) وفرة المساحات الخارجية:

من المزايا التي لا يمكن غضّ النظر عنها هو إمكانية وفرة الفضاءات الخارجية المتكونة من مساحات خضراء ومساحات للعب والترفيه والتي تعتبر متنفس للمالكين، ممّا ينتج عنه توفير لهم الرّاحة النفسية<sup>1</sup>.

### (ب) عيوب الملكية العقارية المشتركة:

تبقى الملكية العقارية المشتركة كباقي الملكيات العقارية تمتاز بأمور وتشويها عيوب من جهة أخرى ومن أهم السلبات التي تنسم بها الملكية المشتركة الآتي ذكره:

#### (1) سوء التسيير والإدارة:

إنّ سوء وانعدام تسيير إدارة العقارات الجماعية أدى بها إلى أن أصبحت في حالة انهيار وتشكل خطرا على الملاك، خاصة عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل، وللتذكير فالجزائر قد تعرضت إلى زلازل خطيرة وإن كانت قليلة نوعا، ومن بين المدن التي مستها الزلازل الخطيرة مدينة الشلف سنة 1980، مدينة عين تموشنت في سنة 1999، ومدينة الجزائر العاصمة سنة 2003، وبومرداس وقد أدى إلى وفاة عدد كبير من الأشخاص خاصة بالعمارات الجماعية، حيث كما لاحظنا أنه تكون نسبة الوفيات أكبر ومرتفعة بالعمارات، كما أصبحت تشكل خطرا على المارة بسبب تدهور مرافقها ذات الاستعمال المشترك وهذا راجع إلى جهل الملاك لحقوقهم وواجباتهم أولا وإلى عدم النّضج الحضري للمالكين والمستغلين ثانيا<sup>2</sup>.

كذلك ينتج عن سوء التسيير وعدم مبالاة الملاك الشركاء عدم نظافة العمارة وكثرة القمامات ورمي الأوساخ بصفة عشوائية مما أدى إلى ما نراه من تلوث أمام أبواب البنايات الجماعية<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - براقدي محمد، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11/10 جوان 2008.

<sup>2</sup> - أحمد بختاوي، الملكية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الخامس، الجزء الثاني، لسنة 2002. ص 19.

<sup>3</sup> - براقدي محمد، المرجع السابق.

## (2) قصر مدّة حياة المباني الجماعية وكثرة الضّجيج:

نتيجة لنسبة الكثافة السّكانية المرتفعة بالمباني الجماعية ونقص الصيانة من طرف الملاك، فإنّ هذه المباني تعاني من قصر مدّة الاهتلاك وتدهور مرافقها وهذا عكس ما نراه بالمباني الفردية التي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية<sup>1</sup>.

إضافة إلى هذا فإنّ ارتفاع نسبة الكثافة السّكانية وخاصة بالمدن الكبرى يؤدي إلى مظاهر عديدة تبدأ من ازدحام الشوارع وأصوات السيّارات والنّاس إلى الضّجيج الذي يمكن أن يحدث داخل المساكن بالرّغم من أنّ التشريع يحكم الضّجيج<sup>2</sup>، فقد وضعت احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، بحيث ينص في مادته الثامنة على ما يلي: "تصمم البنايات ذات الاستعمال السّكني أو المهني، وتتجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت".

ضف إلى ذلك عدم مبالاة السّكان في استعمال بعض اللّآلات التي تصدر الضّجيج في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك.

في الأخير وإضافة إلى العيوب المذكورة، فإنّه قد أثبت علماء النفس أن البناء العمودي يخلق في الشباب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع، السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن<sup>3</sup>.

زيادة على ذلك ما يميز مجتمعاتنا العربية وخاصة الجزائر، كثرة الأبناء بحيث يؤدي ذلك إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أنّ الأبناء تشاجروا فيما بينهم، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي، لا سيما تعاطي المخدرات.

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص ص 10 و 11.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 184/93، المؤرخ في 1993/07/27، المنظم لإثارة الضّجيج.

<sup>3</sup> - مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د م ج، الجزائر، ط 2006، ص 199.

## الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

إنّ المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني لسنة 1975 ومن خصائص الملكية العقارية الخاصة تخويل القانون لصاحبها ثلاث سلطات سلطة التصرف، الاستعمال وسلطة الاستغلال.

فسلطة التصرف تكمن في أنّ المالك له حق الرقبة ممّا يخول له حق البيع أو الهبة أو أي تصرف في ملكيته بصفة قانونية، أمّا حق الاستغلال فيقصد به الحصول على ما قد يتولد من منافع، ولا يختلف الاستغلال عن الاستعمال إلا من زاوية المقابل، بحيث كلاهما استعمال للشيء، إلا أنّ الاستعمال يؤدي للحصول على إتاوة.<sup>1</sup>

ولمعرفة مكانة الملكية العقارية المشتركة من هذه السلطات والفصل في طبيعتها القانونية نتطرق أولاً لتمييزها عن الأنظمة المقاربة لها ثم إلى مختلف النظريات الناطقة بها.

### أولاً: المقارنة بين الملكية العقارية المشتركة والمفاهيم المقاربة لها

البعض يخلط بين مفهوم الملكية العقارية المشتركة ومفهوم كل من حق الارتفاق والشئوع العادي وعلاقتها بالشئوع الإجباري بسبب أوجه التشابه بينها، إلا أنّه في الواقع لكل مفهوم نقاط تميّزه عن باقي المفاهيم.

#### أ) تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الارتفاق:

فالملكية العقارية المشتركة تخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة، أمّا في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق، ومن هذا المنطلق يتبين أنّ الملكية العقارية المشتركة تشترك مع الارتفاق في مسألة الخدمة<sup>2</sup>، إلا أنّ ذلك لا يسري على بقية المسائل الأخرى إذ أنّهما مختلفان في عدّة نقاط:

---

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، 2014، ص122.

<sup>2</sup> - مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص145.

## (1) من حيث الملكية:

في الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق<sup>1</sup>، طبقا للمادة 867 من القانون المدني، بينما في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة ملكية جماعية أي مشتركة بين مالكي الحصص المفزة وذلك بناء على نص المادة 745 من القانون المدني.

## (2) من حيث تغيير الموضع:

في الارتفاق يجوز نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر شريطة أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال والتّحسينات الضرورية وأن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة، كما كان يؤديها الموضع القديم طبقا لما ورد في المادة 875 من القانون المدني<sup>2</sup>، بينما في الملكية العقارية المشتركة لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى.

## (3) من حيث التقادم:

في الارتفاق يسقط التقادم حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به، إذا لم يستمر في ممارسته مدّة عشر سنوات<sup>3</sup> حسب ما تنص المادة 879 من القانون المدني، بينما في الملكية العقارية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في إستعمال الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها مهما طال الزمن.

## ب- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الشيوع العادي:

تلتقي كل من الملكية المشتركة والملكية الشائعة في أثر الشيوع، ففي الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون حصول أحدهم في استعمال باقي الشركاء لحقوقهم

---

<sup>1</sup> - أنظر القرار رقم 148546 المؤرخ في 1997/04/30، المجلة القضائية، العدد 01، 1997، ص 187.

<sup>2</sup> - أنظر القرار رقم 40549 المؤرخ في 1987/04/08، المجلة القضائية، العدد 03، 1991، ص 12.

<sup>3</sup> - أنظر القرار رقم 48589 المؤرخ في 1998/12/21، المجلة القضائية، العدد 03، 1998، ص 13.

عليها، فكذاك بالنسبة للشّيوخ العادي، يكون الشّيء الشّائع مشتركاً بين جميع الشركاء دون استثناء أي شريك منهم بنصيب معين<sup>1</sup>.

ما يميز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة هو المنشأ، حيث أنّ منشأ الملكية المشتركة هو الإرادة أي ينتج عن فعل إرادي وهو في الغالب تصرف قانوني كالبيع، الشراء، الاستئجار، الهبة وغيرها فتعتبر الإرادة في الملكية المشتركة هي المنشأ، أمّا الملكية الشائعة فإنّ الميراث هو الأساس والميراث أساسه واقعة مادية هي واقعة الوفاة التي على أساسه يحتم انتقال الدّمة المالية للمورث إلى الوارث، هنا نستنتج أنّ الملكية الشائعة من نشأتها عمل غير إرادي إذ يمتلك الشخص عقاراً دون إرادته<sup>2</sup>.

غير أنّ الملكية الشائعة تختلف عن الملكية المشتركة ذلك أنّها تعتبر وسط ما بين الملكية المفردة والملكية المشتركة، فالحصة التي يملكها الشريك في الشّيوخ شائعة في كل المال، لا تتركز في جانب منه بالذات، وهذا ما يميّزها عن الملكية المفردة والشّيء المملوك على الشّيوخ لا يملكه الشركاء مجتمعين بل يملك كل شريك حصة فيه، وهذا ما يميّز الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة التي تعتبر ملكية جماعية لا فردية، فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين<sup>3</sup>، بحيث لا يملك أي مالك بمفرده لأية حصة فيه مفردة أو شائعة، إذ أنّ كل شريك في الملكية المشتركة يقدم نصيبه يفقد حقه العيني عليه لينتقل إلى الجماعة دون أن تكون لها شخصية معنوية، أمّا الملكية الشائعة فهي ملكية فردية لا جماعية لأنّ كل مالك على الشّيوخ يملك مفرداً حصة في المال الشّائع وينصب حقه على هذه الحصة مباشرة<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 15.

<sup>2</sup> - عبد الوهاب خالدي، الملكية المشتركة - الملكية الشائعة (مقارنة)، مذكرة نهاية تدريب، الدفعة 10، سنة 1999-2000، المعهد الوطني للقضاء، ص 36.

<sup>3</sup> - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علماً وعملاً، منشورات الملكية العصرية، بيروت، 2000، ص 140.

<sup>4</sup> - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، د. ط.، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003، ص ص 79 و 80.

كما يختلف كل من الملكية الشائعة والملكية المشتركة من حيث قابلية القسمة، ففي الشّيع العادي يمكن طلب قسمة المال الشائع وهو حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشّيع وينفرد بحصة مفرزة<sup>1</sup>، حسب نص المادة 722 من القانون المدني الجزائري، بينما بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، إذ بحكم إعدادها لا تقبل القسمة وهذا ما ورد في نص المادة 747 من القانون المدني.

ضف إلى ذلك أنّه في الشّيع العادي لا يجوز لأي واحد من الشركاء استعمال الشيء الشائع أو أن يستغله أو أن يتصرف به فوق حقه دون موافقة بقية الشركاء طبقا لما جاءت به المادة 714 من القانون المدني<sup>2</sup>، بينما في الشّيع الإجباري التبعي، فإن قيام أحد الملاك الشركاء باستعمال الجزء المشترك أو تعديله جائز وغير مقيد ما لم يحدث أي ضرر فيه أو يحرم بذلك التصرف بقية الملاك الشركاء من استعمال ذلك الجزء المشترك<sup>3</sup>.

في القانون الفرنسي: الملكية العقارية الشائعة منصوص عليها ضمن أحكام المواد من 815 إلى 842 من القانون المدني وهي نفس المواد المنصوص عليها في القانون المدني الجزائري من 713 إلى 742 وبالتالي لا يوجد اختلاف عمّا تمّ طرحه.

### ث) علاقة الملكية العقارية المشتركة بالشّيع الإجباري:

يعرف الشّيع الإجباري لدى الفقهاء كما رأينا سابقا، بأنّه حالة بقاء الشيء مملوكا أو منتفعا به على وجه الدّوام، ولا يجوز طلب القسمة فيه ويرجع ذلك إمّا لسبب طبيعته التي تأبى الانقسام أو بسبب الغرض الذي أعد من أجله.

وما يلاحظ أنّ مختلف القوانين الوضعية خاصة العربية، قد تطرقت لنظام الملكية المشتركة وتناولته تحت تسمية الشّيع الجبري، فعرفت الشّيع الجبري على أساس طبيعته التي لا تقبل القسمة بحسب الغرض الذي أعد له هذا المال للإبقاء عليه وهو طابع الديمومة.

<sup>1</sup> - أنظر القرار رقم 134535 المؤرخ في 1996/06/26، نشرة القضاة، العدد 34، 1999، ص 69.

<sup>2</sup> - انظر القرار رقم 63765 المؤرخ في 1990/10/29، المجلة القضائية لسنة 1992 العدد 4، ص 28.

<sup>3</sup> - مصطفى جمال، المرجع السابق، ص 147.

فبالنسبة للمشرع الجزائري فقد نص في المادة 722 من القانون المدني على أنه: "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق".

بحيث نستنتج من هذا النص وجود فكرة الشيوع الجبري في القانون الجزائري، بمعنى توجد أموال شائعة لا يمكن طلب قسمتها، فقد تناول هذه الفكرة في أحكام الملكية الشائعة شيوعا عاديا، بحيث الأصل هو إنهاء حالة دوام الشيوع بالخروج منه بالقسمة، وذلك لتحقيق مصلحة اقتصادية هامة وهي إخراج هذا المال الشائع من حالة الركود إلى حالة التداول، غير أنه من المادة 722 يتضح أنه كما توجد أموال شائعة قابلة للقسمة، توجد أموال يكون صاحبها مجبرا على البقاء في الشيوع لتحقيق منفعة أيضا. وبالتالي يكون قد وضع استثناء عن الأصل الذي بيّنه في الشطر الأول من المادة المذكورة أعلاه وزيادة للتوضيح أكثر، فإنّ المشرع الجزائري عندما تطرق في القسم الخامس من أحكام الملكية المشتركة في العقارات المبنية من الفصل الأول، المواد 743 وما بعدها من القانون المدني، تناول في المادة 747 منه نفس حكم الشيوع الجبري<sup>1</sup>، بحيث جاءت صريحة وواضحة تمنع على الملاك في الملكية المشتركة القيام بقسمة الأجزاء المشتركة لأنّ الشيوع فيها إجباري وناتج عن وضعية وطبيعة العقار<sup>2</sup>.

وقد أخذت بهذا النص القانوني المحكمة العليا وذلك في عدّة قرارات لها سوف نذكرهم حسب التسلسل الزمني:

- القرار رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10: "من المقرر قانونا بالمادة 747 من القانون المدني أنّ الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة العلنية بمعزل عن الأجزاء الخاصة"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 747 من القانون المدني: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

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

<sup>3</sup> - انظر القرار رقم 76988 المؤرخ في 1991/07/10 المجلة القضائية، العدد 3، سنة 1992، ص 35.

- القرار رقم 76988 المؤرخ في 1993/10/06 الغرفة المدنية، غير منشور: "حيث أنّ ما يعتبر محضورا تقسيمه في مفهوم نص المادة 747 قانون مدني هو ذلك التّقسيم للأجزاء المشتركة الذي يجري بمعزل عن الأجزاء الخاصة وهو الأمر الذي لم يقع في قضية الحال"<sup>1</sup>.

- القرار رقم 423458 المؤرخ في 2007/11/14: "لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة"<sup>2</sup>.

- القرار رقم 488219 المؤرخ في 2008/11/12: "لا تكون الأجزاء المشتركة موضوع دعوى قسمة (قسمة ساحة تعد مشتركة وفقا لسند ملكية طرفي الخصومة)، بمعزل عن الأجزاء الخاصة"<sup>3</sup>.

وبالتالي ومن خلال ما تقدم يتضح أنّ وضع الملكية المشتركة هو كاستثناء للأصل المتعلق بالخروج من الشيوع بالقسمة، واستبقاء الأجزاء المشتركة في شيوع جبري غير قابلة للقسمة لغاية أيضا لأنّ الملكية المشتركة وضعت على هذا النّحو لتقي بمنفعتها الكاملة وهي في حالة اشتراك بحيث لو ارتفعت هذه الحالة لزالّت منفعتها وعادت بالضرر على أصحابها.

فالحقيقة أنّ الملكية المشتركة الجبرية معدّة لمنفعة اقتصادية لا تقل أهمية عن المنفعة الاقتصادية للملكية المفزعة، لأنّها تكفل استغلال العقارات للمال المشترك من أجل خدمتها كما تحقق أغراضا اجتماعية تهدف للوفاق بقدر ما تنثريه الملكية القابلة للقسمة من نزاع، كما أنّ الهدف العملي المقصود من عدم قابلية القسمة للأجزاء المشتركة هو تيسير الانتفاع بالعقارات التي يملكها كل من الشركاء ملكية مفزعة.

وفي خلاصة القول ومن خلال ما تطرقنا له من أنواع الملكية ومقارنتها بالملكية المشتركة قد تبين لنا أنّ الملكية العقارية المشتركة تعتبر من نوع خاص قائم بحد ذاته ويتميّز عن بقية الأنواع الأخرى، ممّا

---

<sup>1</sup> - حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 337.

<sup>2</sup> - انظر القرار رقم 423458 المؤرخ في 2007 / 11/14 ،مجلة المحكمة العليا، العدد 02 لسنة 2008، ص 253.

<sup>3</sup> - انظر القرار رقم 488219 المؤرخ في 2008/11/12 ،مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، ج03، سنة 2010، ص 301.

يجعلها تخضع لنظام قانوني خاص، أمّا بالنسبة لعلاقتها بالشّيوخ الجبري فإنّ المشرع الجزائري قد بيّن موقفه من خلال الأحكام التي وضعها لنظام الملكية المشتركة والتي تتشابه وتكاد تكون نفس الأحكام الموضوعة للشّيوخ الجبري المعروف في أنظمة أخرى.

أمّا بالنسبة للفقّه والقانون الفرنسي فيتكلّم عن نظام الملكية المشتركة ولم يرد فيه عبارة الشّيوخ الإجمالي مع أنّه يتكلّم على نفس الأحكام من أهمّها عدم إمكانية قسمة الشّيء المملوك جماعي<sup>1</sup>. بعد أن تبينّ لنا أنّ الملكية العقارية المشتركة تختلف عن أنواع أخرى من الملكيات نتطرق إلى النظريات الناطقة بها وكيف تمّ تكييفها لتكتمل لدينا الطبيعة القانونية لهاته الملكية.

### ثانيا: النظريات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة

تعرض الفقّه الفرنسي إلى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة، بحيث تباينت الآراء بين من اعتبرها ملكية خاصة ومن اعتبرها خليط لحقوق خاصة وحقوق مشاعة، وعلى هذا الأساس انقسم الفقّه فيما يخص هذه المسألة إلى اتجاهين، اتجاه يأخذ بالتّصور الفردي والاتجاه الثاني مؤسس على التّصور الثنائي<sup>2</sup>.

#### أ) التّصور الفردي:

ظهر هذا التّصور قبل صدور قانون 1938 غير أنّه تمّ تجديده فيما بعد وفقا للمستجدات الواردة على الملكية العقارية المشتركة، بحيث اعتبر الإتجاه هذا هذه الأخيرة ملكية عقارية فردية دخلت عليها بعض الاتفاقات المساعدة والمسهلة لإمكانية التّساكن بين الملاك، كما هنالك من تعدى ذلك إلى محاولة إعطاء الملكية العقارية المشتركة مفهوم الملكية المشاعة<sup>3</sup>.

وقد تمّ استناد هذا الاتجاه الفقهي في الأخذ بهذا التّصور على أساس أنّ ملكية الأجزاء الخاصة لعقار في الملكية المشتركة هو شبه غير متواجد بالنّظر إلى أهمية الأجزاء المشتركة التي لا تعدّ ثانوية

---

<sup>1</sup> – Claude Bernard et Jacques Hanse Mme, Op. cit., p 434.

<sup>2</sup> – Loi n° 86-18, du 6 Janvier 1986, Relative aux sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, JO, 08 Janvier 1986, p 832.

<sup>3</sup> – J.L.BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, Op. cit., p. 542.

بل هي أساس العقار (الأرضيات، الأساسيات، الأشغال الكبرى، الممرات، السلالم، أماكن التوقف...) كونها تستعمل من قبل جميع الملاك الشركاء<sup>1</sup>.

فهذه النظرية تعترف بحق الملكية المشتركة لوحدها والتي تتضمن نوعين من حقوق الانتفاع، حق الانتفاع الفردي على الأجزاء الخاصة، وحق الانتفاع الجماعي على الأجزاء المشتركة، غير أن هذه النظرية لم تتماشى والعلم القانوني وبالتالي لم يتبناها أي نظام أو اجتهاد قضائي<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أن هذا التصور قد تم الأخذ به في كل من القانون النمسوي والقانون السويسري<sup>3</sup>.

### ب) التصور الثنائي:

يرى أصحاب هذا الاتجاه أن المالك لعقار ضمن الملكية المشتركة يترتب عنه التنسيق أو الجمع بين حقين ذو طبيعة مختلفة، حق الملكية الفردية للشقة وحق الملكية المشتركة الذي يمتد إلى الأجزاء الأخرى من المبنى، وقد تم تبني هذه النظرية من قبل القضاء بحيث أيدت محكمة النقض الفرنسية هذا التصور بصفة واضحة مؤكدة لذلك بموجب قرارها المؤرخ في 21/11/1955<sup>4</sup>، بحيث يتم تطبيقها في أغلب الدول الأوروبية (فرنسا، بلجيكا، إيطاليا...) <sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> – Le blog de Touati IMMO, histoire du droit de la copropriété, Publier le 20/04/2007, Par Touati Immo, p 02.

<sup>2</sup>– J.L.BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, Op. cit., p. 543.

<sup>3</sup>– Le blog de Touati IMMO, Op. cit., p 02.

<sup>4</sup>– Cass.civ., 1<sup>ère</sup> 21/11/1955, JCP 1955, II.9004, Gaz.Pal.1956.1.52., La forme de la haute juridiction ne laisse aucun doute : l'appartement de dame jacquemet, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, Constitué dès l'origine un immeuble distinct.

<sup>5</sup>– Le blog de Touati IMMO, Op. cit., p 02.

يذهب أصحاب هذا الاتجاه إلى اعتبار الملكية المشتركة ملكية ذات طابع مزدوج، فتكون ملكية مفرزة بالنسبة للجزء الخاص، وللمالك الحق المطلق في التصرف فيه وهو ما جاء به قانون 1965/07/10 في مادته 2 الفقرة الثانية، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة والتي تعتبر تابعة للأجزاء الخاصة على أساس الشيوع الدائم وفقا لما جاءت به المادة 4 من نفس القانون، بحيث هذا الأخير قد تبنى هذا التصور المزدوج<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشرع الجزائري ورجوعا لأحكام المواد 744، 745، 747 من القانون المدني وطبقا لمواد المرسوم التشريعي رقم 666/83 والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتضمن تحديد نموذج الملكية المشتركة الصادر في 2014/03/04 فإنه يتضح لنا أنه قد أخذ بالتصور الثنائي.

### **المطلب الثاني: أجزاء العقارات المبنية المشتركة**

إن الميزة المهمة الناجمة عن حالة الملكية العقارية المشتركة، هي أن كل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار، إلا أنه لا يمكن أن يحصل إلا إذا كان هذا الأخير موضحا بشكل يبين من خلال التعيين الدقيق لأجزائه، مما يسمح بإخضاعها لتصرفات الملاك الشركاء وفق الغايات المرجوة منها ومن كيفية الاستفادة بها، إضافة للطرق التقنية التي تمكن من حدوث ذلك بأسلوب علمي وعملي حديث ومتقن، مما يستدعي تخصيص هذا المطلب لتبيان أجزاء العقار المبنى المشترك والتمييز بينها وهذا بالفرع الأول، لنخصص الفرع الثاني لتبيان نصيب المالك الشريك في كل من أجزاء هذا العقار.

### **الفرع الأول: تعريف أجزاء العقار المبنى المشترك وتحديد**

من خلال مفهوم الملكية العقارية المشتركة، يتضح لنا أن العقار المبنى المشترك يتكون من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، ونظرا للأهمية التي تكتسبها هذه الأجزاء بنوعيتها، فإن المشرع لم يكتف بتعريفها بل ذهب إلى تحديدها لكي يكون هناك أساس يتم من خلاله التفريق بين هاذين الصنفين إلا أنه يستوجب لفت الإنتباه إلى أن التعداد جاء على سبيل المثال لا الحصر كما سنرى، كون الأولوية لما يرد في نظام الملكية المشتركة الذي يمكنه تعداد أجزاء العقار وتحديد مصيرها كأجزاء خاصة وأخرى مشتركة.

<sup>1</sup> - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, Op. cit., p 546.

كما يستشف من المادتين 1 و 62 من المرسوم 83-666 أن جميع الأحكام الواردة في هذا المرسوم تطبق بقوة القانون، لذا فإنّه بات من غير المفيد القيام بإعداد عقد خاص لكل عمارة جماعية يتضمن شروط تنظيمية عامة فقط، إلا أنّه في حالة الاقتضاء، يمكن للملاك الشركاء أن يعدّوا مثل هذه الوثيقة بغرض إدراج شروط خاصة، على ألا تخالف هذه الشروط قواعد النظام العام، وبالتالي نقوم من خلال هذا العنوان بتعريف أجزاء العقار المبني ومن ثمّ تعيينها.<sup>1</sup>

### أولاً: تعريف أجزاء العقار المبني المشترك

بالنظر إلى أنّ العقار المبني المشترك يحوي أجزاء خاصة مشتركة وهي أجزاء مختلفة بطبيعتها كل حسب الغرض المهيأة له، وجب إيجاد معيار يتم من خلاله التفرّيق بين كلا الجزأين لذا عمد المشرع إلى اعتماد معيار تخصيص الاستعمال الذي يحدد بموجبه كل جزء لما هو معد.<sup>2</sup>

#### (أ) تعريف الأجزاء الخاصة:

تتمثل الأجزاء الخاصة في الطبقات والشقق التي يتكون منها البناء، فكل شقة أو طابق يكون مملوك ملكية مستقلة لأحد الأشخاص، وبالتالي الملكية المفردة تتحدد بالجزء الخاص بالمالك والمعد لاستعماله وحده دون مشاركة باقي الشركاء.<sup>3</sup>

بالرغم من تناول المشرع تعريف الأجزاء الخاصة في القانون المدني المادة 744<sup>4</sup> منه، إلا أنّه يلاحظ عدم تعريفه الصريح لهذه الأجزاء، بل ترك ذلك الأمر للمراسيم التشريعية، حيث جاءت المادة 748 من القانون المدني المعدل والمتمم بقانون رقم 01/83، تنص على أنّه: "يحدد نظام الملكية

---

<sup>1</sup> - أنظر المذكرة رقم 04839 المؤرخة في 1998/11/24، الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 05.

<sup>2</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص ص 20 و 21.

<sup>3</sup> - عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، ج 06، د.ط.، التراث العربي، بيروت، 2004، ص 917.

<sup>4</sup> - المادة 744 من ق م ج والتي تنص على أنّه: " تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص".

المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وبكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها".

ومن هنا جاء المرسوم 146/76 في نص المادة 07 ينص على ما يلي: "إنّ الأجزاء المانعة هي الأجزاء المملوكة بوجه النّقسيم من طرف كل مالك شريك وتكون مخصّصة لاستعماله فقط، أي الأماكن الدّاخلية في حصته مع جميع ملحقاتها"<sup>1</sup>.

نفس المحتوى جاء به المرسوم 666/83 في المادة 2 منه حول تعريف الأجزاء الخاصة إلا أنّه في هاذين المرسومين قد اختلفت تسمية الأجزاء من مانعة إلى خاصة كالآتي: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصّصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه من جميع المرافق التابعة له"<sup>2</sup>.

بالنسبة للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية فقد جاء بنفس مضمون المادة 2 المذكورة في المرسوم 666/83.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد جاءت المادة 02 من القانون رقم 557/65 بنفس المعنى بحيث تنص على ما يلي: "وتعدّ ذي طابع خاص كل الأجزاء من البنايات وقطع الأرض المخصصة لاستعمال الحصري لمالك مشترك معين، إنّ الأجزاء الخاصة هي الملكية الحصرية لمالكها"<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23/10/1976 المتضمن النظام النّمودجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر عدد 12، الصادرة بتاريخ 09/02/1977.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47، الصادرة في 13/11/1983..

<sup>3</sup> - Article 2: « Sont privatives les parties des bâtiments et des terrains réservées à l'usage exclusif d'un copropriétaire déterminé.

Les parties privatives sont la propriété exclusive de chaque copropriétaire. ».

## ب) تعريف الأجزاء المشتركة:

عرّفها المشرع صراحة في القانون المدني في الفقرة الأولى من المادة 745 كآتي: "تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاك المشتركين أو لأكثر عدد منهم...".

أمّا في المرسومين 146/76 و 666/83 فقد تناولت كلا المادتين 10 من الأول و 5 من الثاني تعريف هاته الأجزاء بنقل نفس الفقرة الأولى من المادة 745 من القانون المدني: "إنّ الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة بالشيوع لمجموعة المالكين الشركاء ولكل منهم بالنسبة للنصيب المتعلق بكل حصة والتي تكون مخصصة لاستعمال أو انتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدّة شركاء منهم..."<sup>1</sup>.

وبالتالي نستنتج أنّ الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي لا يجوز لأي مالك التصرف فيها بل يتم الاستفادة منها كل حسب نصيبه فهي أجزاء معدّة للاستعمال المشترك بين جميع الملاك<sup>2</sup>.

أمّا القانون الفرنسي رقم 557/65<sup>3</sup> فقد نص بالمادة 03 الفقرة الأولى على الآتي: "تعتبر أجزاء مشتركة من البنايات وقطع الأرض المخصصة للاستعمال أو المنفعة لكل المالكين المشتركين أو للعديد من بينهم".

نلاحظ أنّ كلا المشرعين (الجزائري والفرنسي) قد ذكر مصطلحين هما المنفعة والإستعمال فهذان الكلمتين لهما مفهوم متقارب ولكن مع ذلك فهما متباينان، حيث أنّ تزيين مدخل العمارة بنوع من الرخام النادر قد وضع للترفيه على الملاك الشركاء إذن وضع بهدف المنفعة لا الإستعمال، أمّا عندما نتكلم عن

---

<sup>1</sup> - نفس المحتوى جاء به المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، المحدد لنموذج الملكية المشتركة، المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - يوسف دلاندة، المرجع السابق، ص 67.

<sup>3</sup> - Article 3 : « Sont communes les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux.... »

المصعد فهنا وضع المصعد للاستعمال فهو ينتفع به عن طريق إستعماله، وفي هذه الحالة تمتزج المنفعة بالإستعمال<sup>1</sup>.

### ثانيا: تحديد أجزاء العقار المبني المشترك

نظرا للأهمية التي يكتسبها تحديد أجزاء الملكية المشتركة بنوعيتها، فإنّ المشرع لم يكتف بتعريفها بل ذهب إلى أكثر من ذلك، فقد خصص لها مواد من القانون المدني والمراسيم السالفة الذكر من أجل تعدادها وتعيينها.

#### أ) تحديد الأجزاء الخاصة:

جاءت المادة 744 الفقرة الثانية من القانون المدني بتحديد الأجزاء الخاصة ونقلت حرفيا إلى المادة 3 من المرسوم 666/83.

ونفس محتوى المادة المنصوص عليها في المرسوم المذكور أعلاه، جاءت في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، حيث جاءت تنص على أنّه: "تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية واشترط المشرع وجود أشياء تم ذكرها كأمتلة يعتمد عليها لأنه لم أدرج عبارة لاسيما أي خاصة، ليس حصرا ومن بين هذه الأشياء ذكر، البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التّليسات بصورة عامة، سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات النانتة والزّخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النّجارة التي يمكن أن تجمل بها؛ الحواجز الداخلية وأبوابها؛ أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنّوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبّابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النّوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها، الطلاء الداخلي للجدران السّميكة والجدران الفاصلة، الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنّفايات، الأجهزة والصنابير والأقفال واللّواحق التابعة لها، التّجهيزات الصّحية لبيوت الاستحمام وبيوت النّظافة والمراحيض، تجهيزات المطابخ وأحواضها، التّجهيزات الفردية بالتّسخين والماء الساخن الموجود

<sup>1</sup> - بوماري لوي مارسيل، المرجع السابق، ص 10.

داخل المحل الخاص؛ الخزانات الحائطية وحافظات الثياب، كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخل والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق....إلخ.

وقد جاء المشرع وذكر في آخر فقرة من المادة، وبشكل عام كل ما هو مدرج داخل المحلات ممّا هو مخصص لاستعمال سكني لا غير، مما يستشف منها أيضا مثل كلمة لاسيما في بداية المادة أنّ التّحديد الوارد ليس واردا على سبيل الحصر، بل هو تعداد على سبيل المثال، فالأولوية تكون لما يرد في نظام الملكية المشتركة الذي يمكنه تعيين أجزاء أخرى لم يحددها القانون، باعتبارها أنّها مخصصة للاستعمال الخاص.

بالنسبة للقانون الفرنسي، لم يتم تعداد الأجزاء الخاصة لا على سبيل الحصر ولا على سبيل المثال بل تم فقط تعريفها بالمادة 2 من القانون 557/65 السالفة الذكر.

#### **(ب) تحديد الأجزاء المشتركة الفاصلة:**

بالنسبة للبنىات الجماعية القديمة فإن المرسوم 666/83<sup>1</sup> جاء بنفس محتوى الفقرة الأخيرة من المادة 744 من القانون المدني، المحددة للأجزاء الخاصة، فقد أدرج فيها الأجزاء المشتركة الفاصلة بحيث اعتبرها المشرع أجزاء خاصة: "وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء".

غير أنّه كان الجدير أن يفرداها بقسم خاص نظرا لكونها أجزاء مشتركة بين الحصص التي تفصلها، ممّا يجعلها أجزاء شائعة شيوعا إجباريا بين مالكي الحصتين التي تفصل بينهما هاته الحواجز وهو ما يسمى الحائط الفاصل المشترك أو على الأقل كان الأجدر به إدراجها ضمن الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

بالنسبة للبنىات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية: نجد أن المشرع قد أدرج فقرة لهذه الأجزاء وسماها بالأجزاء المشتركة الفاصلة وعرفها من خلال هذه الفقرة كالتالي: "يقصد بالأجزاء

---

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

الجماعية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47.

<sup>2</sup> - علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، الجزء الثاني، 1968، ص 49.

المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين ،الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء<sup>1</sup>.

وبالتالي نستنتج أن هذا النوع من الأجزاء هي أجزاء مشتركة خاصة ،والتي تكون كإستثناء عن القاعدة العامة المتعلقة بالإستعمال والانتفاع بالأجزاء المشتركة بالنسبة لجميع الملاك الشركاء<sup>2</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي أيضا نجد أنه قد أدرج ضمن قانون 557/65 نصا مستقلا يحدد الأجزاء المشتركة الفاصلة والمتمثلة في الجدران والحواجز الفاصلة بين الحصص والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير، وذلك بالمادة 7 منه والتي تنص على ما يلي: " إنَّ الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الأجزاء الخاصة غير المدرجة في الهيكل الأساسي تعتبر مشتركة بين المحلات التي تفصل بينهما"<sup>3</sup>.

وبالتالي هي أجزاء مشتركة (خاصة) والتي تكون كاستثناء للقاعدة العامة المتعلقة بالاستعمال والانتفاع بالنسبة لمجموع الملاك والشركاء<sup>4</sup>.

#### (ت) تحديد الأجزاء المشتركة:

تحدد الأجزاء المشتركة في البناء أولا بمقتضى اتفاق بين الشركاء وغالبا ما يتم هذا التحديد في سندات الملكية، فإن لم يوجد اتفاق نرجع للقانون كونه قد حرص على ذكر أمثلة لما يعد من الأجزاء المشتركة<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - لوي مارصيل بوماري ،المرجع السابق ،ص11.

<sup>3</sup> - Article 7: « Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent.».

<sup>4</sup> - لوي مارصيل بوحارب، المرجع السابق، ص 11.

<sup>5</sup> - ليلي زروقي وحلمي باشا، المرجع السابق، ص 336.

بالنسبة للبنائيات الجماعية القديمة المنظمة بموجب القانون المدني ومرسوم 666/83: فقد إعتبرت المادة 745 من القانون المدني أنّ هناك أجزاء مشتركة أصلية وهناك حقوق بالتّبعية للأجزاء المشتركة فاعتبرت من الأجزاء مشتركة، الأرض والأفنية والبساتين والجنائن والمداخل، الجدران الأساسية في البناء وأدوات التّجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة والتي تمر على المحلات الخاصة وخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدّة للاستعمال المشترك، الرواق الخارجي والدرايز والأسطح ولو خصصت كلّها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد، المحلات المستعملة للمصالح المشتركة، القاعات الكبرى وممرات الدّخول والدرج والمصاعد، كما إعتبرت من الحقوق التّبعية للأجزاء المشتركة كل من حق تعلية العمارة المعدّة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدّة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة والحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة<sup>1</sup>.

ويلاحظ أنّ تحديد المشرع الجزائري للأجزاء المشتركة في المادة المذكورة أعلاه لم يرد على سبيل الحصر وإنّما ترك المجال إلى إمكان وجود أجزاء أخرى لم تذكر بدليل تطرقه لتصنيفات عدّة لهاته الأجزاء لم تتضمنها أحكام القانون المدني، وتناولتها أحكام المرسوم 666/83 وقد جاءت المواد 6-7-8 من نفس المرسوم تحدد الأجزاء المشتركة وتقسّمها إلى ثلاثة تصنيفات.

### 1) الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

نص المشرع على هذا النوع من الأجزاء المشتركة في المادة 6 من المرسوم 666/83<sup>2</sup> وإعتبر أنّها تكون من الصنف الأول إذا كانت مخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وذكر البعض منها كل الأرض التي تمّ تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة، الباحات وطرق المرور، شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية ؛مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى المباني أو في الكثير منها ؛المحلات الموجودة في إحدى المباني أو في الكثير منها والمستعملة

<sup>1</sup> - انظر المادة 745 من الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق م ج المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - انظر المادة 6 من المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47.

كمكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري، ثم رجع في الفقرة الأخيرة وبيّن أنها مذكورة على سبيل المثال فقط فذكر عبارة على العموم وأكد على أن أساس تصنيف هذه الأجزاء هو معيار الإستعمال المشترك بين جميع المباني وجميع المرافق ذات المصلحة العامة.

## (2) الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

ذكرها المشرع في المادة 07 من نفس المرسوم ،حيث إعتبر الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها ،فلاحظ أن المشرع إنتقل من معيار الإستعمال المشترك لجميع المباني في الصنف الأول وقّله إلى معيار الإستعمال المشترك فقط للملاك الشركاء لبناية واحد بالنسبة للصنف الثاني، وذكر بعض الأجزاء على سبيل المثال كالأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الرّوافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم، زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسّطوح ولو كانت مخصصة كلّها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الدّاعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة، الأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفراح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة، مثل أماكن العدادات وصناديق القمامات ومساحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة؛جميع مساحات الإفراح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة؛ المداخل ومجاري التّهوئة ورؤوس المداخل والصناديق السردابية ومجاري الدخان وتهوية المطابخ ؛لقنوات والأنابيب وفتحات مشاغب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار وسرداب وقنوات تفريغ النّفايات وكذلك أجهزة تنظيفها، قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومأخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم) سرداب هذه القنوات المبنية ؛ التّفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة والمعينة التي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرّئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتّطهير ومشاعب المواسير، جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدّة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك جميع الأشياء

المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة؛

كما ذكر المشرع في نفس المادة في الفقرة ما قبل الأخيرة معياراً آخر لتصنيف هاته الأجزاء إلى الصنف الثاني، فاعتمد على معيار أنه كل الأجزاء غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم تعتبر أجزاء مشتركة من الصنف الثاني، ثم أضاف أن كل الأشياء والأجزاء التي ينص عليها القانون أو العرف على أنها مشتركة فهي أجزاء مشتركة من الصنف الثاني.

ولقد نص المشرع في الفقرة الأخيرة على أن هذه الأجزاء مذكورة على سبيل المثال فقط فجاءت الفقرة كالآتي: "...مع العلم أن كل الأشياء والأجزاء التي تم عدّها ليست على سبيل الحصر"<sup>1</sup>.

### 3) الأجزاء المشتركة في الصنف الثالث:

حدّد المشرع في المادة 8 من نفس المرسوم كالآتي: "تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة الموجودة في العمارات". ويجدر الإشارة إلى أنّه كان هناك جدل فيما يخص هذا الصنف من الأجزاء المشتركة، أنّ المشرع لم يحصر الصنف الثالث من الأجزاء المشتركة كونه استعمل كلمة (خاصة)، ممّا قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى، في حين كان يجب ذكر كلمة حصراً بدل خاصة.

بالنسبة للبنائيات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية، فكما ذكرنا سابقاً أن المرسوم المنظم لها هو المرسوم التنفيذي 99/14، وللتذكير فقد تطرقنا إلى المادة 7 منه التي تنص على إلغاء الأحكام المخالفة لهذا المرسوم وخاصة المنصوص عليها في المرسوم 666/83، ومن هذا المنطلق نتطرق إلى ما جاء به مرسوم 99/14 فيما يخص البنائيات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية.

أولاً، أبقى هذا الأخير على التصنيف الذي جاء به مرسوم 666/83، حيث قسّم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف.

ثانياً، أدرج بعض التعديلات التي سنراها بتطرقنا إلى كل صنف على حدى:

---

<sup>1</sup> - انظر المادة 7 من المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47 .

- بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول : تمّ نقل محتوى المادة 6 من المرسوم 66/83 إلا أنه قام المشرع بإضافة فقرة أخرى حيث أصبحت عبارة عن فقرة أخيرة، أدرج بموجبها الأقبية في هذا الصنف من الأجزاء المشتركة، بحيث أصبحت كما يلي: "... وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.

الأقبية التي تشكل مفرغات صحية"<sup>1</sup>.

- بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: قام المشرع بالنقل الحرفي لمضمون المادة 7 من المرسوم 666/83، فلم يطرأ أي تعديل على هذا الصنف من الأجزاء المشتركة.

- بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: سبق أن أشرت إلى أن المادة 8 من المرسوم 666/83 قد أثارت جدلاً من حيث صياغتها، فيما يخص إذا كان هذا النوع من الأجزاء محدّد على سبيل الحصر أم المثال، فهناك من رأى أن المصاعد ذكرت حصراً وهناك من رأى أنها ذكرت على سبيل المثال على أساس أن المشرع ذكر عبارة خاصة وليس حصراً، نتيجة لهذا الجدل لمّا جاء المرسوم 99/14 حسم المشرع الأمر بحصره للأجزاء المشتركة من النوع الثالث في المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات<sup>2</sup>.

وهنا بالنسبة للمصاعد أردت أن أثير نقطة فيما يخص ما نراه يومياً في واقعنا المعيشي، أنّ سكان العمارة يستعملون هاته المصاعد في أغراض غير مخصصة لها مما قد يعرّض المستعمل نفسه للمخاطر الناتجة عن تعدي الحمولة المفروضة على مثل هذه الحالات، فمثلاً نرى المؤجر يستعمل المصعد لنقل أمتعته الثقيلة وكذلك الشأن بالنسبة لمن يقوم بأشغال البناء داخل شقته فإنه يستخدم المصعد لنقل مواد البناء في حين المصعد مخصص لحمل حمولة معينة، ممّا يدفعنا إلى إقتراح الإشارة في نظام الملكية

---

<sup>1</sup> - أنظر الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. ج ر عدد 14.

<sup>2</sup> - نص المرسوم التنفيذي رقم 99/14 على الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث، في الباب الثاني منه كما يلي: "تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصراً، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات."

المشتركة إلى أن المصاعد موجودة لنقل الأشخاص وليس لحمل السلع والأمتعة الثقيلة والمواد المختلفة التي يمكن نقلها عبر الأدراج.

بالنسبة للقانون الفرنسي: فقد نقلت المادة 745 من القانون المدني الجزائري أصلا عن المادة 3 من القانون الفرنسي رقم 557/65، بحيث تمّ تعداد الأجزاء المشتركة بموجب هذه المادة الأخيرة والتي أوردتها على سبيل المثال لا الحصر<sup>1</sup>.

غير أنّه ما يلاحظ أنّ القانون الجزائري يبدو أنّه أكثر واقعية من القانون الفرنسي، بحيث وسّع بموجب المراسيم من قائمة العناصر التي تدخل سواء في الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة منصرفا عن طريق الإحصاء بشمولية أكثر ممّا فعله القانون الفرنسي.

حيث أنّ المشرع الفرنسي أعطى تعريفا عاما للأجزاء تاركا للباحثين المهتمين بتنظيم الملكية المشتركة التّحديد المادي للفرق بينهما، معتمدا معيار الاستخدام بحيث إذا كان استخدام حصري لمالك معين فيعتبر الجزء خاص، أمّا إذا كان الاستعمال من طرف جميع أو أغلب الملاك المشتركين فتعتبر أجزاء مشتركة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - Yves ROUQUET, Moussa THIOYE, Code de la copropriété, Dalloz, 25<sup>ème</sup> édition 2016

Article 3 : « Sont communés les parties des bâtiments et des terrains affectées à l'usage ou à l'utilité de tous les copropriétaires ou de plusieurs d'entre eux...." »

Dans le silence ou la contradiction des titres, sont réputées parties communes :

- le sol, les cours, les parcs et jardins, les voies d'accès ;
- le gros œuvre des bâtiments, les éléments d'équipement commun, y compris les parties de canalisations y afférentes qui traversent des locaux privés ;
- les coffres, gaines et dtêtes de cheminées ;
- les locaux des services communs ;

Les passages et corridors...."

<sup>2</sup>– Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Op. cit., p 231.

كما تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري فيما يخص الحقوق التّبعية التي نص عليها في آخر المادة 745 من القانون المدني، قد أخذ حكمها من المشرع الفرنسي، بحيث أقرّ هذا الأخير بوجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة في آخر نص المادة 3 من القانون 557/65<sup>1</sup>.

ومما تجدر الإشارة إليه أيضا، أنّ المشرع الفرنسي قد نص بالمادة 41-2 من القانون 557/65 بالفقرة الأولى، المعدلة بموجب القانون رقم 1776-2015 المؤرخ في 28/12/2015 -المادة 14 على إمكانية تخصيص بعض الأجزاء المشتركة لبعض الملاك الشركاء الذين يصبح لهم حق الاستعمال الحصر لها<sup>2</sup>. (هذا النوع من الأجزاء المشتركة يعني خاصة بعض أسقف السطوح أو الشرفات).

غير أنّ هذا النوع من التّخصيص يؤدي إلى ظهور بعض الاشكالات على الرّغم من أنّه قانونيا فالأجزاء المعينة تظل ملكا لنقابة الملاك الشّركاء وتقوم هذه الأخيرة بتخصيصها تعاقديا للاستخدام الحصري أو الخاص، غير أنّه يبقى مجموع القضايا المثارة بسبب هذه الأجزاء المشتركة الخاصة ذو نوع خاص<sup>3</sup>.

الملاحظة الأخيرة هو أنّه يمكن للقانون الجزائري أن يواجه نفس المسائل التي حلّها القانون الفرنسي حديثا، وعلى سبيل المثال: معرفة ما إذا كان حق البناء أو سبيخة من الأمونيت للحصة التي تساهم للأمن العام للبنية يمكن أن تشكل أجزاء مشتركة، الإجابة كانت إيجابية في كلتا الحالتين<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - "Sont réputés droits accessoires aux parties communes dans le silence ou la contradiction des titres :

- le droit de surélever un bâtiment affecté à l'usage commun ou comportant plusieurs locaux qui consistent des parties privatives différentes, ou d'en affouiller le sol ;

- Le droit d'édifier des bâtiments nouveaux dans des cours, parcs ou jardins constituant des parties communes ;

- le droit d'affouiller de tels cours, parcs ou jardins ;

Le droit de mitoyenneté afférent aux parties communes. ».

<sup>2</sup> - Modifié par Loi n° 2015-1776 du 28 Décembre 2015- art. 14 : « Le règlement de copropriété peut prévoir l'affectation de certaines parties communes à la fourniture, aux occupants de l'immeuble, de services spécifiques individualisables. Il précise la charge des dépenses d'entretien et de fonctionnement liées à ces parties communes et sa répartition. ».

<sup>3</sup> - Yves ROUQUET, Moussa THIOYE, Code de la copropriété ; op cit ;p 26.

<sup>4</sup> - هوك برينات - مارك، الملكية المشتركة، المرجع السابق.

هكذا نكون قد عرّفنا وحدّدنا كل من الأجزاء المكونة للعقار المبني المشترك لننقل لمعرفة حصص المالك الشريك في هذه الأجزاء وهذا ما سيرد بالفرع الثاني.

### الفرع الثاني: نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

بما أنّ العقار المبني المشترك يتكون من أجزاء خاصة يملكها المالك المشترك ملكا خاصا وأجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة بين الملاك الشركاء، فالإشكال يطرح بخصوص نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، وبالتالي سأطرق من خلال هذا الفرع إلى عنصرين، أتناول أولا طبيعة حق المالك الشريك في هذه الأجزاء وثانيا إلى تحديد نسبته ونصيبه فيها.

### أولا: طبيعة حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

ظهرت عدّة آراء فقهية نظرا لأهمية تحديد الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة بالعقار المبني والتي سنتعرض إليها:

- **الرأي الأول:** يقول بأنّ مالك كل شقة له حق ارتفاق على الأجزاء المشتركة عدا الأرض فيتملكها جميع الملاك على الشيوع، أي أنّ الأجزاء المشتركة لسائر الملاك حق الارتفاق عليها ولكن هذا الرأي يطبق على ملكية الطبقات في العلو والسفل بخلاف الملكية المشتركة التي تعتبر الأجزاء فيها مملوكة ملكية شائعة<sup>1</sup>.

- **الرأي الثاني:** يذهب إلى أنّ العمارة كلها تكون مملوكة لسائر الملاك ملكية شائعة على أن يكون لكل مالك منفردا حق استعمال جزئه الخاص ويستعمل مع غيره من الملاك قسمة مهيأة مكانية دائمة.

- **الرأي الثالث:** يذهب إلى أنّ كل مالك شريك يملك نصيبا أو حصة في المبنى وما يتبعها من الأجزاء المشتركة، والعبرة بالأصل هو الجزء المفرز، أمّا الفرع فيتبع الأصل، ممّا يوضح لنا

---

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط01، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001، ص 116.

تبعية الأجزاء المشتركة ويجعل لها وضعاً خاصاً ينبغي النظر إليه على اعتبار أنّ معظم أجزاء العمارة هي أجزاء مشتركة<sup>1</sup>.

- **الرأي الرابع:** ويذهب إلى أنّ المالك الشريك يملك جزءاً مفزراً ويملك معه على الشيوع الجبري حصة من الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

بالنسبة للمشرع الجزائري فقد أخذ بالرأي الرابع طبقاً لنص المادة 749 من القانون المدني والمادة 12 من المرسوم 666/83 حيث نص على أنه لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة.

بالنسبة للبنائيات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية، فإنّ المرسوم التنفيذي 99/14 جاء أكثر وضوحاً حيث نص على أنّ البناية أو المجموع العقاري (أي حسب الحالة) الخاضعة لنظام الترقية العقارية تقسم إلى حصص، وكل قسم يشتمل على أجزاء معينة على أساس رقم القسم وحصة مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة، وتحدد الحصة المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد<sup>3</sup>، كما بينا لنا كيفية حساب هاته النسبة كما سنرى في العنوان الموالي.

أمّا بالنسبة للقانون الفرنسي فهو أيضاً أخذ بالرأي الأخير فقد جاءت المادة 4 من القانون 4557/65، التي تنص على أنّه: "تكون الأجزاء المشتركة محل ملكية في الشيوع بين كل الملاك المشتركين أو البعض فقط، ثم عن إدارتها والانتفاع منها طبقاً لأحكام هذا القانون".

---

<sup>1</sup> - أبو قرين أحمد عبد العال، المرجع السابق، ص 24-33.

<sup>2</sup> - ش دراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت-لبنان، 2002، ص 114.

<sup>3</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> - article 4 : "les parties communes sont l'objet d'une propriété indivise entre l'ensemble des copropriétaires ou certains d'entre eux seulement ,leur administration et leur jouissance sont organisées conformément aux dispositions de la présente loi."

ونتيجة لذلك فإنّ الأجزاء المشتركة مملوكة لجميع المالك الشركاء شيوعا إجباريا دائما كونها مخصصة لخدمة أجزاء المبنى كله على سبيل الدوام، وتكمن طبيعة حق المالك الشريك على هذه الأجزاء في أن يكون له نصيب فيها كونها تابعة لملكيته المفردة ولكن داخل إطار معين<sup>1</sup>.

وبالتالي استوجب علينا تحديد نصيب المالك الشريك في هذه الأجزاء.

### ثانيا: تحديد وحساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

إنّ تحديد نسبة أو حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة مهم جدا، وتكون عموما هذه النسبة في الأجزاء المشتركة متناسبة مع قيمة الجزء الخاص بالنسبة لمجموع قيمة كل تلك الأجزاء الخاصة. وهو ما سنتطرق إلى شرحه من خلال هذا العنوان.

#### أ) تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة:

ترجع أهمية تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة إلى معرفة نسبة ما له من حقوق مثل:

- الحق في عدد الأصوات التي يمكنه الإدلاء بها أثناء حضوره انعقاد الجمعية العامة، فهو حق مرتبط بحصته في الأجزاء المشتركة (المادة 26 من القانون 666/83) (المرسوم التنفيذي 99/14 في الباب الخاص بالجمعية العامة) و(المادة 22 الفقرة الثانية من القانون الفرنسي 557/65 المعدلة بموجب الأمر رقم 2014/336 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 55)<sup>2</sup>.
- الحق في مبلغ التعويضات الناتجة عن عملية بيع أو تعويض مستحق عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة، فنصيبه في هذه الحالة يحدد على أساس نسبة حصته في الأجزاء المشتركة (المادة 51 من القانون 666/83) (المرسوم التنفيذي 99/14 في الجزء الخاص بالأعباء). و(المادة 16 الفقرة الأولى من القانون الفرنسي رقم 557/65).

وما عليه من التزامات مثل

---

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع، المرجع السابق، ص 119.

<sup>2</sup> - Gérard Cornu, Droit privé, Droit civil les biens, 13<sup>ème</sup> édition 2013, p 265.

- الأعباء المالية الخاصة بإدارة وتسيير العقار المبني للاشتراك فيكون توزيعها على أساس نسبة كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة (المادة 52 من المرسوم 666/83) وفي القانون الفرنسي (المادة 10 الفقرة الثانية من القانون رقم 557/65 المعدلة بموجب الأمر رقم 2014/336 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 58)<sup>1</sup>.

ولهذا جاءت المادة 746 من القانون المدني تنص على ما يلي: "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسم مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الاجمالية النافعة لمجموع القسومات التي تشكل الوحدة العقارية".

ونفس الأمر بالنسبة للبنىات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية، حيث المرسوم التنفيذي 99/14 جاء بنفس الفكرة حينما نص على أنه تتناسب حصة الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية<sup>2</sup>.

نستنتج من المادة أنّ كل مالك، يملك جزءاً شائعاً في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة حصته وتحدد قيمة الحصة الخاصة على أساس مساحتها وموقعها، غير أنّه قد أغفل المشرع الجزائري ذكر التوقيت الواجب لتحديد هذه النسبة، ممّا أدى إلى ظهور رأيين فقهيّين:

- **الرأي الأول:** يرى أصحاب هذا الاتجاه أنّ تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة يتغير بالتغيير اللاحق بالملكية العقارية المشتركة من زيادة أو نقصان.

- **الرأي الثاني:** يرى أصحاب هذا الاتجاه أنّ العبرة في تقدير هذه القيمة يكون بوقت انتهاء من إنشاء الملكية العقارية المشتركة، فلا عبرة بأي تغيير خارجي يطرأ على المبنى بعد إنشائه، كما لا عبرة بأي تغيير داخلي في الشقة.

---

<sup>1</sup> - Gérard Cornu, Op. cit., p 265.

<sup>2</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 76.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد أخذ بالرأي الثاني بحيث جاء أكثر دقة وتحديد بنص المادة 5 من القانون رقم 557/65<sup>1</sup>، على أنه: "...يتم حساب قيمة حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة يكون وقت الانتهاء من إعداد الملكية المشتركة وذلك على أساس السعة والمساحة والموقع الجغرافي لكل حصة دون اعتبار استعمالها".

### ب) حساب نسبة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة:

إنّ حساب نسبة الأجزاء المشتركة العائدة لكل مالك شريك، قبل صدور المرسوم رقم 146/76 كان يتم عن طريق تعيين قيمة الحصة الخاصة اعتماداً على نسب ذات قاسم مشترك، يحدده الخبير بالوسيلة التي يراها مناسبة، لكن وبدافع تسهيل عملية الحساب وتوحيدها تم تغيير التقنية القديمة بتقنية جديدة بموجب المرسوم المشار إليه سلفاً، إذ أورد مبدأين هما:

- **المبدأ الأول:** إنّ نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة تتناسب مع المساحة النافعة لها استناداً للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع الحصص المكونة للعقار المبني.

- **المبدأ الثاني:** إنّ نسبة الأجزاء المشتركة في الحصة من الصنف الأول يعبر عنها بواحد من عشرة آلاف 1/10000، وبواحد من الألف 1/1000 من الصنفين الثاني والثالث<sup>2</sup>.

بالنسبة للتجمعات السكانية المنظمة بموجب المرسوم 99/14 لم يطرأ أي تغيير بالنسبة لكيفية الحساب ونقلت نفس الطريقة في الحساب معتمدين نفس المبدأين.

مثال عن كيفية الحساب: إذا امتلك شخصان بناء من طابقين، وكانت مساحة الملكية الخاصة لصاحب السفلى 120م<sup>2</sup> ومساحة الملكية الخاصة لصاحب العلو 80م<sup>2</sup>، فإنّ نسبة الملكية المشتركة لصاحب السفلى هي 1000/600 ونسبة الملكية المشتركة لصاحب العلو هي 1000/400.

---

<sup>1</sup> – Articl 5: "Dans le silence ou la contradiction des titres, la quote-part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telles que ces valeurs résultent lors de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots, sans égard à leur utilisation. "

<sup>2</sup> – مولود ديدان، المرجع السابق، ص 76.

تجدر الإشارة أنه يجب تحديد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك وذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي للتقسيم، كما يجب أن يتضمن المحرر الرسمي الذي يثبت الملكية الخاصة هذا بالنسبة ل 1000<sup>1</sup>.

في القانون الفرنسي لم يحدد كيفية لحساب هذا النصيب بل اقترح معايير تعتمد عند القيام بعملية الحساب وهذا ما نستنتجه من المادة 5 من القانون 557/65 بحيث جاء في أولها ما يلي: "...في حالة عدم وجود أو تناقض في النصوص فإن..."، بحيث لم يأتي النص بصفة إلزامية<sup>2</sup>.

ولكن عمليا الطريقة الأكثر استعمالا في 10000/1 أو 1000/1 يكون بالاعتماد على موازنة قيمة كل جزء خاص بالنسبة لمجموع الأجزاء الخاصة الأخرى من حيث حالة ذلك الجزء مهما كان استخدامه، أي الشقة الأكثر هدوءا، الأكثر اتساعا مشمسة....، هي التي لها أكبر نصيب<sup>3</sup>، ومن حيث مساحة الجزء الخاص فإنه منطقيا يعتمد في حسابه على الأخذ بعين الاعتبار القواعد المنصوص عليها بالمادة 46 من القانون 557 /65 المعدلة بموجب القانون رقم 2014/1545 المؤرخ في 20/12/2014 - المادة 15، والمواد 1-4 إلى 3-4 من الأمر 223-67 المؤرخ في 17 مارس 1967<sup>4</sup>.

بهذا نكون قد أتممنا المبحث الأول للانتقال إلى دراسة كل من حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة وذلك بالمبحث الثاني.

---

<sup>1</sup> - ليلي زروقي وحمدى باشا، المرجع السابق، ص 338.

<sup>2</sup> - Brigitte BELLOIR-CAUX, Op. cit., p 124.

<sup>3</sup> - Philippe Malaurie et Laurent Aynès, Op. cit., p 232.

<sup>4</sup> - Yves ROUQUET, Moussa THIOYE, Op. cit., p 35 et p 469.

## المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

ترتب الملكية العقارية المشتركة كغيرها من أنواع الملكية حقوق وواجبات على الملاك الشركاء ونظرا لاحتوائها على تركيبة من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، فإنّها تستفرد بحقوق وواجبات تميّزها عن غيرها من الملكيات، بحيث تمنح الملاك الشركاء حقوق خاصة وحقوق مشتركة ترجع إلى نصيبهم في الأجزاء المشتركة هذا من جهة، كما تقع على عاتقهم التزامات خاصة وأخرى مشتركة مرتبطة نسبيا بنصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة من جهة أخرى.

ولقد تطرق كل من القانون الفرنسي والجزائري لتحديد هذه الحقوق والالتزامات، كما سنوضح من خلال هذا المبحث الذي تم تقسيمه إلى مطلبين، تضمن المطلب الأول الحقوق والمطلب الثاني الالتزامات كالآتي:

### المطلب الأول: حقوق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

تتمثل حقوق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة في الحقوق الواردة على الملكية بصفة عامة وهي حق الاستعمال، الاستغلال وحق التصرف، غير أنّه ونتيجة لاختلاف طبيعة هذا النوع من الملكية فإنّ هذه الحقوق ترد على الأجزاء الخاصة كما ترد على الأجزاء المشتركة.

طبقا للمادة 749 من القانون المدني التي تنص على أنّه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار".<sup>1</sup>

والمادة 9 الفقرة الأولى من القانون 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 59، التي تنص على ما يلي: "لكل مالك شريك أجزاء خاصة تتمثل

---

<sup>1</sup>-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق م ج، المعدل والمتمم.

في مسكنه، يقوم باستعماله والانتفاع به بكل حرية وأيضا الأجزاء المشتركة بشرط عدم المساس لا بحقوق الملاك المشتركين الآخرين ولا تغيير الوجهة التي خصص لها العقار...<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس فإنه ارتأينا تقسيم هذا المطلب إلى فرعين موضحين بالفرع الأول الحقوق الواردة على الأجزاء الخاصة والفرع الثاني الحقوق الواردة على الأجزاء المشتركة.

### الفرع الأول: حقوق المالك الشريك على الأجزاء الخاصة

القاعدة أنّ لكل مالك شريك على جزئه الخاص حق الملكية المفردة، ممّا ينتج له حق مباشرة كافة السلطات التي يخولها هذا النوع من الملكية والمتمثلة في سلطة الاستعمال، الاستغلال والتصرف ونفصل الأمر على النحو التالي:

#### أولاً: حق استعمال الجزء الخاص

جاء المرسوم التنفيذي رقم 99/14 بنفس محتوى المادة 11 من المرسوم رقم 666/83، حيث نصت على أنه لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وبتخصيص

---

<sup>1</sup> – Article 9 Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014- art. 59 : « Chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble.

Toutefois, si les circonstances l'exigent et à condition que l'affectation, la consistance ou la jouissance des parties privatives comprises dans son lot n'en soient pas altérées de manière durable, aucun des copropriétaires ou de leurs ayants droit ne peut faire obstacle à l'exécution, même à l'intérieur de ses parties privatives, des travaux régulièrement et expressement décidés par l'assemblée générale en vertu des a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et de l'article 30.

Pour la réalisation des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives, le syndicat exerce les pouvoirs du maître d'ouvrage jusqu'à réception des travaux.

Les travaux entraînant un accès aux parties privatives doivent être notifiés aux copropriétaires au moins huit jours avant le début de leur réalisation, sauf impératif de sécurité ou de conservation des biens.

Les copropriétaires qui subissent un préjudice par suite de l'exécution des travaux, en raison soit d'une diminution définitive de la valeur de leur lot, soit d'un trouble de jouissance grave, même s'il est temporaire, soit de dégradations, ont droit à une indemnité.

Cette indemnité, qui est à la charge de l'ensemble des copropriétaires, est répartie, s'agissant des travaux décidés dans les conditions prévues par les a et b du II de l'article 24, des f, g et o de l'article 25 et par l'article 30, en proportion de la participation de chacun au coût des travaux. ».

البنائية وألا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر<sup>1</sup>، وما يلاحظ أن المادة القانونية واضحة بحيث تمنح للمالك الشريك الحرية في الانتفاع واستعمال شقته كيفما يشاء باعتبارها ملكية مفرزة، فله أن يجري عمليات التنظيم التي يراها ضرورية بجزئه الخاص من تعديلات وتغييرات دون تدخل أي مالك شريك آخر أو الجمعية العامة لفرض قيود عليه،<sup>2</sup> غير أنه يكون هذا الاستعمال مراعيًا لبعض القواعد القانونية التي نتطرق إليها لاحقًا.

بالنسبة للقانون الفرنسي جاءت المادة 9 الفقرة الأولى من القانون 557/65 المنصوص عليها أعلاه بنفس محتوى الذي جاء به المرسوم 99/14 الخاص بالبنائيات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية والمادة 11 من المرسوم 666/83 الخاص بالبنائيات الجماعية العادية مما يدل على نقل المشرع الجزائري هذه المادة عن المشرع الفرنسي.

أضاف المشرع الفرنسي بالفقرة الثانية من المادة 8 من نفس القانون المعدلة بالأمر رقم 1090/2014 المؤرخ في 2014/09/26 - المادة 01، على ما يلي: "...لا يمكن لنظام الملكية المشتركة للعقارات أن يفرض قيودًا على حقوق الملكية المشتركة، ما عدا التي تبرر بموجب الغاية من المبنى، كما هي محددة في العقود بطابعها ووضعيتها...."<sup>3</sup>، وبالتالي أعطى الحرية للمالك الشريك في استعمال ملكه إذا كان هناك تطابق مع وجهة المبنى، حتى أنه أعطاه الحق في تقسيم جزئه الخاص ولا يمكن لنظام الملكية المشتركة من منعه إذا لم يلحق التقسيم ضررًا بالمبنى أو بوجهته<sup>4</sup>، إلا أنه هذا لا

---

<sup>1</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 80.

<sup>2</sup> - سمير عبد السمّيع الأودن، المرجع السابق، ص 111.

<sup>3</sup> - Article 8, Modifié par Ordonnance n°2014-1090 du 26 septembre 2014-art. 1: «

1. Un règlement conventionnel de copropriété, Incluant ou non l'état descriptif de division, détermine la destination des parties tant privatives que communes, ainsi que les conditions de leur jouissance, il fixe également, sous réserve des dispositions de la présente loi, les règles relatives à l'administration des parties communes.

Le règlement de copropriété ne peut imposer aucune restriction aux des copropriétaires en dehors de celles qui seraient justifiées par la destination de l'immeuble, telle qu'elle est définie aux actes, par ses caractères ou sa situation..."

<sup>4</sup> - Brigitte BELLOIRE-CAUX, Op. cit., p 125.

يمنع أن يتفق الشركاء على وضع بند ينص على عدم إمكانية قسمة الأجزاء الخاصة لبيع جزء منها وهو ما يؤدي إلى ظهور ملاك جدد وقد يكون ذلك على شكل إفرار الحصة أو على الشئوع، مما يؤدي إلى تضاعف عدد الملاك في جزء خاص واحد الشيء الذي قد يزعج الملاك الشركاء الآخرين.<sup>1</sup>

وقد نصت الفقرة الأخيرة من المادة 26 من نفس القانون المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 – المادة 59 أنه لا يمكن للجمعية العامة بأي أغلبية كانت إلزام أحد الملاك الشركاء بتعديل وجهة أجزائه الخاصة، وكيفية استعمالها والانتفاع بها كما ورد في نظام الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> – Jaques LAFOND et Bernard STEMMER, Code de la copropriété, LITEC, Paris, 2000. p 48.

<sup>2</sup>– Article 26, Modifié par Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014- art. 59. : « Sont prises à la majorité des membres du syndicat représentant au moins les deux tiers des voix les décisions concernant :

a) Les actes d'acquisition, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

b) La modification, ou éventuellement l'établissement, du règlement de copropriété dans la mesure où il concerne la jouissance, l'usage et l'administration des parties communes ;

c) Les modalités d'ouverture des portes d'accès aux immeubles, En cas de fermeture totale de l'immeuble, celle-ci doit être compatible avec l'exercice d'une activité autorisée par le règlement de copropriété ;

d) La suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat. Les deux questions sont inscrites à l'ordre du jour de la même assemblée générale.

Lorsqu'en vertu d'une clause du règlement de copropriété la suppression du service de conciergerie porte atteinte à la destination de l'immeuble ou aux modalités de jouissance des parties privatives, la suppression du poste de concierge ou de gardien et l'aliénation du logement affecté au concierge ou au gardien lorsqu'il appartient au syndicat ne peuvent être décidées qu'à l'unanimité.

L'assemblée générale ne peut, à quelque majorité que ce soit, imposer à un copropriétaire une modification à la destination de ses parties privatives ou aux modalités de leur jouissance, telles qu'elles résultent du règlement de copropriété.

Elle ne peut, sauf à l'unanimité des voix de tous les copropriétaires, décider l'aliénation des parties communes dont la conservation est nécessaire au respect de la destination de l'immeuble. ».

## ثانياً: حق استغلال الجزء الخاص

نعني بحق الاستغلال إعطاء صاحب الحق العقاري حق الاستعمال لشخص آخر مقابل بدل، وهو ما يميزه عن حق الاستعمال الذي يمكن المالك من إعطاء الحق لشخص آخر بدون مقابل، وغالباً ما يتجسد حق الاستغلال في حق المالك من تأجير مسكنه<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فلا يوجد إشكال بحيث جاء المشرع واضحاً بالفقرة الأولى من المادة 9 المذكورة أعلاه التي تتيح مبدئياً كل الحرية للمالك الشريك في استغلال جزئه الخاص والانتفاع به مع عدم المساس لا بحقوق الملاك الشركاء الآخرين ولا بوجهة المبنى<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للقانون الجزائري، فلما نرجع للمرسوم رقم 146/76 السالف الذكر، نجد أن المشرع الجزائري وطبقاً للمادة 105 من هذا المرسوم كان يمنع تأجير المسكن الخاضع لنظام الملكية المشتركة ولا يمكن قبوله إلا بصفة استثنائية بعد موافقة الجمعية العامة، بالإضافة إلى التزام المالك في حالة السماح له بالتأجير التزاماً شخصياً، بحيث يفرض عليه إرسال نسخة من عقد الإيجار للجمعية العامة تحت طائلة عدم السماح للمستأجر من دخول العمارة طبقاً لما جاءت به المواد 106-107-108 من نفس المرسوم<sup>3</sup>.

في حين لما جاء المرسوم 666/83 والذي ألغى المرسوم المذكور أعلاه كما ذكرنا سابقاً، لم يشر بصراحة لحق الإيجار الممنوح للمالك المشترك، ولا حتى في القانون المدني ضمن الأحكام الخاصة بالملكية العقارية المشتركة، وبالتالي على أساس أن القانون لم يمنع ذلك بنص صريح، فإنه أصبح حق

---

<sup>1</sup> - شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات 2007، الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1، ص 38.

<sup>2</sup> - Gérard CARNU, Op. cit., p 263.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن النظم النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء جر عدد 12 الملغى بموجب المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم، ج ر عدد 47.

المالك الشريك في تأجير مسكنه مباح، لأنَّ حق ملكية الشَّقة تخوّل لصاحبها جميع التَّصرفات القانونية<sup>1</sup> إضافة إلى أنَّه يستنتج إباحية هذا الحق من المصطلح الوارد في هذا المرسوم وهو مصطلح الشاغلين فينص على جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين، حيث توحى كلمة الشاغلين بإمكانية وجود مستأجرين.

كما أنَّه كل من القانون المدني بالمادة 764 مكرر والمرسوم 666/83 بالمادة 26 قد نصا على تمكين المستأجر من حق التَّصويت أمام الجمعية العامة وهذا ما يدل على إباحية عملية التَّأجير.

تجدر الإشارة إلى التناقض المطروح في هاذين النِّصين وذلك بين قوسين، بحيث المادة 764 من القانون المدني تشير إلى تمتع المستأجر بصوت تقريره في بعض حالات المناقشة داخل الجمعية العامة وبين المادة 26 من المرسوم 666/83 التي تشير إلى تمتع المستأجر بحق التَّصويت في الحالات نفسها وهذا الحق والتميز الأخير الممنوح للمستأجر غير منطقي إذ لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يرقى المستأجر لمرتبة المالك الشريك المؤجر<sup>2</sup>.

بعد ذلك جاءت بعض التَّصوص تجيز إمكانية تأجير المسكن الخاص، حيث نصت المادة 8 من المرسوم 69/94 على ما يلي: "يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتَّمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي عن كل صنف من أصناف الأعباء".<sup>3</sup>

وأخيرا جاء المرسوم التَّنفذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة والذي يلغي كل الأحكام المخالفة له، لاسيما التي يتضمنها المرسوم رقم 666/83، ينص صراحة على حق المالك الشريك في تأجيره لجزئه الخاص، وذلك بالبَّاب الأول المعنون بـ "البيع والإيجار"<sup>4</sup>، من الجزء الرَّابع مع

<sup>1</sup> - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص 54.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 159.

<sup>3</sup> - المرسوم التَّنفذي رقم 69/94 المؤرخ في 19/03/1994 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التَّشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 الملغى بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.

<sup>4</sup> - المرسوم التَّنفذي 99/14 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

نصه على بعض الإجراءات الواجب على المالك الشريك الالتزام بها فيما يخص هذا الحق لتتطرق إليها لاحقاً.

تجدر الإشارة إلى نقطة مهمة وهي أنّ المشرع الجزائري قد سمح للمستأجر التمتع بحق الشفعة<sup>1</sup> في حالة واحدة نصت عليها المادة 23 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 كالتالي: "إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها، أجزاء، يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه وتبين بدقة نية البيع بالخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن تبلغ رسالة موصى عليها مع وصل الإستلام للشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهراً واحداً ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا انقضى هذا الأجل".<sup>2</sup>، وبالتالي يكون حق الشفعة مسموح به لمستأجر السكن إذا تم بيع المسكن من طرف شخص معنوي<sup>3</sup>.

هذا الحق كان يتمتع به المستأجر قبل إلغاء المرسوم التشريعي 03/93 في 2011 بموجب القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية.

بالنسبة للقانون الفرنسي فإنه أعطى هذا الحق للمستأجر بدون أي قيد<sup>4</sup>، وهو الحكم الذي جاء به التشريع الإسلامي تطبيقاً لقول الرسول صلى الله عليه وسلم "الجار أحق بشفعة جاره"<sup>5</sup>.

---

<sup>1</sup> - الأشخاص المتمتعين بحق الشفعة طبقاً للقانون المدني ووفقاً للمادة 795 منه هم:

- مالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع للرقبة.

- الشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

- صاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

<sup>2</sup> - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 03/07/1993 المتعلق بالنشاط العقاري، الملغى بموجب القانون 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ج ر عدد 14.

<sup>3</sup> - حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص 27 و 28.

<sup>4</sup> - Jaques LAFOND et Bernard STEMMER ; Op cit ; p 52.

<sup>5</sup> - العربي بلحاج، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، المرجع السابق، ص 181.

### ثالثاً: حق التصرف في الجزء الخاص

إن فقدان حق التصرف يعتبر بمثابة فقدان لحق الملكية، حيث أنه من دونه لا يكون لحق الملكية معنى، فلمالك الجزء الذي يخصه أن يسكنه أو يسكن أحد من ذويه، وله أن يتصرف فيه بالبيع أو الهبة أو الرهن الذي يسمى بالبيع الجبري وشئ أنواع التصرف، كما له الحق في أن يشارك في الجزء الذي يملكه ملكية مفرزة غيره على الشيوع فتكون الشقة أو الطبقة مملوكة ملكية شائعة لشخصين<sup>1</sup>.

فمثلاً بالنسبة للبيع: لمالك الجزء الخاص الحرية في أن ينقل حقه العيني لشخص آخر، وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي رقم 99/14 عندما نص بالبواب الأول (البيع والإيجار) من الجزء الرابع (أحكام مختلفة) فيما يخص عنصر (البيع) على ما يلي: "يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يملكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه..."<sup>2</sup>.

بالنسبة للرهن: مثلما يستطيع المالك بيع شقته، كذلك يستطيع أن يقوم بالرهن ضماناً عينياً للحصول على ما هو في حاجة له من أموال ويخضع رهن الملك إلى أحكام الرهن الرسمي، حيث يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء المدين الرهن لالتزاماته والتنفيذ هذا يشمل الجزء الخاص والحصة في الأجزاء المشتركة معاً<sup>3</sup>.

وبالتالي لمالك الطابق أو الشقة التصرف في جزئه الخاص دون الرجوع إلى بقية الملاك الشركاء كما له حق إجراء التعديلات المادية به كإزالة بعض الفواصل بين الحجرات لتوسيعها، غير أنه ترد على هذه الحقوق بعض القيود سوف نراها فيما بعد.

بالنسبة للقانون الفرنسي فهو نفس الحال، حيث جاءت المادة 9 من القانون 557/65 شاملة سواء حق الاستعمال أو الانتفاع أو التصرف وبحرية ممارسة هذه السلطات مع عدم الإضرار بالغير من الملاك الشركاء وعدم المساس بوجهة المبنى.

---

<sup>1</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 96.

<sup>3</sup> - بن شارف خديجة، المرجع السابق، ص ص 54.

## الفرع الثاني: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة

قدّمنا آنفا تعريف هذه الأجزاء وانتهينا إلى الاستقرار أنّ ملكيتها هي ملكية جماعية، ممّا يجعل استعمالها استعمالاً مشتركاً ويحدّد من استغلالها والتّصرف فيها<sup>1</sup>، وسوف نتطرق من خلال هذا الفرع إلى هذه الحقوق الواردة على الأجزاء المشتركة.

### أولاً: حق الشريك في استعمال الأجزاء المشتركة

تمّ النّظر في استعمال الأجزاء المشتركة في القانون المدني بالموازاة مع الأجزاء الخاصة وذلك بنص المادة 496 قانون مدني، وقد جاءت المادة 12 من المرسوم 666/83 تنص على ما يلي: "يمكن كل شريك في الملك أو شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدّة له دون أن يعوق حقوق الشركاء والمستعملين الآخرين...".

نفس الأمر بالنسبة للبنايات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية حيث أبقى المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 على نفس محتوى المادة المذكورة أعلاه

وبالتالي للمالك الشريك حق الدخول من المدخل المشترك للبناية وأن يستعمل السّلم أو المصعد للوصول إلى شقته وأن يستعمل والسّطح وغير ذلك كموقف السيّارات لإيقاف سيارته... إلخ<sup>2</sup>.

ولكن المشرع مع ذلك وضع لهذا الحق ضوابط وقيود نتطرق إليها عند تناول عنوان الالتزامات التي تمثل استثناءات.

بالنسبة للمشرع الفرنسي، لم يأتي بأية مواد مثلما فصلّ فيها المشرع الجزائري، بل جاء بفقرة واحدة من المادة 9 المذكورة أعلاه، تحدث من خلالها بشمولية على حق المالك الشريك في التمتع بالسلطات الثلاثة، سواء على الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة وحدّهم بقيد ذكراهما سابقاً، وبالتالي للمالك الشريك الحق في الاستعمال والانتفاع بالأجزاء المشتركة مثلها مثل الأجزاء الخاصة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - بن شارف خديجة، نفس المرجع، ص 68.

<sup>2</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 62.

<sup>3</sup> - Gérard GORNU, Op. cit., p 264.

## ثانيا: حق الشريك في استغلال الأجزاء المشتركة

لا يمكن للمالك الشريك استغلال الأجزاء المشتركة بمفرده كتأجير المصعد مثلا، لأنّ هذه الأجزاء مملوكة ملكية شائعة بين جميع الملاك أو بعضهم، فلا يكون لأحدهم أن ينفرد باستغلالها دون باقي الشركاء<sup>1</sup>.

أمّا بالنسبة للاستغلال الجماعي وباتفاق كل الملاك الشركاء فهو مسموح به، فقد نصت المادة 756 من القانون المدني على أنّه تشكل جماعة الشركاء أو الشاغلين جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارة العقار وتسيير الأجزاء المشتركة وعلى هذا الأساس يكون استغلال الأجزاء المشتركة استغلالا جماعيا مشتركا، ولم يرد أي تغيير على هذا التعريف في المرسوم 99/14 المتعلق بالبنائيات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية، وبالتالي يمكن لجمعية الملاك المشتركين مثلا تأجير سطح العمارة لتركيب هوائيات خاصة بالهواتف أو واجهة العمارة من أجل تركيب لوحة إخبارية كون هذا الاستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في استغلال هذه الأجزاء، كما تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فإنّه يمنح لنقابة الملاك الشركاء ليس الحق فقط في الاستغلال بل ذهب إلى أبعد من ذلك، حيث منح لها الحق في بيع جزء مشترك لبعض أو أحد الملاك الشركاء بعد اتخاذ موافقة الجمعية العامة للملاك الشركاء فيما يخص الجزء المراد بيعه وضمن البيع والجمعية العامة ملزمة بأخذ قرارين، قرار الموافقة على البيع والقرار الخاص بالتعديلات والتغييرات الطارئة على نظام الملكية المشتركة بسبب هذا البيع وتجدر الإشارة إلى أنّه يمكن إصدار كلا القرارين في اجتماع واحد<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص 121.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 45.

<sup>3</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, L'essentiel du droit de la copropriété, groupe studyrama, imprimé en France, 4<sup>ème</sup> trimestre, 2015, p 21.

### ثالثاً: حق الشريك في التصرف بالأجزاء المشتركة

من خلال المادة 747 من القانون المدني والمادة 9 من المرسوم 666/83، فإنه لا يجوز للمالك الشريك أن يتصرف في نصيبه من الأجزاء المشتركة منفصلاً عن الجزء الخاص، على اعتبار أن الأجزاء المشتركة شائعة شيوعاً جبرياً، مما يجعل عدم إمكانية الانتفاع بها بمعزل عن الجزء الخاص<sup>1</sup>.

غير أنه للمالك الشركاء حق التصرف في الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة إذا تمّ إجماع الجمعية العامة على هذا القرار وذلك طبقاً للمادة 30 من المرسوم 666/83 على أن تصب عائدات هاته العملية في صندوق الجمعية العامة، ونفس المضمون جاء به المرسوم 99/14 فيما يخص البنائيات المنجزة في إطار الترقية العقارية<sup>2</sup>.

نفس المحتوى تتضمنه المادة 6 المنصوص عليها بموجب القانون الفرنسي رقم 557/65، بحيث لا يمكن استعمال أو التصرف في الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها منفردة عن الأجزاء الخاصة غير أنه يمكن كما ذكرنا سابقاً لنقابة الملاك الشركاء التصرف في جزء مشترك ببيعه لأحد أو بعض الملاك الشركاء وذلك بعد الحصول على موافقة الجمعية العامة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - سمير عبد السمّيع الأودن، المرجع السابق، ص ص 123 و 124.

<sup>2</sup> - مولود ديدان، المرجع السابق، ص 88.

<sup>3</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p 21.

كما أنه نستنتج من الفقرة الثانية من المادة 6-1 المنشأة بموجب القانون رقم 02/79 المؤرخ في 1979/01/02 - المادة 01، التي تنص على "وجوب الشهر في حالة تغيير مضمون الملكية المشتركة الناتج عن الرهن أو شراء الأجزاء المشتركة..."، أنه يمكن التصرف في الأجزاء المشتركة بالبيع أو حتى الرهن ولكن وفق شروط وإجراءات تقيد هذه التصرفات.<sup>1</sup>

كما نستنتج من المادة 16 نفس المفهوم حينما تنص في الفقرة الأولى على أنه: "كل عملية شراء أو رهن للأجزاء المشتركة أو المساهمة في الحقوق العينية لفائدة أو على عاتق هاته الأجزاء والتي تخضع لأحكام المواد 26، 25 و 6 يمكن أن تبرمها النقابة..."<sup>2</sup>.

أما بالنسبة للمادة 8-1 من نفس القانون المنشأة بموجب القانون رقم 2009/323 المؤرخ في 2009/03/25 - المادة 20، فجاءت بحالة خاصة أين يمكن للمالك الشريك بيع حصته من الجزء المشترك المتمثل في موقف السيارات (تنص الفقرة الثانية من المادة 8 من نفس القانون على أن موقف السيارات مدرج في الأجزاء المشتركة)، فنصت على أنه يمكن لنظام الملكية المشتركة أن ينص على بند يمنح حق الملكية للمالكين الشركاء في بيع حصصهم ذات الاستعمال الحصري لموقف السيارات التابع للملكية المشتركة وذلك وفق إجراءات يستلزم على البائع احترامها والتمثلة في التالي، بحيث هذه الحالة يجب على البائع قبل كل صفقة بيع لأحد أو أكثر من حصة لاستخدام مواقف السيارات، إعلام المتصرف عن طريق رسالة موصى بها مع طلب وصل استلام بنية البيع وبيان السعر وشروط البيع بحيث تبلغ هذه

---

<sup>1</sup> - Article 1-6, Créé par Loi n°79-2 du Janvier 1979- art. 1 JORF 3 Janvier 1979 en vigueur le 1<sup>ère</sup> Juillet 1979.

En cas de modification dans les quotes-parts des parties communes afférentes aux lots, quelle qu'en soit la cause, les droits soumis ou admis à publicité dont les lots sont l'objet s'éteignent sur les quotes-parts qui en sont détachées et s'étendent à celles qui y sont rattachées.

En cas de changement de l'emprise d'une copropriété résultant de l'aliénation volontaire ou forcée ou de l'acquisition de parties communes, les droits soumis ou admis à publicité, autres que les servitudes, dont les lots sont l'objet, s'éteignent sur le bien cédé et s'étendent au bien acquis.,. ».

<sup>2</sup> - Article 16 : « Tous actes d'acquisition ou d'aliénation des parties communes ou de constitution de droits réels immobiliers au profit ou à la charge de ces dernières, à la condition qu'ils aient été décidés conformément aux dispositions des articles 6, 25 et 26, sont valablement passés par le syndicat lui-même et de son chef... ».

المعلومات لكل مالك شريك عن طريق المتصرف برسالة موصى عليها مع طلب وصل الاستلام على حساب البائع، وهي بمنزلة عرض للبيع لمدة شهرين من تاريخ الإخطار<sup>1</sup>.

#### رابعاً: حق الشريك في تعديل الأجزاء المشتركة

جعل المشرع الجزائري إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة ضمن الحقوق التبعية، بحيث جاء في مضمون نص المادة 745 الفقرة التاسعة من القانون المدني، يبين ما هي الحقوق التي تعدّ حقوقاً بالتبعية للأجزاء المشتركة، فذكر كل من حق تعلية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة وكذلك الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

كما جاء المرسوم 666/83 في نص مادته 30، بشرط المصادقة بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن، الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية أيضاً فيما يخص تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص، وكذلك إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابع الأعلى المراد إعلاءه أمر مطلوب، وهو نفس المضمون الذي جاء به المرسوم

---

<sup>1</sup> – Article 8-1, Créé Loi n°2009-323 du 25 2009 – art 20.: « Le règlement de copropriété des immeubles dont le permis de construire a été délivré conformément à un plan local d'urbanisme ou d'autres documents d'urbanisme imposant la réalisation d'aires de stationnement peut prévoir une clause attribuant un droit de priorité aux copropriétaires à l'occasion de la vente de lots exclusivement à usage de stationnement au sein de la copropriété.

Dans ce cas, le vendeur doit, préalablement à la conclusion de toute vente d'un ou plusieurs lots à usage de stationnement, faire connaître au syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception son intention de vendre, en indiquant le prix et les conditions de la vente.

Cette information est transmise sans délai à chaque copropriétaire par le syndic par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, aux frais du vendeur. Elle vaut offre de vente pendant une durée de deux mois à compter de sa notification. ».

التنفيذي 99/14 سالف الذكر حيث لم يطرأ أي تعديل يخص البنايات الجماعية المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية<sup>1</sup>.

وبالتالي ومن خلال المادة يتبين لنا أنّ المشرع أوجب موافقة جميع الملاك الشركاء من أجل إجراء تعديل بالأجزاء المشتركة، غير أنّه تجدر الإشارة إلى أنّه لا يكفي موافقة الشركاء من أجل إعلاء البناء أو البناء في الأجزاء المشتركة، بل يستوجب الحصول على تراخيص من جهات أخرى كاستصدار رخصة البناء عند البناء ورخصة التّجزئة في حالة القيام بالتّجزئة<sup>2</sup> وسنتطرق لهذا لاحقا.

كما جاء في مضمون نص المادة 13 من مرسوم 666/83 بإمكانية تعديل المالك الشريك الأجزاء المشتركة إذا تمّ موافقة أغلبية الملاك الشركاء أي الثلثين وهذا في حالة ما إذا كان المقصود من ذلك التعديل مساعدة الملاك الشركاء على التّمتع الحسن بملكيّتهم والانتفاع بها، كما تكون هذه التعديلات مطابقة للغرض الذي أعدت لأجله العمارة، وهو نفس المفهوم الذي جاء به المرسوم الخاص بالبنايات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية 99/14، حيث نص على الأمور التي يتم المضادقة عليها من طرف الجمعية العامة بالأغلبية الممثلة في 3/2 من الملاك الشركاء ومن بين هذه الأمور، جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية.

بالنسبة للقانون الفرنسي: ذكرنا سابقا أنّ هذه الحقوق التّبعية للأجزاء المشتركة المذكورة في القانون الجزائري هي منقولة عن المادة 3 من القانون الفرنسي رقم 557/65، أمّا بالنسبة للأغلبية المقررة من أجل التّعديل فإنّه يمكن لبعض أو أحد الملاك الشركاء القيام ببناء على مصاريفهم بأشغال على الأجزاء المشتركة وذلك بعد الحصول على ترخيص من الجمعية العامة بإجماع الملاك الشركاء

---

<sup>1</sup> - نعتقد أن نص المشرع على اشتراط قبول ساكني الطابق العلوي لم يكن له ضرورة، حيث أنّه: 1- بمجرد النّص على ضرورة الإجماع فأمر منطقي أن يكون ساكني الطابق العلوي قابليين؛ 2- تعلية البناء لإضافة أجزاء أخرى لا ينقص من الانتفاع بالأجزاء المشتركة لأنّ فوق البناء وإضافة طابق سوف يكون بالضرورة سطح.

<sup>2</sup> - مذكرة إيضاحية رقم 479 01 المؤرخة في 28/03/2000 الصادرة عن وزارة المالية -المديرية العامة للأموال الوطنية، ص ص 1-4.

طبقا للمادة 25 من نفس القانون المعدلة بموجب القانون رقم 2015/990 المؤرخ في 2015/08/06 –  
المادة 114<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>– Article 25, Modifié par Loi n°2015-990 du août 2015-art. 114 (V). : « Ne sont adoptées qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant :

a) Toute délégation du pouvoir de prendre l'une des décisions visées à l'article 24 ; ainsi que, lorsque le syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, toute délégation de pouvoir concernant la mise en application et le suivi des travaux et contrats financés dans le cadre du budget prévisionnel de charges. Dans ce dernier cas, les membres du conseil syndical doivent être couverts par une assurance de responsabilité civile ;

b) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble, et conformes à la destination de celui-ci ;

c) La désignation ou la révocation du ou des syndics et des membres du conseil syndical ;

d) Les conditions auxquelles sont réalisés les actes de disposition sur les parties communes ou sur des droits accessoires à ces parties communes, lorsque ces actes résultent d'obligations légales ou réglementaires telles que celles relatives à l'établissement de cours communes, d'autres servitudes ou à la cession de droits de mitoyenneté ;

e) La modification de la répartition des charges visées à l'alinéa 1<sup>ère</sup> de l'article 10 ci-dessus rendue nécessaire par un changement de l'usage d'une ou plusieurs parties privatives ;

f) A moins qu'ils ne relèvent de la majorité prévue par l'article 24, les travaux d'économies d'énergie ou de réduction des émissions de gaz à effet de serre. Ces travaux peuvent comprendre des travaux d'intérêt collectif réalisés sur les parties privatives et aux frais du copropriétaire du lot concerné, sauf dans le cas où ce dernier est en mesure de produire la preuve de la réalisation de travaux équivalents dans les dix années précédentes.

Un décret en Conseil d'Etat précise les conditions d'application du présent f.

g) La suppression des vide-ordures pour des impératifs d'hygiène ;

h) L'installation d'une station radioélectrique nécessaire au déploiement d'un réseau radioélectrique ouvert au public ou l'installation ou la modification d'une antenne collective ou d'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble dès lors qu'elles portent sur des parties communes ;

i) L'autorisation permanente accordée à la police ou à la gendarmerie nationale de pénétrer dans les parties communes ;

j) L'installation ou la modification des installations électriques intérieures permettant l'alimentation des emplacements de stationnement d'accès sécurisé à usage privatif pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides, ainsi que la réalisation des installations de recharge électrique permettant un comptage individuel pour ces mêmes véhicules ;

k) L'installation de compteurs d'eau froide divisionnaires.

l) L'installation de compteurs d'énergie thermique ou de répartiteurs de frais de chauffage ;

m) L'autorisation de transmettre aux services chargés du maintien de l'ordre les images réalisées en vue de la protection des parties communes, dans les conditions prévues à l'article L. 126-1-1 du code de la construction et de l'habitation ;

كما جاءت المادة 30 المنشأة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 – المادة v59، تنص على أنّ أخذ أي قرار بهدف تحسين وتحويل للمعدات الموجودة أو إضافة أجزاء جديدة أو تحسين المحلات المخصصة للاستعمال المشترك أو إنشاء محلات تشبه ذلك يكون بالإجماع وفي حالة رفض الجمعية منح الرخصة لقيام المالك أو بعض الملاك الشركاء بهذه الأشغال مع توفر الشروط، فإنّه يجوز اللجوء للقضاء للحصول على الترخيص من قبل المحكمة، كما أضافت المادة أنّه في حالة إنشاء منشآت جديدة فإنّه يمكن حصر استعمالها بالنسبة للملاك المنشئين ولا يسمح للملاك الآخرين استعمالها إلا إذا دفعوا نصيبهم من مصاريف الإنشاء ويرجع تقدير هذه التكاليف إلى يوم الإنشاء<sup>1</sup>.

نلاحظ أنّ المشرع الفرنسي قد نص على الإجماع من طرف الملاك الشركاء في حالة أراد أحد الملاك تحسين أو تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات عكس المشرع الذي إشتراط فقط موافقة الأغلبية المتمثلة في 3/2 الملاك الشركاء، ونظرا لأهمية هذه التعديلات التي قد تطرأ على عناصر التجهيز فنعتقد أنّ المشرع الفرنسي قد جانب الصواب لما اشتراط الإجماع في مثل هذه التعديلات مما نرجوا من مشرّعنا أن يراجع النصاب المقترح وهو ثلثي الملاك الشركاء بخذا بعين الاعتبار الأهمية الخاصة بهذا النوع من التعديلات ولو لم يغير من وجهة البناية إلا أنه يبقى تغيير يهم جميع الملاك الشركاء ويستوجب أخذ موافقة الجميع كون الأمر يخص تجهيزات مشتركة تعدّ أملاك مشتركة لجميع الملاك الشركاء .

### المطلب الثاني: التزامات الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

إنّ المشرع قد قيّد مختلف الحقوق السالفة الذكر التي يتمييز بها المالك في الملكية المشتركة بقيود والتزامات وتحفظات وردت كاستثناءات، كما أنّ نظام الملكية المشتركة يقتضي تحمل الشركاء تكاليف وأعباء مالية، وعلى هذا الأساس ارتأيت تقسيم هذا العنوان إلى جزأين لأتناول ابتداء القيود الواردة على حقوق المالك الشريك لأتطرق فيما بعد للأعباء المالية الواقعة على عاتقه.

<sup>1</sup> – Gérard CORNU, Op. cit., p 266.

## الفرع الأول: القيود الواردة على حقوق المالك الشريك

إنَّ إساءة المالك الشريك فهم المغزى من تمتعه بعدد من الحقوق في الملكية العقارية المشتركة قد يؤدي به إلى الإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين، وذلك بتماديهِ في استخدام حقوقه فوق حدودها سواء أكان هذا بحسن نية أو عن سابق إصرار وتعمد، ولتفادي ذلك وردت على حقوق المالك الشريك المتمتع بها، قيوداً سواء فيما يخص الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة متطرقين لها على النحو الآتي:

### أولاً: القيود الواردة على حقوق الشريك بالنسبة للأجزاء الخاصة

إنَّ تمتع الشريك بجزئه الخاص سواء كان شقة أو طابق، تحكمه قيود قانونية وأخرى اتفاقية ترد على حق الملكية وتتمثل خاصة فيما يلي:

#### 1- القيود القانونية:

بالنسبة للبناءات الجماعية القديمة أو غير المنجزة في إطار الترقية العقارية فقد نص عليها المرسوم 666/83 في المادة 11 ، اما بالنسبة للبناءات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية فقد نص عليها المرسوم التنفيذي رقم 99/14 وهي القيود الواردة على حق المالك الشريك في استعمال أجزائه الخاصة تحت عنوان "استعمال الأجزاء الخاصة"، وما لاحظناه أن نفس محتوى المادة 11 من المرسوم 666/83 قد أفرغت في المرسوم الخاص بالسكنات الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية مع إدخال عليها بعض التعديلات.<sup>1</sup>

إذن جاء المرسوم التنفيذي 99/14 المذكور أعلاه يجيز للمالك الشريك استعمال أجزائه الخاصة كما بيّننا سابقاً، غير أنه جاء هذا الحق واقف على شرط ألا وهو عدم المساس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وذلك بإتخاذهِ بعين الاعتبار تحفظات نص عليها المرسوم.

فأول التّحفظات تخص التعديلات التي يمكن للمالك أن يقوم بها في جزئه الخاص كما يبدو له تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتّنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها، غير

---

<sup>1</sup> - الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم التنفيذي ،رقم 99/14 تحت عنوان إستعمال الأجزاء الخاصة .

أنّه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية.

وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياح أو تدهور في البناية ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

نلاحظ من خلال ما ذكر في الفقرة أعلاه أن المشرع نص على ثلاثة قيود قانونية، قيد ينتج عنه التزام المالك الشريك اتجاه الملاك الشركاء الآخرين والقيدين الآخرين متعلقين بالعقار المملوك ملكية مشتركة وهي نفس القيود التي جاء بها القانون الفرنسي في المادة 9 من القانون 557/65 المذكورة سابقاً، بحيث هذا الأخير لم يأتي بالتفصيل الذي جاء به المشرع الجزائري، بل نص على هاته القيود الثلاثة فقط دون التوضيح الذي جاء به المرسوم 99/14.

وبالتالي سوف نتطرق لشرح هذه القيود كالاتي:

#### أ) القيد الأول: التزامات المالك الشريك اتجاه الملاك الشركاء

قيدت الفقرة الأولى حق المالك الشريك في استعمال جزئه الخاص بعدم المساس بحقوق الغير من الملاك الشركاء، بحيث نستنبط من هذا أنّه ملزم بعدم التعسف في استعمال حقه لحد يضر بالملاك الشركاء، كما أنّه ملزم بعدم إلحاق بهم ضرراً غير مألوف.

#### ✓ عدم التعسف في استعمال الحق:

نعني بالاستعمال التعسفي للحق في الملكية المشتركة هو استعمال للمالك الشريك السلطة المخولة له قانوناً على جزئه الخاص بكيفية تلحق ضرراً بالملاك الشركاء الآخرين بمعنى أنّ الاستعمال في حد ذاته مشروع ولكن النتائج غير مقبولة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> - بلحورابي سعاد، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، جامعة تيزي وزو، سنة 2014، ص 53.

وتتحقق نظرية التعسف في استعمال الحق إذا ما توفرت حالة من الحالات التي تنص عليها المادة 124 مكرر من القانون المدني<sup>1</sup>، فالحالات الخاصة بنظرية إساءة استعمال الحق هي ثلاثة حالات كالآتي:

**الحالة الأولى:** إذا كان المالك يقصد التعدي على ملك الغير ويعتبر هذا المعيار معيار شخصي وهو نية الإضرار من طرف المالك عند استعمال ملكه.

**الحالة الثانية:** إذا كانت المصلحة المرجوة من استعمال الملك لا تتناسب مع الضرر الذي يلحق بالغير والمعيار هو معيار مادي وموضوعي، وهو الموازنة بين المصلحة التي تعود على المالك باستعمال ملكه والضرر الذي لحق بالغير.

**الحالة الثالثة:** إذا استعمل المالك ملكه، استعمالاً غير مشروع أي مخالف للنظام والآداب العامين أو تجاوز المالك في استعمال ملكه العرف والعادة<sup>2</sup>.

وبالتالي إذا ما تحققت إحدى هاتين الحالتين، يتم إلزام المالك المتعسف بإيقاف تعسفه في استعمال هذا الحق وإزالة الضرر بعد وقوعه عن طريق التعويض المادي، كما يجوز للمحكمة الحكم بالتعويض العيني مع التعويض المادي وذلك تعويضاً عن الضرر السابق وتجنباً للضرر اللاحق<sup>3</sup>.

أمّا بالنسبة للقانون الفرنسي فلم ينص على مضمون هذه النظرية في القانون المدني وإنما القضاء كان يطبق المادة 1382 من القانون المدني والمتعلقة بالنص العام للخطأ من أجل توقيع المسؤولية على المتعسف<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - الأمر 58/75 المؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - بلحورابي سعاد، المرجع السابق، ص ص 62-68-69.

<sup>3</sup> - بلحورابي سعاد، نفس المرجع، ص ص 73 و 74..

<sup>4</sup> - Wikipédia, Trouble de voisinage en droit français, <http://fr.wiko^édoa.torg/wiki/>.

## ✓ عدم إلحاق بالمالك الشركاء ضرر غير مألوف:

ويتمثل هذا الالتزام في مضار الجوار غير المألوف، بحيث تعتبر هذه النظرية ذات نشأة قضائية بحيث ظهرت في الاجتهاد القضائي الفرنسي وأول قرار يعود إلى غرفة الالتماسات بمحكمة النقض الفرنسية الصادر بتاريخ 1902/07/10 تحت تسمية "منابع سان كاليميني"، حيث أشارت الغرفة إلى أنّ إساءة استعمال الحق خلق حكم جديد يحد من حق الملكية والمتمثل في مضار الجوار غير المألوف<sup>1</sup>، أمّا القانون الجزائري فقد جاءت المادة 691 من القانون المدني في القسم الخاص بالقيود التي تلحق بالملكية كالآتي: "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار وليس للجار أن يرجع على جاره في مضار الجوار المألوف غير أنّه يجوز له أن يطلب إزالة هذا المضار إذا تجاوز الحد المألوف وعلى القاضي أن يراعي في ذلك العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منهما بالنسبة للآخرين والغرض الذي خصص له".<sup>2</sup>

فمن خلال المادة القانونية يمكن القول أنّ الجار يعتبر مسؤولاً عن الأضرار التي تصيب جيرانه نتيجة استعمال ملكه إذا ما تجاوزت هذه الأضرار إمكانية تحملها ولا يشترط أن يكون قد خالف في استعماله لملكه نصاً قانونياً أو تنظيمياً أو ارتكب خطأ تقصيرياً أو حتى تعسف في استعماله لحقه بل يكفي أن يكون هناك ضرر غير اعتيادي.<sup>3</sup>

بحيث أنّ محكمة النقض الفرنسية فصلت المسؤولية في مضار الجوار عن الخطأ منذ القرار القضائي الصادر في 1971/02/24 عن الغرفة الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية والذي اعترفت من خلاله بأنّ هذه النظرية مستقلة عن وجود الخطأ<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>– Gristophe QUESEL ANBRUNAZ, Les trouble anormaux de voisinage face à la protection des droits fondamentaux, RDLF, (RDLF.com) 2011, p 01.

<sup>2</sup>– الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن القانون المدني، ج.ر.، عدد 78، المعدل والمتمم.

<sup>3</sup>– سليمي الهادة شهيدة قادة، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 7، العدد 2، سنة 2014، ص ص 89-94.

<sup>4</sup>– Wikipédia, Trouble de voisinage en droit français, Op. cit., p 2.

وهو نفس المبدأ المتبني في الاجتهاد القضائي الجزائري، حيث جاء قرار المحكمة العليا المؤرخ في 1992/06/16 كالتالي: "من المقرر قانوناً أنه يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار.

ولما كان الثابت في قضية الحال أنّ النزاع يتعلق بالضرر اللاحق بالمدعى عليه في الطعن الناتج من انتشار الغاز المحروق الآتي من المدخنة حمام المدعي في الطعن.

وأنّ الخبرة أمر بها قصد تحديد الضرر واقتراح حل لإنهائه عند الاقتضاء، فضلاً على أنّ شرعية البناءات ومطابقتها مع المخططات الموقعة من طرف المصالح الإدارية لا تكون أساس النزاع ولا يمكن أن تغطي الضرر الملحق عند الاقتضاء من أحد الجيران.

وما دام أنّ قضاء الاستئناف انتقلوا إلى عين المكان ليشاهدوا الضرر وحرروا معاينة بتاريخ 1990/09/02، ركّزوا عليه قرارهم وأنّ ناتج هذا المحضر لا يخضع لرقابة المحكمة العليا.

وعليه فإنّ قضاة الاستئناف حصروا النزاع في تحديد الضرر ومصدره وقضوا بإلزام الطاعن بتحويل مدخل البناية بعيداً عن مسكن المطعون ضده بسبب الضرر الذي لحقه من جراء ذلك مؤسسين قرارهم على المعاينة المنجز محضراً عنها، فإنّهم بذلك طبقوا مقتضيات المادة 691 من القانون المدني التي هي واضحة وتنص على أنّه غير مسموح لمالك أن يستعمل حقه في الملكية بصفة تعسفية إضراراً بملكية جاره وبالتالي يتعين رفض الطعن<sup>1</sup>.

قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 2006/04/12 والذي جاء واضحاً باتخاذهِ للضرر كأساس لقيام المسؤولية حيث جاء فيه ما يلي: "تقوم المسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف على أساس الضرر وليس على أساس إثبات الخطأ بمفهوم المادة 124 من القانون المدني"<sup>2</sup>، بهذا القرار استبعدت نهائياً المسؤولية التقصيرية عن قيام مسؤولية مضار الجوار.

كما بينت في قرارات أخرى أنّه رغم احترام الأحكام القانونية يمكن أن تتحقق المسؤولية وهذا في القرار المؤرخ في 2007/09/12 والذي نص على أنّه: "لا يحق لمالك العقار التمسك بالرخص

<sup>1</sup> - انظر القرار رقم 90943 المؤرخ في 1992/06/16 المجلة القضائية لسنة 1995، العدد 01، ص 101 إلى 106.

<sup>2</sup> - أنظر القرار رقم 375806 المؤرخ في 2006/11/15، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 2007، ص 383.

ومطابقة الأشغال لقواعد العمران قصد إعفائه من مسؤولية مضار الجوار، تسلم هذه الرخص تحت شروط مراعاة حقوق الغير<sup>1</sup>. وهو المبدأ المأخوذ عن القضاء الفرنسي، بحيث قضت الغرفة المدنية الثالثة لمحكمة النقض الفرنسية بالقرار الصادر في 2005/10/12 أن: "احترام الأحكام القانونية لا يحول دون وجود أي مشاكل تتجاوز مضايقات الجوار العادية."<sup>2</sup>

وقد جاء قرار المحكمة العليا في القضاء الجزائري يبين أنه ترجع للقاضي السلطة التقديرية في تحديد مضار الجوار غير المألوف مراعيًا لبعض المعايير وذلك القرار مؤرخ في 2009/04/08 والذي ينص على أنه يدخل تحديد مضار الجوار ومدى تجاوزها الحد المألوف في اختصاص قضاء الموضوع الذين يراعون العرف وطبيعة العقارات وموقع كل منها<sup>3</sup>.

إضافة إلى شرط عدم مألوفية الضرر والذي يعتبر الأساس في تحقق مسؤولية مضار الجوار يشترط استمرارية وديمومة الضرر، حيث استقر القضاء الفرنسي على أنه يستوجب أن يكتسب الضرر خاصية الاستمرارية، بحيث يكون دائم ومتكرر كالضجيج والروائح الكريهة ولا يعتبر الإزعاجات الظرفية من الأضرار غير المألوفة.

وبالتالي استوجب على المالك استعمال جزئه الخاص بمراعاة القيد العام المفروض على كل الأفراد وهو ألا يستعمل حقه إلى حد يضر بملك الجار، إضافة إلى القيود القانونية الأخرى<sup>4</sup>.

كما أنه لقاضي الموضوع السلطة التقديرية في كيفية إزالة الضرر، فيجوز للمحكمة الحكم بإزالة الضرر الذي لحق بالجار، إما بوضع عوازل أو السماح بمزاولة النشاط المتسبب في المضار غير المألوف في ساعات معينة وضمن شروط صارمة، وقد يحكم القاضي حتى بإزالته تماما وذلك حسب جسامة الضرر، بحيث يعتبر ذلك تعويضا عينيا عن الإخلال بالتزام في ماضي وتنفيذا عينيا لالتزام

---

<sup>1</sup> - أنظر القرار رقم 410719 المؤرخ في 09/12/2007، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق 2010، الجزء الثالث، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية، ص 353.

<sup>2</sup> - Wikipédia, Trouble de voisinage en droit français, Op. cit., p 03.

<sup>3</sup> - أنظر القرار رقم 506915 المؤرخ في 2009/04/08، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، قسم الوثائق 2010، الجزء الثالث، الإجتهد القضائي للغرفة العقارية ص 349.

<sup>4</sup> - سليمي الهادة وشهيدة قادة، نفس المرجع، ص 96

في المستقبل، كما للقاضي أن يكتفي بالحكم بتعويض نقدي للمتضرر إذا وجد استحالة في التعويض العيني وهذا يعود للسلطة التقديرية لقاضي الموضوع<sup>1</sup>.

### ب) القيد الثاني والثالث: القيد القانوني الوارد على حق الاستعمال بالنسبة للأجزاء الخاصة

فقد نص المشرع على منع الشريك من استعمال الأجزاء الخاصة استعمالاً يمس تخصيص العمارة فهذا القيد يتعلق بعدم إمكانية استعمال المسكن لممارسة المهن إذا كانت وجهة العمارة مخصصة للسكن أما إذا كانت هذه البنايات مخصصة استعمالها لممارسة المهن، فإن تلك الشقق يمنع أن تستعمل للسكن غير أننا بالنسبة للبنايات القديمة أي المنجزة خارج إطار نشاك الترقية العقارية، كنا نجد تناقض بين هذا القيد ونص المادة 59 من المرسوم 666/83<sup>2</sup>، بحيث يفهم منها أنه يمكن أن يتواجد في العمارة هيئات أو مصالح عمومية، لذلك فإنه من غير المعقول أن نطلب من الشريك في الملك أن يحافظ على تخصيص العمارة بأن يستعملها للسكن ونسمح من جهة أخرى بوجود تخصيص آخر لها يتمثل في وجود إدارات أو مكاتب، إلا أنه يمكن أن يحدث الاستثناء عندما يتفق الملاك على إنجاز عمارة، يسمح فيها لبعضهم بممارسة مهن حرة شريطة السلامة والأمن والهدوء داخل العمارة وقد يكون هذا الاتفاق في النظام الداخلي<sup>3</sup>، إلا أن بالنسبة للبنايات السكنية الجماعية المنجزة في إطار الترقية العقارية والتي تخضع كما ذكرنا سابقاً للمرسوم التنفيذي 99/14 لم نعد نصطدم بهذا الإشكال، حيث نص هذا الأخير على وجوب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة تعيين ووصف تقسيم البنايات أو مجموع البنايات ومآله، فالبنسبة لمآله جاء ينص على أنه يحدّد مآل البنايات أو مجموعة البنايات من خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها حيث يجب أن يحدّد في هذه الوثائق استعمال البنايات، هل هو استعمال سكني فقط أو سكني وتجاري أي مختلط أم مختلط سكني ومهني أو للإستعمال التجاري أو للإستعمال المكتبي حسب الحالة، وبالتالي نرى أن

---

<sup>1</sup> - علي هادي العبيدي، المرجع السابق، ص 48.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 666/83، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 36.

المشرع حسن ما فعل بالإلزامية تحديد المآل مما يرفع اللبس ويجنب المالك الشركاء نزاعات مستقبلية نتيجة ذلك اللبس الذي كان موجود من قبل<sup>1</sup>.

كما أنّ المشرع منع الشريك من استعمال جزئه استعمالاً يهدد متانة المبنى وصلابته ويعرضه للخطر<sup>2</sup>، وتجدر الإشارة إلى أنّ هاته القيود هي منقولة عن التشريع الفرنسي، فبعض أنواع الاستعمالات لم تمنع صراحة بموجب القانون، إلا أنها تكون ممنوعة بسبب وجهة العمارة، فحق الاستعمال وحق الاستغلال مقيدان مبدئياً بغاية المبنى<sup>3</sup>.

**بالنسبة للتعديل:** فقد أوجب المشرع على المالك إذا ما أراد ثقب جدران بين الحجرات أن يحضر رجل المهنة وبالتالي يوجد إبهام فيما يخص من هو رجل المهنة، هل هو المعماري أم المهندس أو البناء؟ هذا الإبهام لا نجده في مرسوم 146/76<sup>4</sup>، فلقد جاءت المادة 24 منه أكثر وضوحاً، بحيث تمّ تحديد في مضمونها أنّ رجل المهنة هو معماري البناية وإن لم يوجد فيكون الإشراف من طرف معماري مرخص له من الوكيل، لما ألغي هذا المرسوم ضمناً بموجب المرسوم 666/83 الذي ينظم البنايات الجماعية القديمة وقع هذا الإشكال في تحديد من هو رجل المهنة المقصود؟ بالنسبة للبنايات الجماعية الحديثة المنجزة في إطار نشاط الترقية العقارية نجد نفس الإشكال يطرح، وبالتالي كان على المشرع أن يدرج تعديلاً عندما تم إصدار مرسوم 99/14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، فخرجوا أن يتم حل هذا الإشكال وتوضيح الإبهام المطروح بتدارك الفراغ القانوني الموجود.

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/4 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 14.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 168.

<sup>3</sup> - Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., p 235.

<sup>4</sup> - المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

أما القانون الفرنسي فقد جاء في الفقرات الأخيرة من المادة 9 من قانون 557/65 بنّصه على أنّه في حالة إنجاز أشغال على الأجزاء الخاصة وتكون ذات منفعة عامة، فإنّ المتصرف يمارس سلطات صاحب المشروع إلى غاية استلام الأشغال، كما ألزم المالك الشريك بإخطار الملاك الشركاء الآخرين بالأشغال التي يقوم بها على الأجزاء الخاصة في أجل ثمانية (08) أيام قبل الشروع فيها باستثناء الأشغال المتعلقة بالأمن أو الحفاظ على الأملاك، والمالك الشريك ملزم بتعويض الملاك الشركاء عن الأضرار اللاحقة بهم بسبب إنجاز هذه الأشغال<sup>1</sup>.

من جهة أخرى نتكلم عن التجاوزات التي نجدها في واقعنا المعيشي من طرف الملاك الشركاء فيما يخص تعديل أجزائهم الخاصة، بالرغم من أنّ القانون واضحاً بوجوب أن لا يمس هذا التعديل بمتانة المبنى من جهة وبوجهة المبنى من جهة أخرى، إلا أنّه ما نصطدم به في المدن الجزائرية بالنسبة للبنىات الجماعية هو إجراء الأغلبية الساحقة تغيير وتعديل داخلي على ملكيتهم الخاصة أي شققهم ومساكنهم ويرجعون السبب الرئيسي في ذلك لعدم تناسب حجم المسكن مع حجم الأسرة، وهذه الفئة نسبتهم مرتفعة للغاية، مما يدلّ حقيقة على عدم تلائم المسكن مع نمط حياة السكان وطريقتهم في العيش، إلا أنّه ما نريد أن نوصله من خلال هذا الطرح هو أنّ هذا التغيير والتعديل المدخل من قبل المالك الشريك على شقته أو مسكنه يساهم مساهمة سلبية في تدهور متانة البناية من جهة وفي تشويه المظهر العام للإطار المبني أي واجهة المبنى من جهة أخرى.

وما لاحظناه من خلال الواقع المعيشي أنّ الأنماط الأكثر عرضة للتدخل هي المساكن أو الشقق من نوع f1 f2 كون مساحتها الداخلية لا تلبي في غالب الأحيان متطلبات المالك المشترك خاصة مع مرور الزمن والنمو الطبيعي للعائلة، ومنه فإنّنا رجعنا إلى تخطيط السكنات الجماعية ونخص منها على سبيل المثال مقاسات غرفة رئيسية في شقة فوجدنا أنه يحددها المرسوم التنفيذي رقم 175/91<sup>2</sup> في المادة 34 منه بأدنى مساحة تقدر ب10م<sup>2</sup> وبأصغر بعد لا يتعدى 2,70م وبمساحة للمطبخ لا تتعدى 6م<sup>2</sup>، وبالتالي وجدنا أن هذا التحديد لمساحة غرفة رئيسية في مسكن جماعي يفتح المجال أمام بعض الملاك الشركاء أو أغلبهم للعمل به كعتبة يمكن الوقوف عندها تحت ذرائع عديدة منها الإقتصادية ومن تمّ

<sup>1</sup>– Yvain BUFFELAN-LANORE, Droit Civil, Première année, 11édition, p 580.

<sup>2</sup>– المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/28 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء ، ج ر عدد 26

تكريسها واقعا وذلك ما لا يتناسب أبدا مع صاحب العائلة الجزائرية، وخصوصا العائلة ذات الحجم الكبير التي تنتقل عادة إلى مثل هذه السكنات الجماعية وتتقبلها نظرا لعوزها ولكن سرعان ما يقوم بعد ذلك المالك الشريك ذاك إلى تغيير وتحوير المجال الداخلي بما يناسب حاجاته وميوله وينعكس ذلك على متانة المبنى ووجهته حتما.

وما أردنا إضافته، أننا من خلال إطلاعنا على القرار المتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على المساكن المخصصة للبيع بالإيجار<sup>1</sup>، لاحظنا أنه قد حرص على توفير كل الضروريات بالمسكن حتى يستبعد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين ومن أهم المواد نكر ما يلي:

- فيما يخص المادة 6 فقد نصت على وجوب توفير الهندسة المعمارية المعتمدة الثراء والتنوع اللذان يستجيبان إلى متطلبات المستفيدين من حيث الجمال والراحة.

- فيما يخص المادة 8 فأهم ما جاء فيها هو تحديد هدف هندسة معمارية تامة، من شأنها أن تكون بمثابة إستجابة فعلية لطلب محدود ومبين بوضوح، كما يجب ترجمة مفهوم الهندسة المعمارية التامة عن طريق تركيب العناصر المعمارية التي من شأنها إستبعاد كل تغيير في الواجهات من طرف الشاغلين.

- فيما يخص المادة 26 نصت على وجوب ضمان معالجة خاصة لمجمل قواعد البناء قصد تفادي تدهورها وإتساخها.

ما نستنتجه من هذا الطرح أن كل هذه المواد جاءت تصب في مبتغى واحد وهو تلبية متطلبات المستعمل بالدرجة الأولى، وذلك من أجل تفادي ومحاربة المظاهر السلبية الناتجة عن تدخل المالك أو الشاغل في الملكية العقارية المشتركة.

ورغم كل ما ذكر من قوانين وتنظيمات لهذا المجال السكني إلا أننا نجد واقعا المعيشي يظهر غير ذلك مما يدفعنا للقول انه لا بد من تطبيق سياسة ردعية حقيقية وفعالة اتجاه كل من يكون سببا

---

<sup>1</sup> - القرار المؤرخ في 2012/12/31 الذي يتضمن الموافقة على دفتر شروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية

المطبقة على الماكن المخصصة للبيع بالإيجار.

في تدهور المبنى وعدم الإلتزام بتطبيق هذه المراسيم والقوانين التي تنظم مجال السكنات الجماعية سواء المنجزة خارج إطار الترقية العقارية أو المنجزة في إطار الترقية العقارية.

ننتقل إلى **الدكاكين والمتاجر** فقد جاء المرسوم التنفيذي 99/14 يقيد استعمال المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر، فنص صراحة على أنه لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح أن تضايق سكان البناية، مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار، وأكد على عدم إمكانية في أي حال من الأحوال استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للضجيج<sup>2</sup> فقد جاء أيضا المرسوم 99/14 سالف الذكر ينص على إلزامية الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرته أو زوارهم أو أناس في خدمتهم وبالتالي، لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي وأي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك، كما لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والمتلفزة، ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان ويعرض أصحابه عند الاقتضاء لمتابعات قضائية، وقد سمح المرسوم بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية من ذلك على وجه الخصوص مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدنية والأمن بالنسبة لهذه الفقرة فقد استدرك المشرع بموجب المرسوم التنفيذي 99 / 14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للبنىات المنجزة في إطار الترقية العقارية ، الانتقاد الذي كان موجها له فيما يخص مصطلح الضوضاء الذي كان ينص عليه في المرسوم 666/83 الخاص بالبنىات الجماعية القديمة بحيث تمّ تغييره إلى مصطلح

---

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الصادر في 2014/03/04، المحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 1993/07/07 المنظم إثارة الضجيج.

الضّجيج وهذه الكلمة تعتبر هي الكلمة القانونية الواجب استعمالها، خاصة وأنّ مرسوم 184/93 المنظم للضّجيج قد استعملها.

إلا أنّه في واقعنا المعيشي نجد أن الضجيج من أهم أسباب نشوب الخلافات بين الجيران، وتتعدد مصادر ضوضاء الجيران من استخدام الآلات الموسيقية والأجهزة الكهربائية وأدوات مولدة للضجيج<sup>1</sup> والصراخ وإقامة الحفلات وأصوات الحيوانات الأليفة التي من شأنها أن تقلق الراحة النفسية<sup>2</sup> وأعمال الصيانة، ويصبح الأمر أكثر إزعاجا وفقا لمكان السكن وحجم الصوت وتوقيت صدوره، ففي هذه الحالة يجد الجار نفسه مرغما إلى إتباع الإجراءات القانونية رغم أنّ هذا الخيار نجد قلّ ما يرغب فيه الجار المتضرر، إلا أنّه في نهاية المطاف قد يكون من الضروري اللجوء إلى السلطات المختصة والمحكمة لفض النزاع، وللقاضي إلزام الجار المتسبب في الضوضاء بدفع تعويض عن الأضرار، كما يستطيع صاحب العقار إنهاء عقد الإيجار إذا كان الجار المزعج مستأجرا، وقد عالج المشرع الجزائري مسألة الضوضاء من الناحية الجزائية من خلال المادة 442 الفقرة 2 مكرر من قانون العقوبات الجزائري بالنص على أنّه: "...يعاقب بنفس العقوبة من يقلق راحة السكان بالضوضاء أو الضجيج أو التجمهر ليلا باستعمال أدوات رنانة أو زاحم بالألعاب ..."، وقد صنّف المشرع الضوضاء بدون عذر مقبول ضمن المخالفات المتعلقة بالأشخاص والمستوجبة للعقوبات الرادعة المتمثلة في الحبس أو الغرامة<sup>3</sup>، كما نجد أنّ التسبب في الضوضاء من شأنه أن يفضي حتى إلى وقف النشاط التجاري أو الصناعي إذا ما كانت البناية مآلها مختلط لغاية إتخاذ الجار المتسبب في الضوضاء التدابير المخفضة لمستوى الصوت من عوازل وغيرها<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 1993/07/07 المنظم إثارة الضجيج.

<sup>2</sup> - المادة 11 من المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 1993/07/07 المنظم إثارة الضجيج.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - أحمد خورشيد حميدي /رائدة ياسين خضر، الأساليب القانونية للحماية من الضوضاء، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة كركوك، مجلد 5، عدد 16، سنة 2016 ص 70.

نص أيضا المرسوم 99/14 عن القيود القانونية أيضا فيما يخص الحيوانات بحيث جاء في مضمونه أنه يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة، أما عن هذه الفقرة فنصت على أنّ الحيوانات الخطيرة ممنوعة، الملاحظ أنّه كان لابد من إضافة إلى الحيوانات الخطيرة، الحيوانات التي تحدث صياح وهو ما يعتبر منطقي كون أنّه هناك بعض الحيوانات التي لا تشكل خطر، غير أنّها تمثل إزعاجا للسكان من حيث الأصوات أو الرّوائح أو من حيث الأوساخ التي يمكن أن تتركها هذه الحيوانات في الممرات<sup>1</sup>، ويجدر أن نشير إلى أنّ المادة 24 من المرسوم 146/76<sup>2</sup>، الملغى كانت تنص على هذا الأمر بالنسبة للنباتات الجماعية القديمة، إلا أن المرسوم 99/14 قد أغفل هذا الأمر .

أيضا بالنسبة لإستخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات، نجد أنّ المرسوم 99/14 قد نص على عدم جواز نشر الثياب على النّوافذ، غير أنّ نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفّس الزّرابي أو هزها إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري، ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النّوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه، ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران، كما أنّه لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت، إلا أنّ واقعنا المعيشي يقول غير ذلك.

- اللّوحات الاستدلالية - اللافتات: يمكن لكل شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته، غير أنّه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة من أي نوع كان.

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

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> - جاءت الفقرة الخامسة من المادة 24 لتتص على ما يلي: "...يحظر اقتناء حيوانات الصّياحة والخطيرة..".

- **الانسجام والصيانة:** يجب صيانة أبواب داخل الشقق والنوافذ ومغاليق الشبّابيك والسّتائر وشعريات الشبّابيك والدريزونات والحواجز وقضبان دعم الشّرفات والشبّابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة.

غير أنّه، قصد احترام مظهر البناية وانسجامها، فإنّ التّعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاء أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن والتي سيأتي ذكرها لاحقاً.

- **صيانة شبكات المياه والصنابير:** حرصاً على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللّزوم.

تقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التّسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التّسرب.

- **التّسخين وتنظيف المداخن:** يجب القيام بتنقية جهاز تسخين قنوات الدّخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التّنظيّمات المعمول بها.

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البسيط أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تضخم أو تتلف قنوات الدّخان بأي صفة من الصّفات.

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتّهوئية.

- **الارتفاقات:** يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التّنظيف بالأجزاء المشتركة وكذلك التّرميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها.

- ويجب عليهم عند الحاجة السّماح بمرور المعماربيين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

- ويجب أن يرتبوا مكاناً بارزاً بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضرورياً (الزّرابي، اللّوحات الفنية، الأثاث وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

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

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة."

بالنسبة للفقرة الثامنة نصت على صيانة قنوات صرف المياه وترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب المياه من محل أي مالك، تقع على عاتقه وبالتالي يتوجب على كل مالك يقوم بالتعديلات الداخلية الماسة بقنوات صرف المياه أن يحرص على نزول الماء بشكل عمودي دون وجود عوائق قد تؤدي إلى تسربات تؤثر على متانة العمارة، لاسيما إذا كانت داخلية فلا تظهر إلا بعد مدة، كما أنه في حالة تغيير البلاط الأرضي يتوجب سد الفراغات الموجودة بين البلاط والأرض لتفادي تسربات مائية على السقوف السفلية عند صب المياه على الأرضية.

وفي آخر الفقرات فقد جاءت تلزم المالك الشريك بالتأمين ضد مخاطر المسؤولية المدنية فالمشرع الفرنسي قد خصّ المادة 9-1 من القانون 557/65 المنشأة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 لهذا الالتزام، بحيث ألزمت كلا من المالك الشريك والمتصرف بالتأمين ضد جميع مخاطر المسؤولية المدنية التي قد يسألون عليها والتي سوف نتطرق إليها لاحقا ضمن المسؤوليات.

### ت) القيد القانوني الوارد على حق الاستغلال بالنسبة للأجزاء الخاصة

كقاعدة عامة جاء مقيدا بنص المادة المذكورة أعلاه والتي تشترط عدم المساس بوجهة تخصيص العمارة، وهي نفس القيود الواردة في القانون الفرنسي، غير أنّ القانون الجزائري جاء أكثر توضيحا فقد نص على مسؤولية المؤجر في تنفيذ نظام الملكية المشتركة من طرف المستأجر ومسؤوليته عن الأضرار المتسبب فيها هذا الأخير، إلا إذا وجه الطعن ضده، إضافة إلى ذلك، جاء المرسوم التنفيذي 99/14

يلزم المؤجر بإرسال نسخة من عقد الإيجار الموقع من الطرفين إلى المتصرف في الملكية المشتركة خلال ثمانية (08) أيام من تاريخ توقيعه<sup>1</sup>.

كما نص المرسوم 99/14 فيما هو متعلق بالإيجار عن التزام كل من المؤجر والمستأجر بدفع نوع من التكاليف المالية المحددة في نظام الملكية المشتركة، فالمستأجر مكلف بتأدية الأعباء من الصنف الأول والمؤجر بتأدية أعباء الصنف الثاني<sup>2</sup>، ونفس الأمر هو مكرس بالنسبة للبيانات الجماعية المنجزة خارج مجال الترقية العقارية وجاءت تبين هذا التقسيم للتكاليف المادة 750 من القانون المدني<sup>3</sup>.

بالإضافة إلى المنع القانوني قد يكون هناك منع اتفاقي يتم النص عليه في النظام الداخلي للملكية المشتركة، فنجد أنّ المشرع الجزائري لم يبين التصاب المطلوب في هذه الحالات عكس المشرع اللبناني الذي نص على أن يكون ذلك بإجماع الملاك عند إنشاء نظام الملكية المشتركة أو عند تعديله بالطرق القانونية المنصوص عليها<sup>4</sup>، و 3/2 الأعضاء طبقا للمادة 26 من القانون الفرنسي رقم 557/65<sup>5</sup>.

أخيرا يتوجب علينا الإشارة إلى القيود القانونية التي تحكم المستفيد من عقد البيع بالإيجار وذلك أثناء فترة الانتفاع حيث جاءت المادة 13 من المرسوم 105-01<sup>6</sup>، لتتص على إلزامية إخضاع

---

<sup>1</sup> - أنظر الباب الخاص (البيع والإيجار) من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية. ج ر عدد 14.

<sup>2</sup> - انظر الجزء الخاص بالأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية. ج ر عدد 14.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم.

<sup>4</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 59.

<sup>5</sup> - Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., p 247.

<sup>6</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 105/01، المؤرخ في 2001/04/23، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 137/04 المؤرخ في 2004/04/21 والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي 04/340 المؤرخ في 2004/11/02 والمعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 328/15 المؤرخ في 2015/12/22 ج ر عدد 68.

المستفيدون من البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع والتنظيم المعمول بهما، كما أنه جاءت المادة 15 من نفس المرسوم تنص على أنه: "يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد"<sup>1</sup>

### ث) القيد القانوني الوارد على حق التصرف بالنسبة للأجزاء الخاصة

فنذكر ما يلي:

المادة 57 من القانون رقم 12/07<sup>2</sup> والتي نصت على أنه كل المساكن الخاضعة لنظام الملكية المشتركة والتي ساهمت الدولة في إنجازها سواء السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغلها والسكنات المستفادة من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التملك، فيمنع التصرف فيها من طرف مالكيها لمدة لا تقل عن عشر (10) سنوات باستثناء حالة الوفاة وضرورة توزيع التركة<sup>3</sup>.

باعتقادنا أنّ الهدف من هذا المنع راجع للقضاء على عملية المضاربة واستبعاد أهداف الأشخاص الحاصلين على هذه السكنات من أجل إعادة بيعها فقط.

بالنسبة للبناءيات القديمة، تنص المادة 745 من القانون المدني أنه في حالة نقل ملكية إحدى القسمات، يبقى المالك السابق ملزم بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية والواجب دفعها سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

ويجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعوض أن يسلم للموثق شهادة لا تقل عن شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمّنة مع الإشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض

---

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار، مرجع سابق، ص 146.

<sup>2</sup> - قانون رقم 12/07، المؤرخ في 2007/12/30 المتعلق بقانون المالية لسنة 2008.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 196/08 المؤرخ في 2008/07/06، يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية (جاء هذا المرسوم يبين السكنات المعنية بالمنع).

في مدّة خمسة عشر يوما ابتداء من إعلان التّخلي عن دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع.

بالنسبة للتّجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية جاء ينص بوجوب وحرص المالك البائع على تسوية وضعيته قبل إخلائه للشّقة، فهو ملزم بتسليم إلى الموثق شهادة لا تزيد عن شهر يؤكد فيها وضعيته السّليمة اتجاه جماعة الملاك وإلا جاز للمتصرف أن يعترض في مدّة 15 يوما ابتداء من تاريخ إعلامه بانتقال الملكية، بحيث يكون هذا الإعلان عن طريق رسالة مسّجلة مع إشعار بالاستلام وبمبادرة من المشتري.

أمّا في حالة انتقال الملكية بالمجان، فيلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك السابق في الملك<sup>1</sup>.

من خلال قراءة النّصين يظهر تناقضين فيما يخص الشخص المكلف بإخطار المتصرف، بحيث ليس هناك أي داعي لإقحام المشتري في هذه العملية وتكليفه بإخطار المتصرف، أمّا التناقض الثاني فيما يخص المدّة الممنوحة للمتصرف لإقامة اعتراضه، حيث أنّ النّصين المذكورين أعلاه حدداها بـ 15 يوما من تاريخ الإعلان في حين أنّ نفس المرسوم نص على مدّة مخالفة مقدرة بثمانية (08) أيام<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - انظر الباب الثاني من الجزء الثالث من المرسوم 99/14 تحت عنوان انتقال الملكية والزامية نظام الملكية المشتركة

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص ص 162 و 163.

بالنسبة للقانون الفرنسي جاء واضحا طبقا للمادة 20 من قانون رقم 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 55، ولم يرد بها أي تناقض بحيث لم يقم المشتري سواء في إخطار المتصرف بانتقال الملكية، بحيث ألزم الموثق بذلك ولا بخصوص طلب الاعتراض، فإنه يتم من طرف المتصرف من تلقاء نفسه ولم يذكر مبادرة المشتري في ذلك إطلاقا، هذا من جهة ومن جهة أخرى، فقد تم النص على مدة واحدة وهي 15 يوما من تاريخ استلام الإشعار<sup>1</sup>.

أشارت المادة 46 من نفس القانون إلى إمكانية الاحتجاج ببطلان عقد الوعد بالبيع أو عقد البيع في حالة تصرف المالك الشريك في جزئه الخاص أو جزء منه ولم يحدد في العقد المساحة المراد التصرف فيها.

تجدر الإشارة إلى أن عكس المشرع الجزائري، فإن المشرع الفرنسي لم ينص على انتقال الملكية بالمجان وقد ألزم المشرع الفرنسي المالك الشريك من خلال المادة 15 بإخطار المتصرف عن رفع أي دعوى قضائية تتعلق بالملكية أو بالانتفاع بجزئه الخاص<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup>– Article 20, Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014- art. 55 (V) : «

I. Lors de la mutation à titre onéreux d'un lot, et si le vendeur n'a pas présenté au notaire un certificat du syndic ayant moins d'un mois de date, attestant qu'il est libre de toute obligation à l'égard du syndicat, avis de la mutation doit être donné par le notaire au syndic de l'immeuble par lettre recommandée avec avis de réception dans un délai de quinze jours à compter de la date du transfert de propriété. Avant l'expiration d'un délai de quinze jours à compter de la réception de cet avis, le syndic peut former au domicile élu, par acte extrajudiciaire, opposition au versement des fonds dans la limite ci-après pour obtenir le paiement des sommes restant dues par l'ancien propriétaire. Cette opposition contient éléction de domicile dans le ressort du tribunal de grande instance de la situation de l'immeuble et, à peine de nullité, énonce le montant et les causes de la créance. Le notaire libère les fonds dès l'accord entre le syndic et le vendeur sur les sommes restant dues. A défaut d'accord, dans un délai de trois mois après la constitution par le syndic de l'opposition régulière, il verse les somme retenues au syndicat, sauf contestation de l'opposition devant les tribunaux par une des parties. Les effets de l'opposition sont limités au montant ainsi énoncé....."

<sup>2</sup>– Gérard CORNU, Op. cit., p 264.

## 2- القيود الاتفاقية بالنسبة للأجزاء الخاصة:

إضافة إلى القيود المقررة قانوناً يمكن أن توجد قيود اتفاقية وهي عبارة عن البنود التي يتفق عليها مجموع الشركاء، لاسيما فيما يخص النظام الداخلي للملكية المشتركة تختلف هذه القيود حسب الاتفاقات فقد يتفقون على منع تربية الحيوانات المسموح بها قانوناً (المنزلية) أو منع استعمال بعض الآلات في أوقات معينة، وتصبح هذه الاتفاقات نافذة وملزمة طالما تم الاتفاق عليها كون العقد شريعة المتعاقدين.<sup>1</sup>

غير أنه يشترط أن لا تمثل هذه الاتفاقات تعسفاً في استعمال الحق، حيث نصت المادة 18 من المرسوم 666/83 على منع الجمعية العامة من فرضها على المالك الشريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة ولا كيفية الانتفاع بها، فمثال عن التعسف في استعمال الحق، كمنع المالك من إيجار شقته وهو اتفاق باطل حتى ولو تم بإجماع الشركاء.

بالنسبة للبنائيات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فالمرسوم 99/14 نص أيضاً على نفس المضمون المذكور في المرسوم 666/83 وذلك في الباب الخاص بالجمعية العامة على أنه لا يمكن أن تقرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ولا كيفية الانتفاع بهذه الأجزاء.

وهو نفس المفهوم الذي جاء به المشرع الفرنسي بحيث منع إدراج أي بند من البنود في نظام الملكية المشتركة يقيد حقوق الملاك الشركاء، إلا تلك البنود المبررة بموجب تخصيص العقار، كما هي محددة في العقود بطابعها ووضعيتها.<sup>2</sup>

### ثانياً: القيود الواردة على حقوق الشريك بالنسبة للأجزاء المشتركة

كما ترد قيود على حق استعمال المالك الشريك حصته الخاصة، ترد أيضاً قيود على حقوقه المتعلقة بالأجزاء المشتركة وتختلف هذه القيود حسب اختلاف الحق، أي حق الاستعمال أو الانتفاع وحق التصرف، وسنتطرق لهذه القيود كالتالي:

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 38.

<sup>2</sup> - Yvain BUFFELAN-LANORE, Op. cit., p 579.

## 1- القيد على حق الاستعمال بالنسبة للأجزاء المشتركة:

نصت المادة 749 من القانون المدني على حق استعمال الشريك الأجزاء المشتركة، غير أنها قيّدت في نفس الوقت هذا الحق بالاستعمال والانتفاع به وفق الغرض المقصود واشترطت واجب عدم المساس بحقوق الشركاء الآخرين.

كما جاءت المادة 12 من المرسوم 666/83 تنص على التزام الشريك بعدم استعمال الأجزاء المشتركة استعمالاً غير مألوف وعدم الإضرار بما أعد له العقار، أي يستوجب عليه استعمال الأجزاء المشتركة بحسب طبيعتها أو تخصيصها أو حسب ما أعدت له وفق اتفاق الشركاء ولو لم يؤدي ذلك إلى الإضرار بالمالك الآخرين<sup>1</sup>.

وعلى هذا الأساس يمنع نشر الغسيل والزّرابي على السلالم كما يمنع وضع الأشياء بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي تحت السلالم ولا يجوز لسكان الطابق العلوي منع البقية من استعمال السطح استعمالاً مماثلاً، وقد سائر الاجتهاد القضائي هذا السّياق ومن بين قرارات المحكمة الآتي ذكره:

قرار ثم 50937 الصادر في 1990/05/09: "من المقرر قانوناً أنّ الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعدّ أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالك المشتركين ومن ثم فإنّ القضاء بما يخالف ذلك يعدّ خطأ في تطبيق القانون".

ولما كان ثابت في قضية الحال أنّ النزاع يدور حول الأسطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإنّ قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون<sup>2</sup>.

بالنسبة للبنىات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فقد جاء المرسوم 99 / 14 بنفس المضمون المذكور في المرسوم 666/83، حيث نص على أنه يمكن كل شريك في الملك أو شاغل له أن يستعمل بحرية الأجزاء المشتركة غير أنه يشترط أن يكون الإستعمال حسب ما هي معدة له وأضاف الشرط الثاني وهو أن لا يلحق بإستعماله هذا ضرراً بالمالك الشركاء الآخرين أو الشاغلين، فجاء المشرع

<sup>1</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 63.

<sup>2</sup> - أنظر القرار رقم 50937 المؤرخ في 1990/05/09، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، 1991.

بصريح النص يمنع كل مالك شريك و/أو كل شاغل للملك المشترك أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المألوف كما ألزمه المشرع بعدم ترك أي شيء في هذه الأجزاء المشتركة مهما كانت طبيعة ذلك الشيء .

فمثال كما سبق الذكر لا يجوز إستعمال المصعد لنقل مواد البناء ،كما لا يجوز إستعمال الممرات لوضع خزان الماء أو لأغراض شخصية.

لكن بالرجوع إلى واقعنا المعيشي نرى ما تشهده العمارات في مختلف الولايات من إحتلال الملاك الشركاء سواء للأقبية أو الأسطح ومن ثمة إعادة تهيئتها وإنجاز مساكن على مستواها بحيث هذه التوسعات الحاصلة فوق سطوح العمارات خاصة تهدد حياة سكان العمارة بأكملهم حيث أنها تؤثر على أساسات العمارات المعنية بعمليات إنجاز سكناات فوق أسطحها ما قد يؤدي إلى هشاشتها ويسرع من خطر إنهيارها ، ناهيك عن بناية الأقبية في الأسفل وهذا مايتطلب هدم أعمدة العمارة قصد بناء غرفة أو غرفتين مما يجعل كل العمارة في خطر ،فهذا الأمر الذي يحتم وبصورة ملحة وسريعة ضرورة تدخل شرطة العمران ومختلف المصالح المعنية لإنقاذ الموقف قبل حدوث الكارثة ،والأغرب أن هناك بعض الأقبية يتم تحويلها لتربية الحيوانات كالغنم والكلاب ،مما يعود بالضرر على الجيران وأطفالهم ،فيما يفضل بعض سكان العمارات تحويل الأقبية الموجودة أسفل سكنااتهم للزج بالأشياء القديم والأثاث غير الصالح للإستعمال وذلك لتجنب الضيق وتوفير مساحة أكبر داخل البيت .

بالرجوع للقانون الفرنسي: فقد قيّت المادة 9 الفقرة الأولى من المادة 557/65 استعمال الملاك الشركاء بالقيود المذكورة أعلاه وهي عدم إلحاق ضرر بالملاك الشركاء الآخرين وعدم تغيير تخصيص هذه الأجزاء، كما لنظام الملكية المشتركة وضع قيود على حرية استعمال هذه الأجزاء كمنع استعمال الأجزاء المشتركة لأغراض شخصية (مثل منع استعمال المصعد من أجل نقل الأثاث) أو الترخيص لبعض الملاك الشركاء بالاستعمال لبعض الأجزاء المشتركة دون الملاك الآخرين مع احتفاظ هذه الأجزاء بطبيعتها<sup>1</sup>، وهذا ما سبق أن ذكرناه بخصوص المصاعد وما يجب أن يتخذ المشرع بعين الاعتبار والنص عليه.

<sup>1</sup> – Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p 24.

## 2- القيد على حق الاستغلال وحق التعديل بالنسبة للأجزاء المشتركة.

يختلف حق الاستغلال عن حق التعديل وقد يكون التعديل لفائدة الاستغلال، أي من أجل الاستغلال ومن هنا يتبين أنّ هناك القيود التي تكون في حالة الاستغلال والقيود الواردة في حالة ما إذا أراد المالك الشريك تعديل الأجزاء المشتركة من أجل المنفعة أي من أجل الاستغلال.

(أ) **بالنسبة للاستغلال**: لا يمكن للمالك الشريك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها أو الإنتفاع بها لأنّ هذه الأجزاء مشتركة بين كل الملاك، وبالتالي هي ليست ملكية فردية للمالك بل هي مملوكة ملكية جماعية مما يستلزم وجوباً أن يكون الإنتفاع بها جماعياً، فلا يمكن استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، وهو مفهوم مأخوذ عن القانون الفرنسي.

(ب) **أما بالنسبة للتعديل**: فقد جاءت المرسوم 99/14 الخاضع بالبنائيات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، بنفس مضمون المادة 13 من المرسوم 666/83، بحيث بالرجوع إليه نجد أنّه لا يجوز لأي مالك إحداث تعديل في الأجزاء المشتركة بغير موافقة جميع الملاك حتى عند تجديد البناء، إلا إذا كان التعديل الذي يقوم به المالك الشريك من شأنه أن يعود بالنفع على تلك الأجزاء دون أن يغير من تخصيصها أو يلحق الضرر بالملاك المجاورين، كما أنّ هناك تغييرات لا يمكن إحداثها ولو بإجماع الشركاء، لأنّها تخضع لقيود قانونية كقانون التعمير ومثال ذلك إجماع الشركاء على تحويل الحديقة إلى حظيرة سيارات.

لا يجوز لأي مالك أن يقوم بعمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء أو أن يغير من شكله أو مظهره الخارجي أو إضافة أبنية عليه أو إحداث تعديل في كل ما هو ضروري لتكوين وتناسق البناء<sup>1</sup>.

وبالتالي لا يجوز له إحداث أي تعديل بدون موافقة الملاك الشركاء إلا إذا توافرت الشروط التالية:

أن يكون هذا التعديل على نفقته الخاصة وأن يكون من شأنه تسهيل استعمال تلك الأجزاء وأن لا يغير من تخصيصها وأن لا يضر بالملاك الآخرين.

---

<sup>1</sup> - أنور طلبية، الملكية الشائعة، المرجع السابق، ص ص 80-81.

بالنسبة للقانون الفرنسي: جاء أكثر شمولية، بحيث نصت المادة 25 من القانون 557/65 على أن كل القرارات المتعلقة بالأشغال التي تحتوي على التحويل، إضافة أو تحسين لا يتم اتخاذها إلا بناء على أغلبية أصوات جميع الملاك الشركاء<sup>1</sup>.

### 3- القيد على حق التصرف:

لا يجوز لأي من الملاك التصرف في الأجزاء المشتركة أو في البعض منها مستقلاً عن الجزء الخاص كون الملكية المشتركة تتكون من مجموع هاذين الجزأين فلا يمكن التصرف في الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، وبالتالي التصرف القانوني من طرف أحد الشركاء في نصيبه من الأجزاء المشتركة لا يتحقق إلا بالتصرف في الجزء الخاص نظراً لعلاقة التبعية التي تجمعهما، غير أنه هذا لا يمنع أن للملاك الشركاء حق التصرف بالأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لها بهدف توفير مصادر مالية إضافية بشرط موافقة وإجماع كل الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة (سنتطرق لذلك لاحقاً)

وهو نفس القيد المدرج في القانون الفرنسي، غير أنه جاءت المادة 26-3 من القانون 557/65 المنشأة بموجب القانون رقم 1208/2000 المؤرخ في 13/12/2000 - المادة 81، كاستثناء تنص على أنه يمكن للجمعية العامة اتخاذ قرار بالتصرف في الأجزاء المشتركة بناء على أغلبية مضاعفة لأصوات جميع الملاك الشركاء، كما أنه بالنسبة للقرارات التي تتخذها نقابة الملاك الشركاء فيما يخص التصرف في الأجزاء المشتركة، كما ذكرنا أعلاه فإنها تخضع لقيد موافقة الأغلبية وتختلف باختلاف التصرف بحيث تكون إحدى الأغلبية المنصوص عليها في المواد 16-25-26<sup>2</sup>.

### 4- الالتزام بعدم القسمة بالنسبة للأجزاء المشتركة:

لقد سبق وأن تكلمنا عن هذا الالتزام باعتباره أهم خاصية من خصائص نظام الملكية المشتركة وبميزه عن نظام آخر لا يقل أهمية عنه، وهو نظام الملكية الشائعة العادي، ولعل هاته الخاصية التي أدت بالفقه أن يسمى نظام الملكية المشتركة بالشيوع الإجباري وهو نفس اتجاه الفقه الإسلامي.

---

<sup>1</sup> – Brigitte BELLOIR-CAUX, Op. cit., p 132.

<sup>2</sup> – Gérard CORNU, Op. cit, p 266.

وقد تناول المشرع الجزائري هاته الخاصية في المادة 747 من القانون المدني بالنّص على ما يلي:  
"لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة." أي بمفهوم المخالفة فإن الأجزاء المشتركة هي تابعة للأجزاء الخاصة من حيث سواء التقسيم أو البيع بالمزايدة أو ...، وهي المادة المنقولة حرفيا عن المادة 6 من القانون الفرنسي 557/65.

كما نصت المادة 9 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية على ما يلي: "...ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد.". وسايرها في ذلك اجتهادات المحكمة العليا في عدّة قرارات قد سلف أن ذكرناها .

وبما أن المرسوم 99/14 الخاص بنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية لم يأتي بأحكام مخالفة للمادة 9 من المرسوم 666/83 فتبقى هذه الأخيرة سارية المفعول ،طبقا للمادة 7 من المرسوم 99/14 التي تنص على أنه تلغى الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما تلك التي يتضمنها مرسوم 666/83.

### الفرع الثاني: الأعباء المالية الواقعة على الملاك المشتركين

إنّ العدالة تقتضي تحمّل الشركاء في الملكية جميع التكاليف المالية، فيعدّ التسيير المالي للملكية المشتركة العنصر المركزي للنّظام، حيث أنّه بدون توزيع واستحصال منسجم للأعباء تصبح حياة العقار صعبة<sup>1</sup>، ففي الملكية يكون لكل مالك جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، كما بيّنا سابقا والمالك الشريك يتحمّل تكاليف الأجزاء الخاصة لوحده، أمّا فيما يخص تكاليف الأجزاء المشتركة فيلتزم مالك الطبقة أو الشّقة بالمساهمة في نفقاتها، تقع هذه الأعباء على عاتق كل الشركاء غير أنّه يختلف تحديدها وفق تخصيص العقار وقيّمته<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - هوك بريئات-مارك، الملكية المشتركة ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص ص 73 و 79.

## أولاً: كيفية تحديد الأعباء

الأعباء هي عبارة عن مبالغ مالية معينة ومحددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وهي متفاوتة حسب ما أقره القانون حيث أدى هذا التفاوت إلى توزيعها لصنفين<sup>1</sup> فجاءت المادة 750 من القانون المدني تنص على ما يلي: "تتقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين:

1- **تكاليف من النوع الأول:** وهي التي تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها.

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين الفعليين كانوا أم لا وتتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقاً للكيفيات التي حدّتها الجمعية العامة.

2- **تكاليف من النوع الثاني:** وهي التي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها

ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل قسمة<sup>2</sup>.

بالنسبة للتجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فالمرسوم 99/14 يحتفظ بنفس أحكام المرسوم 666/83 فيما يخص كيفية تحديد الأعباء، فخصص الجزء الثالث تحت عنوان الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

بالنسبة للقانون الفرنسي، فإنّ التقسيم المذكور في القانون الجزائري هو نفسه التقسيم المعتمد في القانون الفرنسي، بحيث اعتمد المشرع الفرنسي في تصنيف التكاليف على معيارين أساسيين أولهما طبيعة مكونات العقار وثانيهما طبيعة الأعمال المؤداة وهذا طبقاً لما جاءت به المادة 10 من القانون 557/65، فنصت بأنّ التكاليف من الصنف الأول هي تلك المتعلقة بالحفاظ وصيانة وإدارة الأجزاء

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 52.

<sup>2</sup> - جاءت المادة 50 من المرسوم 666/83 بنفس مضمون نص المادة 750 من القانون المدني.

المشتركة، أمّا الصنف الثاني فهي التكاليف الناتجة عن عناصر التّجهيزات المشتركة والاشتراكات المتعلقة بكل واحدة منها مثل تكاليف المدفأة والمصعد... إلخ<sup>1</sup>

## 1. الأعباء من الصنف الأول:

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أنه تم النص على أنواع أعباء الصنف الأول المتعلقة بالتسيير العادي والتّرميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة والتي تشمل، الراتب المخصص للمتصرف والنّفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجرة البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بهم، كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم كذلك المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة الاستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة، فالماء يستعمل مثلاً في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة، أمّا الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل العمارة وخارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء، أمّا الغاز والذي لم يتطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي أو ما يسمى بالتسخين المركزي إضافة إلى المبالغ المخصصة لشراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها، كما تشمل مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها ونفقات صيانتها ومصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه، ونفقات صيانة وإصلاح مؤقتة لإنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء المشتركة استعمالاتها وتشمل أيضاً دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير، وجميع النّفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع لم يحدد هذه التكاليف على سبيل الحصر وإنّما وردت فقط على سبيل المثال والدليل على ذلك هو عبارة: "... وتشمل خاصة ما يلي"، الأمر الذي يمكن من توسيع دائرة هذه التكاليف شريطة أن يكون موضوعها متعلقاً بجميع المساهمات المالية المخصصة لتسيير الأجزاء المشتركة وجميع الترميمات الصغيرة المحدثّة بها.

<sup>1</sup>– Yvain BUFFELAN-LANORE, Op. cit., p 580.

<sup>2</sup>– المرسوم 99/14 جاء بنفس مضمون المادة 47 من المرسوم 666/83 .

وتجدر الإشارة إلى أنّ هذه الأعباء توزع بشكل متساو بين الشاغلين للمحلات وملزمون بتسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية، ونشير هنا إلى أنّهم ملزمون بها ولو كانت بيوتهم شاغرة<sup>1</sup>.

كما تجدر الإشارة بالنسبة للمستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أنّه ملزم بتسديد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، وهذا طبقا لما جاء به نص المادة 10 من القرار 2004/05/04، المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، أمّا بالنسبة لهذا النوع من التكاليف فقد جاءت المادة 11 من نفس القرار تنص على أنّه ملزم بتسديدها لدى المتعهد بالترقية العقارية وفق أقساط متساوية طبقا للكيفيات المحددة في المادتين 7 و 8 من نفس القرار<sup>2</sup>.

## 2. أعباء الصنف الثاني:

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أنه يتحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتم ذكرها كذلك على سبيل المثال، ومن بين الأعباء التي يشملها هذا الصنف، نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (عدا الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات الماء والغاز والكهرباء، باستثناء الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص في كل شقة أو محل، وأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ الأقدار باستثناء الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص في كل شقة أو محل وبوابات الدخول والأبهاء والسلام وأقفاس السلام والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها، كذلك أعباء وأشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد أسبابها بدقة وهذا لأنّه إذا حددت أسبابها وكانت بسبب أحد المالك، فإنّ هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحمّل عليه دفع هذه الأعباء لوحده، أمّا إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسؤولين بالتضامن على النفقات، كذلك من بين الأعباء نجد، نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من أنّ هذه الأشياء ملك خاص، أضف إلى ذلك

<sup>1</sup> - أنظر الباب الأول من الجزء الثالث، من المرسوم 99/14 تحت عنوان أعباء الصنف الأول والصنف الثاني.

<sup>2</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 153.

نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة ،أيضا نجد نفقات صيانة وتركيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء ،بالإضافة إلى نفقات تنصيب وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة ونفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية ،كذلك النفقات الخاصة بفك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها ،وتعتبر أيضا من أعباء هذا الصنف كل من الضرائب والرسوم المختلفة بأي صورة من الصور والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري ومبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار .

كذلك تدخل ضمن هذا الصنف من الأعباء النفقات المتعلقة بالمصاعد وتضم كل من نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها وكذلك استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

ويتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري<sup>1</sup>.

سوف نقوم بتقديم بعض التفصيلات لبعض الفقرات من أجل التوضيح أكثر:

- بالنسبة للفقرة الأولى: نلاحظ أنّ المشرع عند التطرق إلى الجدران الضخمة لم يذكر الحيطان الرفيعة الموجودة داخل الأجزاء الخاصة لاسيما في حالة وجود تشققات، لأنّ هذه الجدران تعدّ من قبيل الأجزاء المشتركة وهذا طبقا لنص المادة 4 من نفس المرسوم والتي نصت على أنّ الحيطان والجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير مندرجة في الحيطان الرئيسية تعتبر ملكا مشتركا، وبالتالي نتيجة هذا كان يستوجب إدراج ترميمها وصيانتها مع الحيطان الضخمة وفي إطار الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - جاء المرسوم 99/14 بنفس مضمون المادة 49 من المرسوم 666/83 ،إلا أنه تم إضافة فقرة في آخر المادة بخضوض نفقات والاعباء الخاصة بالمصاعد.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 54.

- بالنسبة للفقرة الثالثة، نلاحظ أنّ المشرع قد ألزم الملاك الشركاء بتكاليف بعض الأشياء بالرغم من أنّها لا تعتبر أجزاء مشتركة، نجد هذا الحكم واقعي ومنطقي كون أنّ هذه النفقات التي تمس طلاء هذه الأجزاء الخاصة تؤدي إلى تناسق ألوان طلاء البناية، لأنّه لو ترك لكل شخص القيام بذلك لوحده على أساس أن ملك خاص فسوف تصبح العمارة الواحدة تحتوي على عدّة ألوان غير متناسقة<sup>1</sup>.

- أمّا عن الفقرة التاسعة: عندما نص المشرع على الضرائب فمن خلال البحث لم نجد سوى الضرائب التي تخضع لها البنايات الفردية، أمّا فيما يخص الرسوم التي تمثل مقابل خدمة توديعها المؤسسات العمومية قد تتمثل في الرسوم التي يدفعها الملاك في حالة طلبهم الحصول على رخصة البناء مثلاً.

تجدر الإشارة إلى أنّ المرسوم 146/76 الملغى ، لم يتكلم عن الضرائب بل ذكر المساهمات مع الرسوم بنص المادة 31.

بالنسبة للأضرار والمسؤولية المدنية، فالأمر يتعلق بما قد يحدثه الملاك بالنسبة للغير أو لأحدهم وما عدا ذلك، فإنّ المسؤولية تكون شخصية والتأمين الجماعي لا يعوض عن الأخطاء الشخصية إلا إذا كان التأمين بشكل انفرادي.

أمّا بالنسبة لكيفية توزيع أعباء هذا الصنف وبالرجوع للمرسوم 99/14 المادة فإنّه يكون ذلك على حسب حصة كل واحد منهم.

مما سبق يتبين لنا أن المشرع قام بتقسيم أعباء الصف الأول بالتساوي بين كل الشاغلين وأعباء الصنف الثاني على أساس حصة كل شريك كما رأينا سابقاً.

وبالرغم من أنّ المشرع عند تحديد الأعباء قام بحسابها على أساس الفائدة الموضوعية، إلا أنّه هناك مشاكل قد تطرح بحيث أحياناً ينتفع بعض الشركاء بالأجزاء المشتركة دون باقي الشركاء، ممّا يجعل غير المنتفعين يرفضون دفع التكاليف، ومثال عن ذلك مصاريف إصلاح المصعد، فأصحاب الطابق السفلي يرفضون دفعها على أساس عدم انتفاعهم به، وبالتالي فإنّ معيار الانتفاع الذي يمكن أن

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، نفس المرجع، ص 55.

يحقق نوعاً من العدالة يصعب تطبيقه على أرض الواقع، حيث أنه قد يتعذر تقدير مدى الانتفاع بالجزء المشترك الذي صرفت عليه هذه التّفقات، كما قد يتعذر تحديد المقابل من هذه التّفقات<sup>1</sup>.

غير أنه كان يفضل أن تؤخذ بعين الاعتبار مواد المرسوم رقم 146/76 الملغى والتي قامت بتوزيع الأعباء على أساس نسبة الانتفاع ومثال على ذلك المادة 34 والتي نصت على استثناء مالكي الطوابق الأرضية من المشاركة في التكاليف الخاصة بالمصاعد الكهربائية وأنّ حصة كل قطعة في تقسيم هذه المصاريف تتم وفق التدرج النسبي للطابق المحسوب على أساس نسبة يزيد معدلها بقدر 0,25 لكل مستوى<sup>2</sup>.

كما أنه ترى الدكتورة محمدي فريدة: "أنّ هذا الحكم يثير مشاكل لا يجب الوقوع فيها وأنه يجب إعفاء صاحب الطابق الأسفل من مصاريف المصعد أو يدفع نسبة قليلة وتوزيعها يكون بصفة نسبة".

لذا لا يجب أن تحدد التكاليف بصفة نهائية، فيستحسن أن تكون قابلة للتغيير، إذا تغير تخصيص العقار ويجب أن تحدد وفقاً لقيمة العقار كله، وأن يكون للشريك الحق للطعن أمام القضاء لمراجعة التكاليف الخاصة به إذا كانت تزيد بأكثر من 5/1 تماشياً مع حكم المادة 750 من القانون المدني بشأن التكاليف التي يدفعها صاحب عقار المثل وينتقل هذا الحق إلى الخلف الخاص على أن يمارسه خلال سنة من انتقال الحق إليه<sup>3</sup>.

يجب الإشارة إلى أنّ المرسوم 146/76 الملغى قام بتصنيف الأعباء إلى أربعة أصناف، الأصناف الثلاثة للأعباء تقابلها الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة، فقد تم تصنيف الأعباء وفق الأجزاء، بحيث مقابل كل جزء نجد التكاليف الخاصة به، أمّا بالنسبة للصنف الرابع من الأعباء فإنّه يتعلق بالتكاليف التي تقع على عاتق كل مالك شريك<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص 73.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية، الملغى بموجب المرسوم 666/83 .

<sup>3</sup> - فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 156.

<sup>4</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 54.

تجدر الإشارة إلى أنه بالرجوع إلى المرسوم 99/14 وبالتحديد الباب الخاص بالجمعية العامة وشروط إتخاذ القرارات بالأغلبية فيها نجد أنه يمكن للجمعية العامة إعادة توزيع الأعباء المتعلقة بتسيير الأجزاء المشتركة بموافقة أغلبية تقدر بـ 3/2 ثلثي الملاك الشركاء.<sup>1</sup>

أخيرا، بالنسبة للمستفيد من عقد البيع بالإيجار، فهو غير ملزم بدفع هذه التكاليف في الفترة التي تسبق نقل ملكية المسكن إليه باعتباره يكون شاغلا فقط في هذه الفترة.<sup>2</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي لم يأتي بالتفصيل الذي جاء به القانون الجزائري بل نص على توزيع التكاليف إلى صنفين مبينا كل صنف ما يتضمن من أشغال دون سرد أمثلة، كما قام بتقسيم تكاليف الصنف الأول حسب المنفعة التي تمثلها تلك الخدمات لذلك الجزء الخاص، وليس كما فعل المشرع الجزائري بجعل أعباء الصنف الأول متساوية الدفع، أمّا أعباء الصنف الثاني بمعيار نسبة حصة كل مالك شريك، إضافة إلى ذلك فقد أخذ المشرع الفرنسي بعين الاعتبار نسبة فائدة كل مسكن طبقا لما جاء في الفقرة الأولى من المادة 10 من قانون 557/65.<sup>3</sup>

بالنسبة للأغلبية المقررة من أجل إعادة توزيع الأعباء، فإنّ المادة 11 نصت على أنه لا يمكن تعديل توزيع الأعباء إلا بإجماع الملاك الشركاء، إلا أنه لما تقرر الجمعية أشغال أو عقود تصرف أو شراء وتفصل فيها بأغلبية معينة، فإنّ التعديل في توزيع الأعباء الناتج عن هذا التصرف تفصل فيه بنفس تلك الأغلبية المشروطة في ذاك التصرف، ويجدر الإشارة إلى أنّه رغم الإجماع المقرر فإنّه يمكن لأحد الملاك طلب إعادة توزيع الأعباء قضائيا.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - نشير إلى أن المرسوم 99/14 يحتفظ بنفس مضمون طبقا لنص المادة 29 الفقرة الثالثة من المرسوم 666/83.

<sup>2</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 154

<sup>3</sup> - Gérard GORNU, Op. cit., p 265.

<sup>4</sup> - Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., p 238.

ويكون ذلك عن طريق إحدى الدعاوى التالية: إما دعوى المراجعة أو دعوى البطلان أو دعوى الاعتراض.

### (1) دعوى المراجعة:

يتم رفعها من طرف إحد الملاك الشركاء أمام القاضي المدني المختص لطلب إعادة توزيع الأعباء إذا تجاوزت نسبة الربع مقابل نسبة حصته أو إذا كانت نسبة التكاليف تتجاوز الربع مقابل حصة المالك الشريك الذي له نفس قيمة الحصة، وهذا في كلتا نوعي التكاليف في أجل خمس (05) سنوات من نشر نظام الملكية المشتركة في البطاقة العقارية أو في أجل سنتين (02) ابتداء من أول نقل ملكية بعوض لحصة خاصة من تاريخ نشر أو إشهار نظام الملكية العقارية المشتركة وهو ما جاءت به المادة 12 من قانون 1557/65.

### (2) دعوى البطلان:

هذه الدعوى تمنح الحق للملاك الشركاء في اللجوء إلى القضاء من أجل طلب إبطال أحد بنود نظام الملكية المشتركة التي تخالف النظام العام والإجراءات المحددة في المادة 10 وبالتالي يمكن من خلالها إبطال وإلغاء أي شرط أو بند مدرج في نظام الملكية مهما كانت أقدميته، مما يسمح بمراجعة كل أحكام نظام الملكية المشتركة التي لم تستحدث تلقائياً بسبب التغيرات والتطورات التشريعية وبالتالي يقوم القاضي بتحديد قائمة إعادة توزيع التكاليف وتصبح الجمعية العامة في هذه الحالة ملزمة بتعديل نظام الملكية المشتركة وفقاً لهذه التغيرات التي أدرجها القاضي على توزيع التكاليف<sup>2</sup>.

### (3) دعوى الاعتراض عن تكاليف غير مبررة:

يمكن لأحد الملاك الشركاء رفع دعوى قضائية ضد نقابة الملاك الشركاء من أجل طلب استرداد أو تعويض عن مبالغ مالية مدفوعة بغير وجه حق كونها تكاليف غير مبررة تحت عنوان أعباء غير

---

<sup>1</sup>– Yvain BUFFELAN-LANORE, Op. cit., p 580.

<sup>2</sup>– Gérard CORNU, Op. cit., p 265.

مستحقة، وترفع هذه الدوى القضائية في اجل خمسة سنوات أي يكون طلب التّعويض أو الاسترداد بخصوص الأعباء المفروضة خلال خمس (05) سنوات الأخيرة<sup>1</sup>.

## ثانيا: كيفية تحصيل الأعباء

### أ) تمويل الأعباء:

جاء المرسوم رقم 99/14 ينص على مصدرين يمول من خلالهما الأعباء ويتمثلان فيما يلي<sup>2</sup>:

#### 1. المخطط السنوي للصيانة:

وهو عبارة عن الميزانية التقديرية التي تحددها الجمعية العامة سنويا، بحيث تتضمن توضيحات عن الأشغال الواجب القيام بها والأموال التي تحتاجها هذه الأخيرة تقديريا ومن ثم يتم المصادقة عليها من طرف الجمعية العامة.

بالنسبة للقانون الفرنسي جاءت المادة 14-1 من القانون رقم 557/65 المنشأة بموجب القانون 1208/2000 المؤرخ في 12/13/2000 -المادة 75، بنصه على أنه للوفاء بالتكاليف الخاصة بصيانة وتسيير الأجزاء المشتركة والتجهيزات المشتركة للعمارة، الجمعية تقوم كل سنة بالإجتماع لتقدير الميزانية ويتم استدعاء الملاك الشركاء للتصويت على الميزانية المقدرة في أجل ستة أشهر من آخر يوم للسنة المحاسبية السابقة، كما نصت الفقرة الأخيرة من المادة 14-2 المعدلة بالقانون رقم 366/2014 المؤرخ في 24/03/2014 - المادة 58، أن الجمعية العامة تأخذ قرار تحديد مبلغ الاشتراك السنوي في

---

<sup>1</sup>-. Catherin BOUTRON-MESSAGE, Op. cit., p 14.

<sup>2</sup>- مريم تومي، المرجع السابق، ص 181.

الميزانية التقديرية بالإجماع وإلا بأغلبية الملاك الحاضرين والممثلين<sup>1</sup>.

## 2. أشغال الصيانة العامة:

وهي عبارة عن الأشغال الطارئة والتي لم تدرج في الميزانية التقديرية السنوية، ففي هذه الحالة المتصرف ملزم باستدعاء الجمعية العامة لعقد إجتماع استثنائي وذلك من أجل تداول على توفير 3/1 المصروف المزمع إنفاقه.

بالنسبة للقانون الفرنسي نصت المادة 14-2 من الفقرة الأولى على ما يلي: "لا يدخل في الميزانية التقديرية مصاريف الأشغال التي حددت قائمتها بالمرسوم الصادر عن مجلس الدولة..."

في القانون الجزائري في كلا الحالتين الجمعية العامة هي التي تقرر آجال دفع هذه الأعباء، أما بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد تم تحديد آجال الدّفع وجعل تحديد آجال الدّفع وجعل تحديد الجمعية العامة كاستثناء وذلك حسب ما جاءت به الفقرة الأخيرة من المادة 14-1، بحيث نصت على أنّه يتم دفع

---

<sup>1</sup>– Article 14-1, Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13. Art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1<sup>ère</sup> Janvier 2002.

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 – art. 75 (V). « Pour faire face aux dépenses courantes de maintes de maintenance, de fonctionnement et d'administration des parties communes et équipements communs de l'immeuble, le syndicat des copropriétaires vote, chaque année, un budget prévisionnel. L'assemblée générale des copropriétaires appelée à voter le budget prévisionnel est réunie dans un délai de six mois à compter du dernier jour de l'exercice comptable précédent.

Les copropriétaires versent au syndicat des provisions égales au quart du budget voté.

Toutefois, l'assemblée générale peut fixer des modalités différentes.

La provision est exigible le premier jour de chaque trimestre ou le pdremier jour de la période fixée par l'assemblée générale. ».

Article 14-2, Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13. Art. 75 I JORF 14 décembre 2000 en vigueur le 1<sup>ère</sup> Janvier 2002.

Créé par Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000- art. 75 (V).

Ne sont pas comprises dans le budget prévisionnel les dépenses pour travaux dont la liste sera fixée par décret en Conseil d'Etat.

Les sommes afférentes à ces dépenses sont exigibles selon les modalités votées par l'assemblée générale. ».

الرصيد في اليوم الأول من كل ثلاثي أو في اليوم الأول من الفترة المحددة من طرف الجمعية، هذا بالنسبة للميزانية التقديرية أما بالنسبة لأشغال المنصوص عليها في المادة 14-2، فالجمعية العامة هي التي تحدد آجال الدفع.

## ب) دفع الأعباء:

يتم دفع الأعباء والمساهمة فيها وفق طبيعة النوعين المذكورين من الأشغال<sup>1</sup>:

### 1. المخطط السنوي للصيانة:

بالرجوع للمرسوم 99/14، نجد أنه يتم استحداث صندوق الأموال المتداولة بحيث يلزم كل مالك شريك بالدفع فيه نسبة 40% من مبلغ المساهمة المقرر عليه.

بالنسبة للقانون الفرنسي: نصت الفقرة الثانية من المادة 14-1 على أنه: "المالك الشريك ملزم بدفع رصيد ربع الميزانية المقدرة عليه، مما يساوي 25% كما يمكن للجمعية العامة أن تصوت على كيفية أخرى".

### 2. أشغال الصيانة:

يتم دفع مبلغ محسوب على أساس الكشف المقدم لتلك الأشغال المستعجلة والضرورية لصيانة الملك المشترك.

بالنسبة للقانون الفرنسي نصت المادة 14-2 على أنه يتم تشكيل صندوق يزود باشتراكات سنوية إجبارية من الملاك الشركاء.

### 3. بعض التعويضات:

أدرج المرسوم 99/14 بعض التعويضات ضمن الأعباء وهي عبارة عن التعويضات التي يستحقها الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة أسهمهم أثناء تنفيذ الأشغال أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع، فيتحمل هذه الأعباء مجموع الشركاء في الملك كل بنسبة

---

<sup>1</sup> - أنظر الباب الأول من الجزء الثالث من المرسوم 99/14.

حصته، غير أنه تجدر الإشارة إلى أن هذا التعويض وهو عبارة عن تعويض ظرفي لا يساهم فيه المتضررين<sup>1</sup>، وهو نفس مضمون الفقرة الأخيرة من المادة 9 للقانون الفرنسي رقم 557/65.

كل هذه الأعباء يتم قبضها من طرف المتصرف في الآجال المحددة من طرف الجمعية العامة ووضعتها في صندوقه وهي الطريقة العادية لتحصيل الأعباء، غير أنه في حالة عدم الالتزام بدفع الأقساط يلجأ المتصرف إلى التحصيل الإجباري<sup>2</sup>، وهذا ما استقر عليه الاجتهاد القضائي، حيث جاء القرار رقم 299253 المؤرخ في 2005/02/23 بما يلي: "من المقرر قانوناً أن الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف السطح المشترك لا يحرم الممتنع من الانتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع".<sup>3</sup>

يتم اتباع طريقة التحصيل الجبري بعد اتخاذ إجراءات قبلية وهي كالاتي:

#### - بالنسبة لأعباء الصنف الأول:

المتصرف ملزم بتوجيه إنذارين للممتنع عن الدفع ويكونان مصحوبين بإشعار بالاستلام خلال الشهر الموالي للأجل المحدد وفي حالة استمرار الشاغل للملك في الامتناع، يقوم المتصرف بتقديم عريضة أمام رئيس المحكمة التابعة لها البناية موضوعها استصدار أمر بالتنفيذ، تجدر الإشارة إلى وجوب إرفاق العريضة بمحضر قرار الجمعية المحدد لأعباء هذا الصنف، إضافة لنسخة من الإنذارين، فيتم بموجب هذا الأمر تحصيل الأعباء بالطريقة المعمول بها في تحصيل الضرائب<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup>- دروازي عمار، المرجع السابق، ص 56.

<sup>2</sup>- طرق التحصيل الجبري منصوص عليها في قا إ م إ رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/5، المادة 600 ومايليها.

<sup>3</sup>- أنظر القرار رقم 299253 المؤرخ في 2005/02/23، مجلة المحكمة العليا، العدد 01، 2005، ص 251.

<sup>4</sup>- تلجأ مصلحة الضرائب الجبائية في تحصيلها لبعض أنواع الضرائب إلى طريقة الحجز من المنبع التي تمكن الخزينة العامة بتحصيل الضريبة باستمرار وهذه الحالة مجسدة في الضريبة على الدخل الإجمالي، أنظر إلى المرجع: حجار مبروكة، أثر السياسة الضريبية على استراتيجية الاستثمار في المؤسسة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير، سنة 2006، جامعة المسيلة، ص 30.

## - بالنسبة لأعباء الصنف الثاني:

يتم إلزام المالك الشريك بأداء ما عليه مباشرة من طرف المتصرف دون اللجوء إلى تقديم إنذار وفي حالة الامتناع لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعنية، يتم ترتيب رهنا قانونيا ويقيد لدى المحافظة العقارية ضمانا لحق الجمعية في حالة التصرف في العقار، فإن لم يستجب لهذا الرهن يلجأ إلى المصادرة العقارية على ملكه وبيعه بالمزاد العلني<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فلم يتم التفرقة بين النوعين من التكاليف فيما يخص التحصيل الجبري عن طريق الرهن العقاري، حيث جاءت المادة 19 من القانون 557/65 تنص على أن الديون المستحقة الدفع للنقابة من طرف كل مالك شريك سواء كانت للتمويل أو الدفع النهائي، فهي مضمونة برهن عقاري على الجزء الخاص بالمالك المتقاعس عن الدفع، يتم تنظيمه من طرف المتصرف والذي يكون قد أعذره من قبل بدفع الديون المستحقة، كما يعتبر هذا الرهن كضمان خصوصا بالنسبة للتكاليف المستحقة الدفع للخمس سنوات السالفة<sup>2</sup>.

تجدر الإشارة إلى أنه يمكن للمتصرف الخوض في إجراءات التحصيل الجبري بمرور 30 يوما ابتداء من اليوم الموالي لأول إعدار مرسل بواسطة رسالة مضمونة مع وصل استلام لمسكن المرسل إليه وذلك طبقا لما جاءت به المادة 19-2 من نفس القانون المعدلة بالقانون رقم 366/2014 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 58 (5)<sup>3</sup>.

كما يمكن للمتصرف زيادة عن هذا الإجراء أن يلجأ إلى الحجز على أموال المالك الممتنع عن تسديد الأعباء وفق طريقة حجز المؤجر على أموال المستأجر، بحيث يكون له حق امتياز على المنقولات التي تكون داخل المسكن والتي تكون ملك للمؤجر المدين أو عن طريق حجز ما للمدين لدى

---

<sup>1</sup> - فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 157.

<sup>2</sup> - Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., p 239.

<sup>3</sup> - Article 19-2, Modifié par Loi n°2014-366, du 24 Mars 2014- art. 55 (V) : « A défaut du versement à sa date d'exigibilité d'une provision prévue à l'article 14-1, les autres provisions prévues à ce même article et non encore échues deviennent ».

الغير، بحيث يقوم المتصرف باستيفاء أجرة الإيجار مسبقا بشرط أن يكون له سند تنفيذي وفق نص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد نصت المادة 19 المعدلة بموجب الأمر رقم 2006/146 المؤرخ في 2006/03/23 - المادة 54(5)، في الفقرتين الخامسة والسادسة على نفس الإجراءين بحيث كالاتي: "...إنّ الديون المنصوص عليها في الفقرة الأولى تستفيد علاوة على ذلك من الامتياز المقرر في المادة 2332<sup>1</sup> من القانون المدني لفائدة المؤجر، وينصب هذا الامتياز على كل ما يؤثث المحل إلا إذا كان هذا الأخير غير مجهز.

في هذه الحالة الأخيرة تحال على الإجراءات المستحقة على المستأجر<sup>2</sup>.

وطبقا لنص المادة 750 مكرر 2 في حالة أنّ الشريك في الملكية والشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار الذي يرسله المتصرف في أجل شهر بعد انتهاء المدّة المقررة للدفع، فيتمّ تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من اعتمادات المخصصة للهيئة العاجزة من أجل تحصيل هذه الديون وهذا بعد تقديم المتصرف جميع الإثباتات لاسيما الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر<sup>3</sup>.

أخيرا تجدر الإشارة إلى كيفية تحصيل الأعباء من قبل المستفيدين من البيع بالإيجار، فجاءت المادة 7 و 8 من القرار المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المذكور أعلاه تحدد كيفية التسديد من طرف الملتمزمون بهذه الأعباء، حيث وبالرجوع إلى نص المادة 7 يتبين لنا أنّ المستفيد يتعهد بتسديد منتظم لهذه التكاليف شهريا خلال الأيام 15 الأولى من الشهر، مع العلم أنّه يمكن للمتعهد بالترقية العقارية أن يراجع مبلغ هذه التكاليف سنويا، أمّا بالنسبة للمادة 8 فيتضح من خلالها أنّ وفاء المستفيد لهذه التكاليف يتم في الحساب البنكي للمتعهد بالترقية العقارية، والذي يتولى فتحه لدى إحدى الوكالات التابعة للبنك، ويقع

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 61.

<sup>2</sup> - Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., p 239.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن قام ج .

عبء إثبات دفع التكاليف على عاتق المستفيد مستأجرا كان أو مالكا ويتم ذلك بواسطة الوصول البنكية المصادق عليها<sup>1</sup>.

## خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من هذا الفصل أنّ الملكية العقارية المشتركة هي ملكية من نوع خاص فهي حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، وضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق وأجزاء مشتركة كالجدران الأساسية والتي لا يمكن أن تكون محل دعوى التقسيم أو البيع بالزاد العلني بمعزل عن الأجزاء الخاصة، وكما يحق للمالك الشريك أن يتمتع بكلا الأجزاء وأن يستعملها وينتفع بحرية بها، فعليه بالمقابل أن يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا مما أعد له العقار، كما يلتزم بالمساهمة في الأعباء.

وبهذا نكون قد أنهينا الفصل الثاني من الباب الأول.

---

<sup>1</sup> - شيخ محمد زكريا، المرجع السابق، ص 132.

## خلاصة الباب الأول

من خلال هذا الباب الذي خصصناه لدراسة تأصيل الملكية المشتركة في العقارات المبنية وأحكامها العامة قمنا بالتّطرق من خلال الفصل الأول لدراسة التّطور التاريخي للملكية المشتركة تحت عنوان تأصيل نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية، حيث قمنا بإستعراض مختلف المراحل التي مرّ بها نظام الملكية المشتركة ورأينا أنّ التشريع الإسلامي كان السّباق لمعالجة هذا الموضوع من خلال نظام العلو والسفل فبيّنّا الأحكام الخاصة بهذا النّظام، ثمّ بيّنّا النظام الخاص بهذا النوع من الملكية في التشريعات العربية والتي أخذت بنظام مزدوج من جهة نظام السفل والعلو ومن جهة الشيوع الإجمالي وسمّته بملكية الشقق والطبقات.

تطرقنا فيما بعد إلى التّطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة في كل من التشريع الجزائري والفرنسي ورأينا أنّ التشريع الفرنسي من بين التشريعات الأولى التي قامت بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية، وأمّا التشريع الجزائري فرأينا أنه قد نقل حرفيا نظام الملكية العقارية المشتركة عن نظيره الفرنسي وقد إرتبط التطور التاريخي لهذا النوع من النّظام بالتّشريع الفرنسي وتطورات.

ثم تطرقنا في الفصل الثاني لدراسة الأحكام العامة للملكية المشتركة في العقارات المبنية، أين تمّ التّطرق إلى ماهية الملكية العقارية المشتركة بتبيان مفهومها من تعريف وذكر مميزات ومن تمّ دراسة طبيعتها القانونية حيث قمنا بمقارنتها بمفاهيم مقارنة لها ثمّ بيّنّا النّظريات الناطقة بها والتي قسّمها الفقه الفرنسي إلى تصور فردي وتصور ثنائي.

فيما بعد قمنا بتبيان مكونات العقار المبني للإشتراك والذي رأينا أنّه يتكون من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة حيث حدّدنا كلّ منهما وعرفناهما وبيّنّا كيفية التمييز بينهما، بعد ذلك بيّنّا كيفية حساب نصيب كل مالك شريك في أجزاء هذا العقار، لتتطرق في آخر هذا الفصل والباب إلى حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة، فتعرضنا إلى حقوق الملاك الشركاء الواردة على كل جزء ثمّ بيّنّا إلتزاماتهم من خلال التّطرق إلى القيود القانونية والإتفاقية الواردة على كلا الجزئين مع التّطرق إلى الأعباء المالية الواقعة على عاتقهم وكيفية حسابها وتحديد.

وبهذا نكون قد أنهينا الباب الأول من البحث.

## الباب الثاني: آليات تسيير وحماية العقارات ذات الاستعمال الجماعي

إن طبيعة الملكية العقارية المشتركة والتي تتكون من نوعين من الأجزاء وعدّة ملاك شركاء كما تطرقنا أعلاه، ولأهمية هذا النوع من المباني، قد فرض على السلطات التشريعية سن قانون خاص بها بهدف السهر على حسن تسيير هذا القطاع الحيوي من قبل قاطنيه أملا في ضمان سلامتهم وأمنهم فأوجدت آليات خاصة لضمان حسن تسييرها وتنظيمها، هذا من جهة ومن جهة أخرى وسائل قانونية وقضائية لحمايتها.

وهذا ما سوف نتطرق إليه من خلال هذا الباب، بحيث سيتم تقسيمه إلى فصلين، نتناول في الفصل الأول الآليات والوسائل التي تسمح بالتسيير الحسن للعقارات ذات الاستعمال الجماعي، أمّا الفصل الثاني فخصصناه للوسائل التي تساهم في حماية والحفاظ على العقارات الجماعية.

## الفصل الأول: تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي

نظرا لكون الملكية العقارية المشتركة تمثل شيوعا جبريا لا تجوز القسمة فيه، فإنّ المشرع قد خرج في شأن إدارتها وتسييرها عن قواعد إدارة المال الشائع، فجعل لها نظام خاص لتسييرها وضمان استقرارها والتّعايش بين ملاّكها، كما حث على إنشاء هيئات تتكفل بتنفيذ هذا التّنظيم القانوني وتضمن التدبير السّليم لهذا النّوع من المباني<sup>1</sup>.

ومن هنا ارتأينا تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، بحيث تناولنا في المبحث الأول أسس تسيير العقارات المبنية المشتركة وخصصنا المبحث الثاني لتبيان الهيئات المكلفة بتنفيذ هذه الأسس على أرض الواقع والسّهر على التّسيير الحسن لهذا النّوع من العقارات.

### المبحث الأول: أسس تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي

يبني ضمان حسن تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي على أساسين، فتكمن الوسيلة الأولى في نظام الملكية المشتركة، بحيث يعتبر أهم وثيقة كون أنّه مدون بها جميع القواعد التّنظيمية اللازمة لتسيير العقار ذات الاستعمال الجماعي، أمّا الوسيلة الثانية والتي لا تقل أهمية عن الأولى هي الجدول الوصفي للتقسيم، بحيث لا يمكن تطبيق نظام الملكية المشتركة بدون وجود وثيقة تقسم هذا المبنى وتحدد نسب وحصص كل مالك في الأجزاء المشتركة والخاصة، بحيث يطبق هذا النّظام على كل مالك شريك حسب ما هو محدد في الجدول الوصفي للتقسيم<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 68.

<sup>2</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p 08.

وبالتالي ونتيجة هذه العلاقة بين كلا الوثيقتين باعتبارها الركيزة التي يتم تسيير على أساسه الملكية العقارية المشتركة، ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين نتناول في المطلب الأول نظام الملكية المشتركة وفي المطلب الثاني الجدول الوصفي للتقسيم.

### المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة

جاءت المادة 748 من القانون المدني الجزائري تنص على أن: "نظام الملكية المشتركة يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها."

بالنسبة إلى التجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد أنه الهدف من نظام الملكية المشتركة هو توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك .

كما جاءت المادة 8 من القانون الفرنسي رقم 557/65 تنص على أن نظام الملكية المشتركة يحدد وجهة الأجزاء الخاصة والمشاركة معا وكذلك شروط الانتفاع بها والقواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

من خلال هاتين المادتين يتضح لنا أن نظام الملكية المشتركة هو الركيزة العملية المهمة التي تؤسس تعامل المعنيين بهذا العقار مع بعضهم من خلال ما يتضمنه من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأنا قابلا لاتخاذ أسلوب تعايش بكل ما فيها من حقوق وواجبات، فهو عبارة عن وثيقة تحتوي على قواعد موضوعية سواء كانت محددة قانونيا أو اتفاقيا وكذا شروط شكلية، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل مالك العمارة الراغب في تقسيمها إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية عقارية مشتركة وإما من

---

<sup>1</sup> - Nadège REBOUL-MAUPIN, Droit des biens, Dalloz, 2006, p 326.

قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة وإما من قبل الجمعية العامة المجتمعة بأغلبية أعضائها<sup>1</sup>، بحيث يترتب على تطبيق هذا النظام آثار قانونية نتطرق لها من خلال هذا المطلب الذي تمّ تقسيمه إلى فرعين تناولنا في الفرع الأول مضمون هذا النظام، أمّا الفرع الثاني خصصناه للآثار المترتبة عنه.

### الفرع الأول: شروط نظام الملكية المشتركة

تكمن شروط نظام الملكية المشتركة فيما يلي:

#### أولاً: مضمون نظام الملكية المشتركة:

لنظام الملكية المشتركة أهمية خاصة، حيث أنّه يحتوي على شروط وأحكام من شأنها وضع هذه الملكية في الإطار الذي يجب أن تكون فيه، فطبقاً للمرسوم رقم 99/14 سابق الذكر يستوجب أن يتضمن نظام الملكية المشتركة نوعين من البيانات وهي:

- **البيانات المتعلقة بوصف وتقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها:** هنا تظهر أهمية الجدول الوصفي للتقسيم كون هذه البيانات تكون مدرجة به، وتتمثل في تعيين البناية وتحديد موقعها بدقة تحديد مآلها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها تحديداً دقيقاً للجهالة وتبيان الحالة الوصفية لتقسيم البناية<sup>2</sup>، كل هاته البيانات نتطرق إليها في المطلب الثاني.
- **البيانات المتعلقة بتسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات:** وهي عبارة عن بيانات تنظيمية تحدد مصير الأجزاء الخاصة والمشاركة وكيفية الانتفاع بها وكذا الإجراءات المتعلقة بإدارة هذا العقار المشترك من حيث تشكيل الجمعية العامة وعقد جلساتها وكل ما يتعلق بالمتصرف من تعيين وعزل ومهام...إلخ، وهي عبارة عن بنود محددة قانونياً، يجب أن يحتويها نظام الملكية

---

<sup>1</sup> - قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة، مقال منشور بمجلة الشريعة والإقتصاد، جامعة قسنطينة، 2014، ص ص 215-216.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 101.

المشتركة إلزاميا وفق ما نصت عليه المادة 1 من المرسوم رقم 666/83 وما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 99/14 سابق الذكر<sup>1</sup>.

غير أنه إضافة إلى هذا المضمون والبيانات المحددة قانونا يمكن إدراج بنود متفق عليها من طرف الملاك الشركاء بالأغلبية البسيطة وذلك بموجب التنظيم الداخلي يهدف للمحافظة على العلاقة بين الملاك الشركاء والتعايش فيما بينهم بشرط عدم مخالفتها للنظام والآداب العامين وأن لا تمثل بنود تعسفية<sup>2</sup>، وبالتالي تصبح هذه البنود الاتفاقية إلزامية كالإلزامية البنود القانونية عملا بالمادة 106 من القانون المدني التي تنص على أن: "العقد شريعة المتعاقدين"<sup>3</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فبصفة عامة يتضمن نظام الملكية العقارية المشتركة ما يلي:

- النص على الأعباء المالية المشتركة والموزعة إلى نسب على أساس قيمة كل جزء خاص بحيث جاءت المادة 10 من القانون رقم 557/65 في الفقرة الثانية كالاتي: "... يحدد نظام الملكية المشتركة نسبة الحصص المتعلقة بكل جزء في كل فئة من فئات الأعباء"<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - محمد قريدة، المرجع السابق، ص 217.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 102.

<sup>3</sup> - علي فيلاي، الالتزامات: النظرية العامة للعقد، موقع للنشر، الجزائر، د ط، 2001، ص 64.

<sup>4</sup> - Article 10, Modifié par Loi n° 2000—1208 du 13 décembre 2000- art. 76 JORF. 14 décembre 2000 : « Les copropriétaires sont tenus de participer aux charges entraînées par les services et éléments présentent à l'égard de chaque lot.

Ils sont tenus de participer aux charges relatives à la conservation, à l'entretien et à l'administration des parties communes proportionnellement aux valeurs relatives des parties privatives comprises dans leurs lots, telles que ces valeurs résultent des dispositions de l'article 5.

Le règlement de copropriété fixe la quote-part afférente à chaque lot dans chacune des catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les catégories de charges.

Tout règlement de copropriété publié à compter du 31 décembre 2002 indique les éléments pris en considération et la méthode de calcul permettant de fixer les quotes-parts de parties communes et la répartition des charges. ». Voir. Brigitte BELLOIR-CAUX, Op. cit., p 128.

- النص على تشكيل مجموع الملاك الشركاء للنقابة وعن كيفية تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة والحفاظ على العقار، طبقا لما جاء في المادة 14 من القانون 557/65 المعدلة بالقانون رقم 1470/84 المؤرخ في 1980/12/31<sup>1</sup>.

- النص على كيفية وشروط الانتفاع بكل من الجزء الخاصة والمشاركة، بحيث يستوجب أن يحدد الحالات المختلفة للاستعمال المسموح بها، بالنسبة للأجزاء المشتركة إذا ما كان هنالك مساحات خضراء أو أماكن للتوقف أو مرآب مثلا أو محلات فيجب أن يحدد النظام كيفية الانتفاع بهذه الأجزاء ونفس الشيء بالنسبة للأجزاء الخاصة، فيتم تحديد مآلها إذا ما كانت مخصصة لمسكن فقط أو تكون سكنية وتجارية، بالإضافة إلى تحديد مآل البناية<sup>2</sup>.

ورغم ما هو مذكور إلا أنه جاءت الفقرة الثانية من المادة 8 من نفس القانون تقيد مضمون نظام الملكية المشتركة، بحيث لا يمكن إدراج بنود تعسفية تحدّ من حقوق الملاك الشركاء، ما عدا تلك المبررة بموجب تخصيص العقار، كما هي محددة في العقود بطبيعتها ووضعيتها.

#### ثانيا: توثيق وشهر نظام الملكية المشتركة

التسجيل هو عملية جبائية يقوم بها الموثق لحساب الخزينة العمومية ونيابة عن زبائنه، فيحصل رسوم التسجيل والطابع منهم ليودعها بصندوق الضرائب المختص إقليميا<sup>3</sup>.

الشهر العقاري: أخضع المشرع الجزائري جميع التصرفات المنصبة على العقارات إلى إجراءات الشهر العقاري، ذلك حتى تكون نافذة بالنسبة للمتعاقدین والغير، طبقا لما جاءت به المادة 793 من القانون المدني وما أكدته المادة 15 من الأمر رقم 74/75 المتضمن إعداد مسح الأراضي مؤرخ في 1975/11/12 وتأسيس السجل العقاري، ج. ر 92.

---

<sup>1</sup>– Brigitte BELLOIR-CAUX, Op. cit., p 130.

<sup>2</sup>– Nadège REBOUL-MAUPIN, Op. cit., p 327.

<sup>3</sup>– سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 156.

سابقا كانت المادة 03 من المرسوم رقم 146/76 المحدد لنظام الملكية المشتركة ، تشترط توثيق نظام الملكية المشتركة والقيام بتسجيله وشهره وكافة التعديلات اللاحقة به لدى المحافظة العقارية، بحيث يتم الاحتجاج به من تاريخ الشهر .

بعد ذلك جاء المرسوم رقم 666/83 الذي ألغى ضمنا المرسوم 146/76 ولم يتطرق إلى موضوع توثيق وشهر نظام الملكية المشتركة، بحيث أصبح الأمر اختياري<sup>1</sup>، واكتفى المشرع بالنص على إلزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة بقوة القانون طبقا للمواد 01-61-62 من نفس المرسوم، بحيث لم يعطي أهمية لإعداد نظام داخلي وعقد خاص بكل بناية يتضمن بنود وشروط اتفاقية موثقة ومشهرة<sup>2</sup>.

جاء بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الخاص بالبنائيات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية ،والذي ألغى صراحة وفق المادة 07 منه جميع الأحكام المخالفة له، لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 666/83، حيث تدارك الوضع وأدرج شرط إلزامية توثيق وشهر نظام الملكية المشتركة بموجب المادة 6 منه والتي جاءت تلزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق، كما نص بأخر المرسوم بالباب الثالث تحت عنوان "إشهار نظام الملكية المشتركة: على أنه تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك، ويجب على المرقى العقاري أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية<sup>3</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد جاءت المادة 13 من القانون 557/65 واضحة تنص على إلزامية شهر نظام الملكية والتعديلات التي تطرأ عليه، حيث نصت على أنه لا يمكن الاحتجاج بنظام الملكية

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص ص 69 و 70.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 104.

<sup>3</sup> - بن حبيلس أمينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، ص 338.

المشتركة والتّعديلات الطارئة عليه، سواء اتّجاه الملاك الشركاء أو الشاغلين (المستأجر أو المقيم) أو اتّجاه الغير إلا من تاريخ نشرها في البطاقة العقارية<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: آثار نظام الملكية المشتركة

جاءت المادة 62 من المرسوم 666/83 تضيف الصيغة التّنظيمية على نظام الملكية المشتركة حيث نصت على أنّه: "يطبق هذا النّظام بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك...، هذا من جهة ومن جهة أخرى جاءت المادة 28 من نفس المرسوم بنصها على أنّه بالنّسبة لبنود الاتفاقية المضافة فإنّه يتم تطبيقها وفق ما يقررونه بموجب الأغلبية البسيطة.

وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 الذي يطبق على التجمعات السكانية الخاضعة لنظام الترقية العقارية نجد أنّه ينص على أن نظام الملكية المشتركة إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم إحترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم .

بالنّسبة للقانون الفرنسي وطبقا لما جاءت به المادة 8 من القانون رقم 577/65 سابق الذكر، فإنّه يعتبر نظام الملكية العقارية المشتركة ذو طبيعة عقدية، غير أنّه يستوجب أن لا تخالف هذه البنود الإتفاقية ما هو محدد في قانون الملكية العقارية المشتركة رقم 557/65، بل يجب أن تسن هذه البنود على أساس ما ينص عليه القانون، وبالتالي فإنّ نظام الملكية المشتركة ذو طابع مزدوج تعاقدية وتنظيمي ممّا ينتج آثار ونتائج مختلفة<sup>2</sup>.

### أولاً: الحقوق المترتبة على نظام الملكية المشتركة

يترتب على نظام الملكية المشتركة نوعين من الحقوق فردية وجماعية.

---

<sup>1</sup>– Article 13, « Le règlement de copropriété et les modification qui peuvent lui être apportées ne sont opposables aux ayants cause à titre particulier des copropriétaires qu'à dater de leur publication au fichier immobilier. ».

<sup>2</sup>– Nadège REBOUL-MAUPIN, Op. cit., p 327.

## 1- الحقوق الفردية :حيث تتجلى الحقوق الفردية فيما يلي

- حق كل مالك شريك في التمتع بالامتيازات التي ينص عليها النظام وانتقالها إلى خلفه الخاص بمجرد وقوع الاختلاف.

- حماية النظام نفسه لهذه الإمتيازات المتمتع بها المالك الشريك من أي اعتداء قد يلحق بها.

- حق المالك الشريك في طلب تعديل بعض بنود نظام الملكية المشتركة الخاصة باستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة أو الخاصة بشروط الانتفاع بها، ويتم طلب ذلك من الجمعية العامة، كما يمكن اللجوء لتقديم هذا الطلب أمام القضاء إذا تمّ الرّفص من قبل الجمعية العامة<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فهناك تعديلات مسموح بها في نظام الملكية المشتركة كما أنّه هناك تعديلات ممنوعة منعاً باتاً، فأما المجالات المسموح فيها التعديل فهي مختلفة وكل نوع يخضع لأغلبية محددة بموجب مواد 24-25 و 26 من القانون رقم 557/65:

- النوع الأول: يخضع للتصويت المنصوص عليه في المادة 26 والمقدر بموافقة ثلثي أصوات المالك الشركاء، التعديلات الآتي ذكرها:

- البنود الخاصة بكيفية استعمال الأجزاء المشتركة.
- البنود الخاصة بكيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة
- بيع أو شراء الأجزاء المشتركة الناشئ عنها إعادة أو تعديل توزيع لأعباء المالية بين الملاك الشركاء بسبب وقوع تغيرات في نسب الحصص مثل بيع غرفة الحارس.
- إضافة تجهيزات جديدة المؤدية إلى تغيير في جدول التكاليف المالية مثلاً تركيب مصعد.

- النوع الثاني: يخضع للتصويت المنصوص عليه في المادة 25 من نفس القانون والمتمثل في أغلبية جميع المالك الشركاء، التعديلات التالية:

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 103.

- تغيير تخصيص جزء خاص مثل تغيير لشقة من شقة للسكن إلى محل وظيفي مثل مكتب توثيق أو حمامة، مما يؤدي إلى تعديل نسب التكاليف المالية الخاصة بالأجزاء والتجهيزات المشتركة<sup>1</sup>.

- النوع الثالث: يخضع للتصويت المنصوص عليه في المادة 24 المعدلة بموجب القانون رقم 2015/992 المؤرخ في 2015/08/17 - المادة 14، والمتمثل في أغلبية الأصوات المدلى بها، التعديلات التالية:

- في حالة ما إذا احتاج نظام الملكية المشتركة إلى تعديلات بسبب تغيير تشريعي كس ن قواعد قانونية أو تنظيمية جديدة تلغي أو تعدل قواعد قانونية موجودة.
- فيما يخص المجالات الغير ممكن فيها طلب تعديل نظام الملكية المشتركة فهي:
- تقسيم نسب الأجزاء المشتركة بين الحصص إلا في حالة إنشاء حصة أو جزء جديد.
- التعديلات المخالفة للأحكام القانونية ومن بينها:
- الأحكام الخاصة باستدعاءات الجمعية العامة؛
- الأحكام الخاصة بتنظيم الجمعية العامة؛
- الأحكام الخاصة بسلطة التصويت في الجمعية العامة؛
- الأحكام الخاصة بالتزامات المتصرف؛
- الأحكام الخاصة بالنسيير المالي والحسابي للملكية المشتركة؛
- الأحكام الخاصة بتشكيل المجلس النقابي.

## 2- الحقوق الجماعية

أما بالنسبة للحقوق الجماعية فإنّ هذا النظام يمنح للمالك الشريك الحق بالعضوية في الجمعية العامة وهو حق مخول له بمجرد أن يصبح مالك شريك، بحيث يمكنه ذلك من اقتراح الطرق والتدابير والإجراءات التي يراها مناسبة لضمان حسن إدارة وتسيير العقار المبني المشترك، ومن هنا تظهر الأهمية

<sup>1</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p p 12-13.

البالغة لنظام الملكية المشتركة كضامن أساسي لمختلف حقوق المالك الشريك سواء الفردية أو الجماعية.<sup>1</sup>

### ثانيا: الواجبات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة

بالرجوع إلى المرسوم رقم 99/14 نجد أن نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم، هذا ما يدل أن نظام الملكية المشتركة إلزامي التطبيق بكلا جانبيه، سواء الجانب التنظيمي أو الجانب التعاقدي.<sup>2</sup>

فالجانب التنظيمي ملزم تنفيذه من طرف كافة المقيمين داخل العقار كما هو إلزامي بالنسبة للغير سواء الهيئات أو الأفراد التي لهم علاقة بشؤون العقار أو لهم علاقة بمن يقيمون فيه كالضيوف مثلا فهم ملزمين باحترام السلوكيات المنصوص عليها في النظام.<sup>3</sup>

أما الجانب التعاقدي فهو إلزامي التطبيق من طرف الملاك الشركاء والشاغلين، بحيث بالرجوع إلى المرسوم 99/14 في الباب الخاص بالجمعية العامة وبالتحديد شروط إتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة نجد أن الفقرة الأخيرة من العنوان تنص على أنه القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة تكون ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم ....<sup>4</sup>.

نستنتج من محتوى المادة أنه بمجرد الموافقة على التنظيم الداخلي والمصادقة عليه، فإن المالك الشريك أو الشاغل يصبح ملزم ببنوده وشمل الإلزام حتى ذوي الحقوق ونعني بهم الخلف العام والخلف الخاص، بحيث كل من يقيم مع المالك فهو ملزم باحترام والتقييد ببند النظام سواء كان عائلة المالك الشريك أو المستأجر أو المشتري.

<sup>1</sup>– Nadège Reboul-Maupin, Op. cit., p 328.

<sup>2</sup>– انظر المرسوم 99/14 المحدد نموذج الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية .

<sup>3</sup>– مريم تومي، المرجع السابق، ص ص 106 و 107.

<sup>4</sup>– المرسوم 99/14 إحتفظ بنفس مضمون المادة 764 مكرر2 من القانون المدني والمادة 32 من المرسوم 666/83

التي تنص على أنه: "تكون القرارات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم.."

هذا ما يبرر إلزامية تسليم المستأجر نظام الملكية المشتركة كملحق لعقد الإيجار، حيث بالرجوع إلى المرسوم 99/14 في الباب الخاص بالبيع والإيجار نجد أنه يلزم الملاك الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجرهم بمضمون هذا النظام وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للمشتري فبمجرد انتقال الملكية يصبح عضو في الجمعية ملزم بالخضوع لجميع بنود نظام الملكية المشتركة سواء المتضمنة لحقوقه أو واجباته، فقد جاء في نفس المرسوم تحت عنوان إلزامية نظام الملكية المشتركة ما يلي: "في حالة نقل الملكية فإنّ الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد، يحذر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام في حالة التنازل عن عقاره وتقع هذه الالتزامات تلقائيا على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكا في الملك للأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

وبالتالي نستنتج أنّ نظام الملكية المشتركة ذات حجية على الملاك الشركاء وحتى على خلفهم وعلى الغير أحيانا، فهم ملزمون كلهم بدون استثناء بالنقيد بقواعد هذا النظام وتترتب مسؤوليات عن أية مخالفة له<sup>3</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فإنّه لا يختلف على ما هو موجود بالقانون الجزائري أي مخالفة لنظام الملكية المشتركة ينتج عنه مسؤولية الملاك الشركاء، بحيث اعتبره الاجتهاد القضائي عبارة عن عقد أو اتفاقية مبني على أساس ما هو محدد في القانون رقم 557/65، حيث أنّ أغلب البنود مبنية على أساس مواد قانونية نص عليها المشرع الفرنسي في القانون المذكور أعلاه، كما أنّه يستوجب عدم مخالفتها للنظام العام وكل مالك شريك ملزم باحترامه والالتزام ببنوده كما أنّه لا تتوقف حججته عند المالك الشريك بل تنتقل حتى إلى الشاغل والغير أحيانا<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - بن حبيلس أمينة، المرجع السابق، ص ص 340 - 342.

<sup>2</sup> - أنظر الباب الثاني من الجزء الثالث من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

<sup>3</sup> - محمد قريدة، المرجع السابق، ص 227.

<sup>4</sup> - Brigitte BELLOIR-CAUX, Op. cit., p p 128-129.

وفي الأخير يمكن القول بأن التطبيق السليم لنظام الملكية المشتركة في المباني الجماعية سيؤدي بالضرورة إلى وجود وعي اجتماعي وإقتصادي لدى الملاك لا سيما وأن التّعايش داخل هذا النّمت المعيشي مبني على المشاركة الجماعية يكون للأغلبية سلطة على الأقلية.

## المطلب الثاني: الجدول الوصفي للتقسيم

لإظهار مكونات الملكية العقارية المشتركة يستوجب أن يكون هناك الجدول الوصفي للتقسيم الذي يتم من خلاله تحديد حصص كل مالك شريك التي تتيح له معرفة كل من حقوقه الفردية والجماعية المقررة في نظام الملكية المشتركة، وبالتالي فإنّ هذا الجدول يعتبر من أسس تسيير الملكية العقارية المشتركة، بحيث يظهر أنّه يوجد علاقة طردية تجمع بينه وبين نظام الملكية المشتركة، فيتم تنفيذ الحقوق والأعباء المنصوص عليها بهذا الأخير على أساس تحديد الحصص التي يأتي بها الجدول الوصفي للتقسيم.

ومن هنا ارتأينا من خلال هذا المطلب تبيان ما الذي يعنيه هذا الجدول وكيف يتم إعداده وتعديله مخصصين لذلك الفرعين الآتيين.

### الفرع الأول: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم

جاء المرسوم رقم 63/76<sup>1</sup> من المادة 66 إلى المادة 71 عن الجدول الوصفي للتقسيم بحيث اعتبره وثيقة تقنية تحدّد هوية العقار، ويتم من خلاله تعيين العقار المبني المشترك وذلك بذكر جميع المعلومات الخاصة به وتحديد كل من الأجزاء الخاصة والأنصبة في الأجزاء المشتركة، وقد جاءت المادة 67 من نفس المرسوم تنص على المحتوى الواجب أن يتضمنه الجدول الوصفي للتقسيم من نوع العقار، اسم البلدية، الشارع، القسم، رقم القطعة وسعة المسح، رقم العمارة، الدرج والطابق، أرقام الحصص حسب الترتيب النّصاعدي ونوعها ونسبها في الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - مرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976، المتعلق بتأسيس السّجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - رحمانى الصديق، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد 14، ص 406.

كما بينت نفس المادة في فقرتها الأولى أنّ الجدول الوصفي يمكن له أن يظهر في عدّة صور مختلفة وذكرت بعض الصور ليس على سبيل الحصر، فجاءت كالاتي: إنّ الجدول الوصفي للتقسيم المنصوص عليه في المادة 66 يمكن أن يوجد إمّا في عقد خاص محرر لهذا الغرض، وإمّا في نظام الملكية المشتركة أو في دفتر للشروط يخص فضلا عن ذلك، تنظيم التسيير الجماعي وإمّا في أي عقد آخر أو قرار قضائي...<sup>1</sup>.

فبالنسبة للعقد الخاص وطبقا لما جاء في القانون المدني، فهي العقود الرسمية المحررة من طرف الموثق أو الشخص المكلف بخدمة عامة طبقا للأشكال القانونية، وبالنسبة لعقد آخر أو قرار قضائي فيقصد بها الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بالملكية وحقوقها العينية، بحيث تعدّ بمثابة عقود رسمية تخضع للشهر العقاري، بالنسبة لنظام الملكية المشتركة فقد سبق وأن تطرقنا إليه في المطلب السابق، أمّا فيما يخص دفتر الشروط الخاص بتنظيم التسيير الجماعي فهو عبارة عن وثيقة تتضمن تحديد الفئات للأعباء.<sup>2</sup>

تجدر الإشارة إلى أنّ الجدول الوصفي للتقسيم يختلف عن شهادة التقسيم إلا أنّه كثيرا ما يتم الخلط بينهما، حيث أنّ هذه الأخيرة هي عبارة عن وثيقة إدارية تمنح من طرف رئيس المجلس الشعبي، فالمشرع ألزم مالك البناية الزاغب في إحداث حصص مستقلة أن يشعر بما يريد الإقدام عليه مستجيبا للشروط الشكلية المقررة قانونا، والإدارة إذا ما رأت استيفاء الشروط وصحة الإجراءات فإنّها تمنحها كرخصة للموافقة على طلب مالك العقار المتمثل في تقسيم عقاره المبني إلى قسمين أو أكثر وهي محدودة الصلاحية بسنة من تاريخ تبليغها.<sup>3</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي فلا يختلف كونه يعتبر الجدول الوصفي لتقسيم وثيقة تصف الملكية العقارية المشتركة وتمثلها في الشهر العقاري، يتم إعداده بموجب وثيقة رسمية تحدّد من خلالها جميع مواصفات البناية بدقّة وكذا جميع الحصص والأجزاء، بحيث تمثل بطاقة تعريف للمبنى.

---

<sup>1</sup> - رحمانى الصديق، نفس المرجع، ص 407.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص ص 75-76-77.

<sup>3</sup> - نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير، دار الهدى، الجزائر، 2010، ص ص 69-70.

وبالتالي اعتبر القانون الفرنسي الجدول الوصفي للتقسيم أساس لا غنى عنه من أجل تسيير الملكية العقارية المشتركة، فاستوجب إنشاءه قبل تشكيل الملكية المشتركة بما أنه ضروري وأساسي لتبيان معالمهما بدقة بالنسبة للأجزاء والحصص المكونة لها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم وتعديله

نتطرق من خلال هذا الفرع لكل من الإجراءات المتبعة لإعداد وتعديل الجدول الوصفي للتقسيم كالتالي:

#### أولاً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

جاءت المادة 71 من المرسوم 63/76 تنص على أنه: "يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم بطلب من قبل جميع المالكين أو الشركاء في ملك عقار ويكون مصاريف إعداده على عاتق جماعة الملاك الشركاء، بحيث يتم تحصيلها بنفس طريقة تحصيل تكاليف المالية الواقعة على الشركاء"<sup>2</sup>.

أمّا فيما يخص الأشخاص المؤهلين لإعداد هذا الجدول، فإنّ المديرية العامة للأماكن الوطنية أصدرت مذكرة توضح من خلالها أنّ إعداد الجدول الوصفي للتقسيم المتعلق بالعقارات المبنية الخاضعة للملكية المشتركة يتم بناء على القياسات المنجزة من طرف مهندس خبير عقاري، هذا في حالة البناية المنجزة، أمّا في حالة البيع بناء على التصاميم فإنّه يتم حساب المساحات والنسب في الأجزاء المشتركة من طرف المهندس المعماري فلا يتم القياس في هذه الحالة بل الحساب فقط<sup>3</sup>، والذي يعتمد في ذلك على مخططات الطوابق المنجزة من طرفه<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> – Philippe MALAURIE et Laurent AYNES, Op. cit., pp 232- 233.

<sup>2</sup> – مجلة التشريعات العقارية، المرجع السابق، ص 243.

<sup>3</sup> – المذكرة الإيضاحية رقم 4620 المؤرخة في 2004/09/04، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص 01.

<sup>4</sup> – المذكرة الإيضاحية رقم 01597 المؤرخة في 2002/03/18، الصادرة عن وزارة المالية، المديرية العامة للأماكن الوطنية، ص ص 01 و 02.

وبالتالي يقوم المهندس العقاري بإعداد مشروع الجدول الوصفي للتقسيم وذلك بتحديد كل جزء منه على حدى، مبتدئا بالطابق الأرضي ومكوناته، ثم الطوابق العلوية وصولا إلى السطح وتعيينه<sup>1</sup> ومن تم يقوم بتحرير محضر بذلك ويسلم للموثق مع الوثائق الضرورية بما فيه محضر التحفظات الذي يسجل فيه اعتراض أحد الملاك الشركاء أو بعضهم، وذلك من أجل القيام بعملية الإشهار طبقا لما جاءت به المادة 71 من المرسوم 63/76 سابق الذكر<sup>2</sup>، وعلى أساسه تحدث البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة والتي يذكر فيها المحافظ العقاري علاوة عن البلدية التي يوجد فيها العقار واسم الشارع والرقم وبيان مسح الأراضي ومحتواه ما يلي:

- في الجدول الأول: تعيين مجموع العقار ولاسيما وصفه الوجيز مع بيان نوعه وموقعه.
- في الجدول الثاني: تعيين القطع عند الإقتضاء.
- في الجدول الثالث: الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية العقار وبالنسبة لكل قطعة، إن وجدت الشكليات التي تخص العقد الأول الناقل أو المنشأ للملكية المقسمة وهوية الشخص الاعتباري صاحب مجموع العقارات وشروط الشخصية أو تسميته وكذلك بالنسبة لكل قطعة أو شقة المراجع المتعلقة بالبطاقة الخاصة المنشأة وقت المسح الأول للملك المقسم.
- في الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة والارتفاعات الإيجابية والسلبية.
- في الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية والأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من اثني عشر سنة، غير المذكورة في الجدول الثالث والرابع والسادس.
- في الجدول السادس: الامتيازات والرهنون وكذلك التعديلات والتشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - أرحماني الصديق، المرجع السابق، ص 411.

<sup>2</sup> - مجلة التشريعات العقارية، المرجع السابق، ص 243.

<sup>3</sup> - مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، ط01، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2003، ص ص 124 و 125.

تجدر الإشارة إلى أن الفقرة الأخيرة من المادة 67 من نفس المرسوم، جاءت تنص على أنه في حالة تعدد العمارات المبنية فإنه يتم إعداد جدول وصفي للتقسيم واحد، مما يطرح إشكال في حال ما تم بناء عمارات مختلفة تشكل مجموعة عقارات مبنية، فترى الأستاذة مريم تومي أنه يجب إعداد جدول وصفي لكل عمارة مع الأخذ بعين الاعتبار أن الأرض العارية التابعة للوعاء العقاري الذي يضم كل العمارات، لا تشكل جزءاً مشتركاً، والتي في حالة البناء عليها أو تخصيصها لآبد من خضوع كل الوحدة العقارية للتقسيم إلى ما هو مبني وما هو غير مبني، وفي حالة واحدة يتحتم إعداد جدول وصفي واحد لكل العقار المبني إذا تعددت العمارات مع تلاصقها بالإضافة لتخصيص العقار<sup>1</sup>.

كما يجدر الإشارة إلى أنه في حالة ما إذا كانت الأرض مبنية كلياً فإنه في هذه الحالة يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم فقط دون الحاجة لشهادة التقسيم للتصرف في أحد طوابقه، أمّا إذا كانت الأرض نصفها مبني والباقي شاغراً فإنه للتصرف في جزء من البناء وجزء من الأرض الشاغرة لا بد من إقامة شهادة التقسيم لفصل البناء عن الأرض الشاغرة وتحديد مواقعها ومعالمها ومواصفاتها حتى إذا تم التصرف فيها منعزلة عن البناية، فإنه يكون عقدها صحيحاً كاملاً يمكن شمله أي تكون بذلك الحصص مفرزة، ومن بعد ذلك يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم للحصة المبنية فقط<sup>2</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فإن الجدول الوصفي للتقسيم يتكون من جزأين، جزء يتضمن الحالة الوصفية للتقسيم والجزء الثاني هو عبارة عن جدول تليخيصي ويكون إما منفصل عن نظام الملكية المشتركة وإما مكمل له<sup>3</sup>.

### ثانياً: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم

بالرجوع إلى المادة 68 من المرسوم 63/76 نجد أنه في حالة ما طرأ أي تعديل على العقار المبني المشترك، يحدث تغييرات مادية فإنه يتم معانيته بموجب عقد تعديلي للجدول الوصفي مصحوب

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 77.

<sup>2</sup> - مذكرة إيضاحية رقم 251 01 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن وزارة الاقتصاد - المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 02.

<sup>3</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p 09.

بمخطط ترفق نسخة منه بالوثيقة التي ينبغي شهرها، كما أنه نصت على إلزامية أن يكون تصحيح العقد التعديلي حسب حالة التغيير والتي تتمثل في الحالتين التاليتين<sup>1</sup>:

- **الحالة الأولى:** إجراء تغيير كلي على العقار المبني المشترك وذلك بإضافة طوابق جديدة أو إنشاء عمارات جديدة، مما ينتج عنه حصص جديدة، بحيث تتغير بموجبها النسب المحددة للملاك الشركاء في هذه الحالة يتم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد.

- **الحالة الثانية:** إجراء تغيير جزئي داخل العقار المبني المشترك، بحيث لا يتم تغيير في الحصص فيتم في هذه الحالة بإعداد جدول وصفي تعديلي فقط ويتم بموجبه منح أرقام جديدة للحصص الجديدة.

وتجدر الإشارة إلى أن الإجراءات المنصوص عليها في كلا الحالتين هي نفسها المنصوص عليها في القانون الفرنسي<sup>2</sup>.

أخيرا تجدر الإشارة إلى نقطتين :

- **النقطة الأولى:** أنه بالنسبة للعمليات العقارية الواردة على حصة خاضعة لجدول وصفي للتقسيم القديم المعد قبل التعليمات التي حددها المرسوم 146/76 والتي استثنيت من إلغاء هذا المرسوم بموجب المرسوم 666/83 سابق الذكر، فإنه ينتج عنه إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد وفق التقنيات التي جاء بها المرسوم 666/83 سابق الذكر، فإنه ينتج عنه إعداد جدول وصفي للتقسيم جديد وفق التقنيات التي جاء بها المرسوم 146/76 غير أنه هذا الإلزام أدى بالملاك الشركاء إلى التقاعس وتأجيل التكريس القانوني للعمليات العقارية المنصبة على حصصهم، أدى هذا بمديرية العامة للأموال الوطنية إلى إصدار مذكرى إيضاحية تنص فيها على أنه في حالة ورود عملية عقارية على حصة متضمنة في بناية هي في الأصل موضوع جدول وصفي للتقسيم

---

<sup>1</sup> - مجلة التشريعات العقارية، المرجع السابق، ص 242.

<sup>2</sup> - Catherin BOUTRON-LESAGE, Op. cit., p 09.

القديم فإنه يتم فقط إشهار مراجع الجدول القديم وهو نفس الإجراء الذي يلجأ إليه المالك الشريك لدى إعداد الشهادة التوثيقية<sup>1</sup>.

- النقطة الثانية فهي خاصة بالبطاقة العقارية، والدفتر العقاري<sup>2</sup>، بحيث يستوجب توافر للملكية العقارية المشتركة بطاقة عقارية ومن ثم دفتر عقاريا وهذا ما جاء به المرسوم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم فالمادة 28<sup>3</sup> منه تحدثت عن البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة والمادة 30 تحدثت حول مكوناتها<sup>4</sup>.

### المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي

من بين الآليات الأساسية التي جاء بها القانون في مجال تدبير وتسيير الملكية العقارية المشتركة هي الهيئات المتعلقة بالتسيير والتي من خلالها يتم إظهار فعالية وأهمية وثيقة نظام الملكية المشتركة حيث تقوم بتطبيق بنوده وأحكامه على أرض الواقع، وبالتالي فهي تساهم فعليا في التدبير السليم للعقار الجماعي وإدارته بطريقة محكمة.

---

<sup>1</sup> - انظر مذكرة إيضاحية رقم 00689 المؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية، ص 4.

<sup>2</sup> - انظر المواد من 45 إلى المادة 54 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم.

<sup>3</sup> - المادة 28: "عندما يكون عقار مبني يشمل أو لا يشمل أجزاء مشتركة ومخصصة للإستعمال الجماعي، تحدث بطاقة تسمى "البطاقة العامة للعقار" التي يؤشر عليها عند الإقتضاء التجزئة أو التقسيم المخصص للعقار وكذلك جميع الشكليات التي تهم مجموع العقار.

وفي حالة ما إذا كان العقار موضوع نظام خاص بالملكية المشتركة تحدث عند التخصيص الأول الفعلي لكل قطعة ولكل جزء مقسم بطاقة تسمى "البطاقة الخاصة للملكية المشتركة" التي تكتب عليها جميع التأشيريات التي تهم الجزء المعني.

ويؤشر على البطاقة العامة والبطاقات الخاصة بعبارة تكون كمرجع فيما بينها.

<sup>4</sup> - قدوج بشير، المرجع السابق، ص 90.

هذه الهيئات متمثلة في جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين التي تضمن حسن تسيير والاعتناء بشؤون العقار المشترك، وذلك من خلال إصدار قرارات لكي يأتي المتصرف وهو الشخص المخول له السهر على تجسيد هذه القرارات على أرض الواقع<sup>1</sup>.

هذه الهيئات المذكورة تظهر فعاليتها في حالة التسيير العادي للملكية العقارية المشتركة أما إذا دخل عليها استثناء فإنها تحتاج إلى تسيير خاص وإدارة خاصة.

وبالتالي ارتأينا تقسيم هذا المبحث إلى ثلاثة مطالب، نتناول من خلال المطلب الأول كل ما يخص الجمعية العامة للملاك الشركاء، أما المطلب الثاني فتم تخصيصه لدراسة كل ما يتعلق بالمتصرف أما المطلب الثالث فخصصناه لدراسة التسيير في الحالات الإستثنائية.

### المطلب الأول: الجمعية العامة للملاك الشركاء

أوجب قانون الملكية العقارية المشتركة تكتل الملاك الشركاء لتأسيس هيئة تتمثل في الجمعية العامة، بحيث تتمتع هذه الجمعية بالشخصية المدنية وتسهر على حسن إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

وقد جاء قانون الملكية العقارية المشتركة بنظام يحدد كيفية إنشاء هذه الجمعية والانضمام إليها وصلاحياتها، كما تم النص على كيفية تسيير وإدارة هذه الجمعية.

وعلى هذا الأساس تم تقسيم هذا المطلب إلى فرعين، نتناول في الفرع الأول كل ما يخص تكوين الجمعية العامة والانضمام إليها وصلاحياتها تحت عنوان النظام الأساسي للجمعية العامة، أما الفرع الثاني خصصناه لدراسة كيفية تسيير شؤون هذه الجمعية حتى تفي بالهدف المنشأ من أجله وهو حسن إدارة العقار المشترك والحفاظ عليه، ثم أضفنا فرعا ثالثا، كوننا نقوم بالمقارنة بين التشريع الجزائري والفرنسي، فالمشرع الفرنسي قد أضاف هيئة أخرى مساعدة للجمعية العامة تسمى بنقابة الملاك الشركاء، مما استوجب علينا التطرق إليها ودراستها وهذا ضمن الفرع الثالث.

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 95.

<sup>2</sup> - المادة 756 مكرر 2 من ق م ج .

## الفرع الأول: النظام الأساسي لجمعية الملاك الشركاء

ارتأينا من خلال هذا الفرع التطرق إلى نقطتين مهمتين ألا وهما تشكيل الجمعية العامة للملاك الشركاء والانضمام إليها ومن ثم مهامها وصلاحياتها.

### أولاً: تشكيل الجمعية العامة للملاك الشركاء والانضمام إليها

#### أ) بالنسبة لتشكيل الجمعية العامة:

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 الخاص بالتجمعات السكنية الخاصة لنظام الترقية العقارية نجد أنه إحتفظ بما جاء في المرسوم رقم 666/83 بالمواد من 14 إلى 19 التي تنص على كيفية تشكيل الجمعية العامة للملاك الشركاء، بحيث تتشكل من مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، يتم انشاؤها بمجرد وجود الملاك الشركاء وذلك بقوة القانون وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها كما أنها تتمتع بذمة مالية مستقلة<sup>1</sup>.

سابقا في المرسوم 666/83 لم يكن المشرع الجزائري ينص على الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية، غير أنه بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/14، نجده ينص على أنه تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد<sup>2</sup>، ومن هنا فقد تم تحديد الحد الأدنى بشخصين أي على الأقل حصة لكل شخص، أما بالنسبة للمشرع اللباني فقد أوجب أن يكون عدد الأقسام الخاصة على الأقل ثلاثة طبقا لما جاءت به المادة 18 من المرسوم الاشتراكي 1988 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية<sup>3</sup>.

يتم تشكيل الجمعية العامة مباشرة بإنهاء إنشاء العمارة أو المجموع العقاري، وذلك يستنتج من المادة 14 من المرسوم 666/83 التي تنص على أن الجمعية العامة لا تتولى إدارة وتسيير العمارة

---

<sup>1</sup> - إبراهيم منصور إسحاق، نظريتنا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، د ط، 2001. ص ص 238-239.

<sup>2</sup> - أنظر الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 99/14.

<sup>3</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 76.

أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته، إلا بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله وليس مع البناء كما هو بالنسبة للتعاونيات العقارية المنصوص عليها بموجب قانون التعاون العقاري<sup>1</sup>، غير أنه بالنسبة للبناءات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجده نص على التسيير الإنتقالي من طرف المرقى العقاري والذي سنتطرق إليه لاحقاً بالتفصيل .

بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد نص على تشكيل الجمعية العامة بقوة القانون وأنها تتشكل من جميع الملاك الشركاء دون استثناء ولم يتم تحديد الحد الأدنى لتكوين الجمعية العامة، فهو تجمع إلزامي ينشأ بتجمع الملاك الشركاء وهو ما جاءت به المادة 14 من القانون 55/65 التي نصت على ما يلي: "يشكل مجموع المالكين المشتركين نقابة تتمتع بالشخصية المدنية..."<sup>2</sup>.

### ب) بالنسبة لانضمام الملاك الشركاء للجمعية العامة:

الأصل كما ذكرنا أن الملاك الشركاء هو مؤسسين هذه الجمعية، بحيث الانضمام والعضوية هي إلزامية بقوة القانون ولا يمكن لأحد التنصل من الانضمام<sup>3</sup>، فالعضوية في الجمعية العامة تشترط صفة المالك الشريك، إلا أن تطور ظروف الحياة وما صاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق استعمالها والعوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها فقد يظهر ملاك جدد أو شاغلين مما جعل المشرع يتدارك هاته الظروف، بحيث كيفها بشكل قانوني فأورد عدة نصوص تحدد وضعيتهم القانونية أمام الجمعية العامة لإمكانية حضورهم في الجلسات تفادياً لأي إشكالات<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص ص 76-77.

<sup>2</sup> - Article 14, Modifié par Loi n°85-1470 du 31 décembre 1985 – art. 5 JORF. 1<sup>ère</sup> Janvier 1986. : « La collectivité des copropriétaires est constituée en un syndicat qui a la personnalité civile.

Le syndicat peut revêtir la forme d'un syndicat coopératif régi par les dispositions de la présente loi. Le règlement de copropriété doit expressément prévoir cette modalité de gestion.

Il établit, s'il y a lieu, et modifie le règlement de copropriété... ».

<sup>3</sup> - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص 98.

<sup>4</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص ص 75-76.

- بالنسبة للشاغلين، فقد جاءت المادة 26 من المرسوم رقم 666/83 تنص على أنه: "يجوز لشاغلي الحصص أن يحضروا جلسات الجمعية العامة من دون وكالات قانونية، بحيث يقتصر حضورهم على المشاركة في المداولات وإعطاء الأصوات التقريرية بصفتهم شاغلين فقط"<sup>1</sup>.
- بالنسبة للمالك الشريك في حالة ما إذا كان فاقداً أو ناقص الأهلية فإنه يتم تمثيله بالجمعية العامة من طرف الوصي عليه قانوناً، ذلك وطبقاً لما جاءت به المادة 764 مكرر 1 من القانون المدني.
- في حال ما إذا كان المالك الشريك تحكمه ظروف تمنعه من حضور جلسات الجمعية العامة للتصويت فيحق له تفويض الغير، سواء الشاغل أو أي شخص آخر باستثناء المتصرف أو زوجه طبقاً لما جاء في المادة 26 من المرسوم رقم 666/83.
- في حالة الشيوخ العادي لحصة خاصة، فهنا على الملاك في الشيوخ تفويض أحدهم لتمثيلهم بالجمعية العامة وإلا يتم تعيين وكيل من طرف رئيس المحكمة المختصة بناءً على طلب أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف طبقاً لما نصت عليه المادة 27 من المرسوم 666/83.
- بالنسبة للبنائيات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المرسوم 99/14 فإننا نجد أنه تم الاحتفاظ بما جاء بالمرسوم 666/83 ولم يأتي بأحكام مخالفة مما يجعلها تبقى سارية المفعول طبقاً لما جاءت به المادة 7 من المرسوم 99/14.
- وهو ما جاءت به المادة 23 من القانون الفرنسي 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 -المادة 68، بنصها على ما يلي: "... في حالة شيوخ أو تجزئة حق الملكية يجب تمثيل المعنيين من قبل مفوض مشترك والذي في حالة عدم الاتفاق يجب أن يعين من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليمياً بطلب من أحدهما أو من المتصرف"<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 26 من المرسوم رقم 666/83، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - Article 23, Modifié par Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014- art. 68. : « Lorsque plusieurs lots sont attribués à des personnes qui ont constitué une société propriétaire de ces los, chaque associé participe néanmoins à l'assemblée doivent être représentés par un mandataire commun qui est, à défaut d'accord, désigné par le président du tribunal de grande instance à la requête de l'un d'entre eux ou du syndic. ».

وتجدر الإشارة أنَّ ضرورة الانضمام والتمثيل راجع لأهمية حضور الجلسات، بحيث تتجلى هذه الأهمية في النتائج التي تنشأ عن ذلك الحضور، إذ أنَّه من خلال حضور الجلسات يتسنى لكل مالك شريك مناقشة جميع المسائل المتعلقة بشؤون الملكية العقارية المشتركة وإبداء رأيه فيها، فيستطيع إبداء معارضته لأي قرار يرى أنَّه يشوبه عيباً، فذلك يغني من اللجوء إلى اتخاذ إجراءات ومنازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائباً.

غير أنَّه نجد أنَّ المشرع لم يتطرق إلى تحديد المكان الذي تعقد فيه اجتماعات الجمعية العامة فإنَّه كان من البديهي أنه تعقد هذه الجلسات في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها العقار المبني، لكن في بعض الحالات قد تطرأ ظروف تفرض على المعنيين أن يغيروا مكان عقد جلساتهم<sup>1</sup>.

#### ثانياً: مهام وصلاحيات الجمعية العامة

على الجمعية العامة واجبات ومهام موكلة إليها وذلك في حدود سلطات وصلاحيات مخولة لها قانوناً وبالتالي نتكلم أولاً عن المهام الموكلة للجمعية العامة ثم نتكلم عن الصلاحيات المخولة لها من أجل انجاز هذه المهام.

##### (أ) مهام الجمعية العامة:

بالرجوع إلى المادة 14 من المرسوم 666/83 السالفة الذكر والمادة 752 فقرة الثانية من القانون المدني نجدهما تتصان بوضوح على المهمة الأساسية للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة العقار والمحافظة عليه، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة، أي أنَّها مكلفة بإدارة العقار المشترك كاملاً بأجزائه الخاصة والمشتركة والحفاظ عليها، زد على ذلك أنَّ المشرع ألزمها بالسهر على تسيير الأجزاء المشتركة لضمان حسن استعمال وانتفاع المالكين بها، وبالتالي وطبقاً لما جاءت به المادة 16 من نفس المرسوم استوجب على الجمعية العامة اتخاذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها<sup>2</sup>، وذلك في إطار قانوني يحدد سلطاتها والصلاحيات المخولة إليها لتحقيق الأهداف المرجوة كما سنربفي العنوان التالي.

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، نفس المرجع، ص 79.

<sup>2</sup> - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص 109.

وقبل الانتقال إليه يجدر الإشارة إلى أنّ المادة 14 سابقة الذكر جاءت توضح بأنّ الجمعية العامة للشركاء تكون مسؤولة عن إدارة وتسيير عمارة واحدة أو مجموع عقاري مشتركة ملكيته أي عمارة أو أكثر حسب ما يكون موضح في الجدول الوصفي للملكية العقارية المشتركة<sup>1</sup>.

بالنسبة للبنائيات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 وبالتحديد الجزء الخاص بإدارة وتسيير البناية أو مجموع البنائيات نجد أنه إحتفظ بنفس المهام المذكورة بالمرسوم 666/83 .

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد جاءت المادة 14 من القانون 557/65 بنفس ما تكلمنا عنه في القانون الجزائري حيث نصت على أنّ المهام الأساسية للجمعية العامة هو الحفاظ على المبنى وإدارة الأجزاء المشتركة، كما نصت على مسؤولية الجمعية العامة عن الأضرار التي تلحق بالملك الشركاء أو الغير بسبب سوء تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

#### ب) صلاحيات الجمعية العامة:

بالرجوع إلى المادة 16 من المرسوم 666/83 فإن صلاحيات الجمعية تتمثل في الحفاظ على العمارة وتسيير أجهزتها المشتركة وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها، ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، ويمكنها التقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

فباعتبار أنّ الجمعية العامة تعمل على تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة كان من الضروري أن يمنحها القانون امتيازات تساعد في القيام بهذه المهمة على أحسن وجه، من بين هذه الامتيازات طبقا لما جاءت به المادة المذكورة كالتالي:

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 78.

<sup>2</sup> - Catherine, Boutron –Lesage, Op. cit., p50.

تمتع الجمعية العامة بحق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى لو كان ذلك ضد أحد الملاك أو الشاغلين كما أنّ لها حق التقاضي بالاشتراك مع أحد الملاك الشركاء بهدف الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري، وهذا ما قد نصت عليه كل من الفقرتين الثانية والثالثة من المادة 16 بالمرسوم 666/83 المذكور سابقا.

وهو نفس ما جاءت به المادة 15 من القانون الفرنسي 557/65 التي نصت على ما يلي: " للنقابة الصّفة القانونية من أجل التقاضي أمام العدالة سواء أكانت مدعية أو مدعى عليها حتى ضد بعض الملاك الشركاء، كما يمكنها التقاضي سواء لوحدها أو مع أحد الملاك الشركاء أو أكثر من أجل الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالعقار...<sup>1</sup>".

• القوة الإلزامية للقرارات التي تصدر عن الجمعية العامة، بحيث تكون ملزمة لجميع الملاك الشركاء أو الشاغلين المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم في جلسات الجمعية وهذا طبقا لما جاءت به المادة 32 من المرسوم 666/83، وفي هذا السياق جاء قرار المحكمة العليا رقم 547618 المؤرخ في 2009/10/15 من الغرفة العقارية في قضية التّعاونية العقارية، بالتالي: "قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم أو رفضهم نمط البناء المقترح...<sup>2</sup>"، كما أنّ ما جاء في آخر المادة 16 أباح توسيع مجال صلاحيات الجمعية بقولها إمكانية الجمعية العامة اتخاذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة فأطلق سلطاتها.

غير أنّه يجدر الإشارة إلى ما سبق ذكره في الباب الأول وهو أنّ الجمعية العامة لا يمكنها فرض على المالك الشريك قيود في كيفية استغلال أو التّصرف في جزئه الخاص بما يتعارض مع ما هو مدرج عليه في نظام الملكية المشتركة.

---

<sup>1</sup> – Article 15 : « Le syndicat a qualité pour agir en justice, tant en demandant qu'en défendant, même contre certains des copropriétaires, il peut notamment agir, conjointement ou non avec un ou plusieurs de ces dernier, en vue de la sauvegarde des droits afférents à l'immeuble.

Tout copropriétaire peut néanmoins exercer seul les actions concernant la propriété ou la jouissance de son lot, à charge d'en informer le syndic. ».

<sup>2</sup> – أنظر القرار رقم 547618 المؤرخ في 2009/10/15، مجلة المحكمة العليا، الغرفة العقارية، العدد 02، 2005،

بالمقابل تترتب عن إهمال الجمعية العامة لهاته المهام مسؤولية، بحيث تتحمل أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء وعليها إصلاحها كما أنها مسؤولة عن الأضرار اللاحقة بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

بالنسبة للتجمعات السكانية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجده يحتفظ بنفس الأحكام المذكورة في المرسوم 666/83.

بالنسبة للقانون الفرنسي فهو ينص ضمن المادة 14 من القانون رقم 557/65 على نفس الصلاحيات وقد جاءت الفقرة الأخيرة تنص على مسؤولية الجمعية عن الأضرار التي تصيب الملاك الشركاء أو أطراف أخرى بسبب عيب في البناء أو نقص صيانة الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

أخيرا نذكر أنه يتم تمثيل الجمعية العامة من قبل المتصرف وذلك طبقا لما جاءت به المواد من 34 إلى 37 من المرسوم 666/83<sup>2</sup>، وقد أوكلت له المادة 42 من نفس المرسوم كل الصلاحيات الموكلة للجمعية، وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 الخاص بالتجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية نجده أبقى على نفس الأحكام المنصوص عليها في المرسوم 666/83.

يجدر الإشارة إلى نقطة تطرح إشكال ألا وهو إذا كانت الجمعية العامة مدعية ضد المتصرف، هنا نجد فراغ قانوني، بحيث كان يحبذ لو لم يتم إلغاء كل من المواد 760 إلى 762 من القانون المدني والمادة 72 من المرسوم 146/76 والتي كانت تنص على وجود هيئة وسيطة بين المتصرف والجمعية دائمة مكونة من سكان المبني، تتمثل في مجلس الجمعية العامة والذي يضم من ثلاثة إلى تسعة أعضاء عدا المتصرف وزوجه، وطبقا للمادة 75 من المرسوم الأخير، فإنه يجتمع هذا المجلس مرتين في السنة

---

<sup>1</sup> – Article 14. : « Il a pour objet la conservation de l'immeuble et l'administration des parties communes. Il est responsable des dommages causés aux copropriétaires ou aux tiers par le vice de construction ou le défaut d'entretien des parties communes, sans préjudice de toutes actions récursoires... ».

<sup>2</sup> – المرسوم رقم 666/83، السالف الذكر .

لزوما، كما يمكن الاجتماع أكثر من المرتين بناء على طلب أحد الأعضاء أو المتصرف، بحيث تكمن مهمته في مراقبة أعمال المتصرف<sup>1</sup>.

ويلاحظ أن نفس الإشكال يبقى مطروحا حتى فيما يخص المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

بالنسبة للقانون الفرنسي: نصت المادة 17 -1 من القانون 557 /65 المنشأة بموجب القانون رقم 1208/2000 المؤرخ في 13/12/2000 -المادة 75، على نفس الإجراء حيث تعتبر النقابة (المجلس النقابي) كما سنرى لاحقا كهيئة وسيطة بين الجمعية العامة والمتصرف<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: تسيير شؤون جمعية الملاك الشركاء

إنّ المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة لها أهمية بالغة، لذا وجب عليها انتهاج أسلوب تسيير محكم يمكنها من انجاز ذلك بشكل جيد ويظهر ذلك في ما يلي:

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص ص 79 و 80.

<sup>2</sup> - Article 17-1. Créé par Loi 2000-1208 2000-12-13 art. 75 IV JODRF 14 décembre 2000. Créé par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000. Art. 75 (V).

« Dans le cas où l'administration de la copropriété est confiée à un syndicat coopératif, la constitution d'un conseil syndical est obligatoire et le syndic est élu par les membres de ce conseil et choisi parmi ceux-ci. Il exerce de plein droit les fonctions de président du conseil syndical. En outre, le conseil syndical peut élire, dans les mêmes conditions un vice- président qui supplée le syndic en cas d'empêchement de celui-ci.

Le président et le vice-président sont l'un et l'autre révocables dans les mêmes conditions.

L'assemblée générale désigne une ou plusieurs personnes physiques ou morales qui peuvent être des copropriétaires ou des personnes extérieures qualifiées pour assurer le contrôle des comptes du syndicat.

L'adoption ou l'abandon de la forme coopérative du syndicat est décidée à la majorité de l'article 25 et le cas échéant de l'article 25-1. ».

## أولاً: الإعداد لانعقاد الجمعية العامة

تتم الدعوة إلى انعقاد الجمعية العامة للشركاء عن طريق الاستدعاء ليتم التحديد للشركاء في الملكية أو الشاغلين لها أو الوكلاء مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته، بالإضافة إلى المسائل التي سوف يتم مناقشتها<sup>1</sup>، وطبقاً للمادة 22 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، فإنه يتم توجيه الاستدعاء من طرف المتصرف بغض النظر عن الشخص المبادر إلى ذلك، ففي الاجتماعات العادية ترسل الاستدعاءات بواسطة رسائل موصى عليها بإشعار الاستلام إلى محل سكن المعنيين قبل 15 يوماً على الأقل من تاريخ انعقاد الاجتماع، أما في حالة الاجتماعات الاستثنائية يسلم الاستدعاء يدا بيد مع توقيع المعنيين في سجل الاستدعاء، الملاحظ أنّ المشرع قد أغفل ذكر النصاب الواجب تحقيقه لإلزام المتصرف على القيام بعملية الاستدعاء بحيث تركت السلطة التقديرية للمتصرف، فكان الأجدر بالمشرع أن يحدد نصاب من خلاله يتم دعوة الجمعية العامة للانعقاد<sup>2</sup>، وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجد أنه احتفظ بنفس الأحكام التي كانت مدرجة في المرسوم 666/83 ولم يدرج أي تعديلات، كما أنه لم يتطرق إلى مسألة النصاب التي قمنا بطرحها<sup>3</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد حدد طريقة الاستدعاء إضافة إلى المبادرة التي يقوم بها المتصرف فيتم ذلك بطلب من مجلس النقابة أو من طرف جماعة من الملاك الذين يمثلون على الأقل ربع الأصوات، كما أنه سمح للملاك بالاتفاق على نصاب أقل في نظام الملكية المشتركة مع إمكانية استدعاء الجمعية من طرف أحد الملاك وفق طلب يقدمه لرئيس المحكمة وهذا طبقاً لما جاءت به المادة 8 من الأمر 17 مارس 1967.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 79.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 82.

<sup>3</sup> - انظر الباب الثاني "الجمعية العامة" من الجزء الثاني وبالتحديد عنوان "الاستدعاء" من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>4</sup> - Catherine, Boutron -Lesage, Op cit, p 61.

وقد جاءت المادة 20 من نفس المرسوم<sup>1</sup> تنص على حالة تغير حياة حصة ما والتي تمت في الأيام الأخيرة لانعقاد الاجتماع، في هذه الحالة فإن الاستدعاء الموجه قانوناً للشاغل القديم يبقى ساري المفعول وصالح بالنسبة للشاغل الجديد، أما إذا كانت ملكية السكن مشاعة فإنه وطبقاً للمادة 21 من نفس المرسوم، يستوجب انتداب أحد الملاك على الشيوع لتمثيلهم، فإذا لم يتم تعيين أحدهم أو لم يخطرأ بشياع الملك، فإن الاستدعاء يعتبر مبلغ بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

بالنسبة للتجمعات السكنية الخاصة لنظام الترقية العقارية وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نرى أنه إحتفظ بنفس الأحكام بحيث نص على أنه "...وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية إنتقال ما ، فإن الإستدعاءات الموجهة قانوناً للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة إنعدام التبليغ المذكور أعلاه وفي حالة الشيوع بين عدة أشخاص ،يجب على هؤلاء إنتداب أحدهم لتمثيلهم ،وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشيوع وتعيين مندوب توجه إليه الإستدعاءات ،تعدّ هذه الأخيرة مبلغاً بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره."

أما بالنسبة لانعقاد الجمعية فقد حدد المشرع بموجب المادة 19 من نفس المرسوم بأنها تتعقد وجوباً خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهااء السنة، هذا فيما يخص الجلسات العادية والإشكال المطروح هنا بالنسبة للسنة، هل يقصد بها السنة المدنية أم يقصد مرور 12 شهراً من تاريخ نشوء الجمعية العامة أمّا فيما يخص الجلسات الاستثنائية فطبقاً لنفس المادة هي تتعقد في أي وقت كلما كانت الظروف تفرض ذلك<sup>2</sup>.

بالنسبة للتجمعات السكنية الخاصة لنظام الترقية العقارية وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد إحتفظ بنفس أحكام المادة المذكورة أعلاه ،وأضاف لها أنه يمكن للمرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفاً لفترة إنتقالية ،بحيث ألزم هذا المتصرف بإستدعاء الإجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تم ذكرها للإنعقاد.

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 666/83، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، نفس المرجع السابق، ص 81.

بالنسبة للقانون الفرنسي وطبقا لما جاءت به المادة 7 من الأمر 17 مارس 1967 فإن الجمعية العامة في الحالات العادية تتعقد إلزاميا مرة واحدة سنويا على الأقل، وأضافت المادة 14-1 أنها تتعقد في أجل ستة أشهر ابتداء من آخر يوم من السنة المحاسبية (المالية) السابقة.<sup>1</sup>

أمّا بالنسبة لحالات انعقاد كل من الجلسات العادية والاستثنائية، فالمشرع الجزائري لم يوضح ذلك وترك ذلك للفقه وبالتالي فتم تحديدها كما يلي<sup>2</sup>:

- **الجلسات العادية** يتم البث من خلالها في المسائل العادية للتسيير وهي:

- الانتفاع بالأجزاء المشتركة وتسييرها.
- تعيين وإقالة المتصرف ودفع أجرته.
- تعيين أعضاء الجمعية العامة للملاك الشركاء.

- **الجلسات الاستثنائية** يتم من خلالها اتخاذ القرارات الخاصة بـ:

- التجهيزات أو القيام بأشغال هامة.
- تغيير نظام الملكية المشتركة.
- إعادة بناء العقار.
- تعيين متصرف جديد إما بعد استقالة أو إقالة المتصرف.
- القرارات التي تتطلب إجماع الملاك الشركاء.

بالنسبة للقانون الفرنسي انعقاد الجمعية العامة العادية تتخذ تقريبا نفس القرارات المذكورة إضافة إلى تداول أو دراسة المسائل التي تكون موضع نقاش وتحتاج إلى اعتماد حسابات السنة المنتهية التصويت الخاص بالميزانية التقديرية للسنة الموالية، التصويت بالنسبة للأشغال التي تحتاج إلى التنفيذ إنتخاب مجلس نقابي، وكل المسائل الهامة والخاصة بالملكية العقارية المشتركة، أمّا بالنسبة للجلسات

---

<sup>1</sup> - Catherine, Boutron -Lesage, Op cit, p 31.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 119.

الإستثنائية فبصفة عامة تتعقد في حال الحاجة إلى اتخاذ موافقة الجمعية العامة من أجل القيام بأشغال مستعجلة تخص المصلحة الجماعية ولا تستطيع انتظار انعقاد الجلسة العادية سواء على الأجزاء المشتركة أو حتى على الأجزاء الخاصة إذا كانت تمس بالمصالح المشتركة للملاك.<sup>1</sup>

### ثانيا: إجراءات انعقاد الجمعية العامة

يتولى المتصرف في الجمعية العامة بإعداد جدول الأعمال وذلك عن طريق تحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها والمشار إليها في الاستدعاء، وطبقا للمادة 23 من المرسوم 666/83، فإنه يجوز لكل مالك شريك أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل 15 يوما من انعقاد الجمعية لتسجيل جميع المسائل التي يرغب بإضافتها إلى جدول الأعمال، وعلى المتصرف إذا حصل هذا، تسليم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال، إذ يستوجب قبل انعقاد الاجتماع أن يكون كل شخص مستدعى على علم بهذه المواضيع<sup>2</sup>، بحيث جاءت المادة 24 من نفس المرسوم مشددة وواضحة تنص على أنه: "لا تصح مداولات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة...".

كما جاءت الفقرة الثانية من نفس المادة تنص على أنه كل طرف يحضر الاجتماع فهو ملزم بالتوقيع على ورقة الحضور ويسجل فيها اسمه سواء كان مالكا أو وكلا مع ذكر مقر سكناه وصفته وفي الأخير يشهد على صحة هذه الورقة رئيس الجلسة بعد تعيينه في بداية الاجتماع عن طريق التصويت من طرف أعضاء الجمعية العامة الحاضرين، فإنّ تعذر وجود مترشح لهذا المنصب فقد جاءت المادة 25 من نفس المرسوم تنص على أنه يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل الأكبر سنا ويمنع المتصرف أو زوجه أن يتأسسا الجلسة ولو كان مالكين فلهما حق التصويت في الاجتماع دون حق التّراس طبقا لما جاء في الفقرة الثانية من نفس المادة، كما يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> – Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, p 30.

<sup>2</sup> – خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص ص 108-109 .

بالنسبة للبيانات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية وبالرجوع للمرسوم المنظم لها رقم 99/14 نجد أنه أضاف للإجراءات المذكورة في المرسوم 666/83 إجراء وهو الإلزام بأن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، وتكون محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل 8 أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع.

كما حظر المرسوم 99/14 تبليغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت كل من:

- إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات
- الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على إتمادات السنة المالية القادمة.
- الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال.

بالنسبة للقانون الفرنسي لم يكفي بالإجراءات المذكورة للبدأ في انعقاد الجمعية العامة، بل أضاف الفقه الفرنسي إجراء آخر تمثل في عملية الاستعلام والاستدلال، ذلك أنّ هناك وثائق يجب أن تعلن في نفس وقت جدول الأعمال لتوضيح القرارات التي سوف تتخذ ومختلف إمكانات الجمعية لها.

فلا بد عند الاستدعاء إعلان:

(1) إيرادات ومداخيل ونفقات النشاطات السابقة.

(2) حالة الديون والدائنين.

حتى يكون للجمعية العامة تغيير نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم ودفتر توزيع الأعباء وإعلانها للملاك الشركاء وذلك حتى في حالة عدم تغييرها.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> - Catherine, Boutron -Lesage, Op cit, p p 32 -33.

### ثالثاً: التصويت على قرارات الجمعية العامة وتسجيلها قانونياً

نظراً لأهمية دور الجمعية العامة في إدارة العقار المشترك، فإنه يتعين إتخاذ كافة الإجراءات والتدابير اللازمة للقيام بما هي مكلفة به وذلك عن طريق عقد جلسات الجمعية العامة في جلسات عادية وإستثنائية من أجل مناقشة كل المسائل المتعلقة بالمحافظة على العقار وتسييره تنتهي بإصدار قرارات تتخذ عن طريق الإقتراع والذي يتم من خلال طرح المواضيع للتصويت عليها من قبل أعضائها المؤهلين لذلك .

وبناء عليه يكون إتخاذ القرارات بشأن قضايا العقار المشترك إثر التصويت عليها كأول دور تقوم به الجمعية العامة، ثم يتم تسجيلها قانونياً، ليأتي بعدها تنفيذ القرارات وتجسيدها على أرض الواقع من المتصرف القضائي كما سنرى لاحقاً .

وعلى هذا الأساس نتطرق أول إلى كيفية التصويت على قرارات الجمعية العامة مبينين الأغلبية المطلوبة لصحة كل قرار ثم نتطرق إلى تبيان كيفية تسجيلها قانونياً .

#### أ) التصويت على قرارات الجمعية العامة:

بعد انعقاد جلسة الجمعية العامة يتم اتخاذ قرارات، حيث أنّ هذه القرارات تكون نافذة بعد التصويت عليها من طرف الأشخاص المؤهلين قانوناً، وذلك برفع الأيدي لما يستتج من المادة 31 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، التي تنص على أنّه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار والذين لم يشاركو في التصويت والذين امتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلني ويرفع الأيدي<sup>1</sup>، فقد نصت المادة 764 مكرر من القانون المدني على منح هذا الحق لكل عضو في الجمعية العامة، سواء كان مالك شريك في الملكية أو شاغلاً لها فالشريك باعتبار كل ما يتعلق بالملكية المشتركة يعنيه فقد ضمن له المشرع حق التصويت على كل المسائل، بينما الشاغل لا يكون له صوت تقريره إلا في حالات معينة وردت على سبيل الحصر في الفقرة الثانية من نفس المادة، بحيث جاءت كما يلي: "...كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية وله الحق في الإدلاء بصوت تقريره في الحالات التالية:

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 88.

- 1- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول.
  - 2- عندما تناقش الجمعية الترميمات التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية.
  - 3- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثلته لدى الجمعية بصفة نظامية".
- ويظهر أنّ عدد الأصوات المدلى بها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، وبينت المادة 764 من القانون المدني بأنّ قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة.
- بالنسبة للنايات الجماعية الخاصة لنظام الترقية العقارية، فبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المنظم لها وتفحصه نجد أنه ينص على نفس الأحكام المذكورة أعلاه، بحيث يحتفظ بما جاء في مضمون المرسوم 666/83.
- بالنسبة للقانون الفرنسي، أضاف أغلبية أخرى تتمثل في الأغلبية المزدوجة أو المضاعفة طبقا لنص المادة 26-3 من القانون رقم 557/65، المنشأة بموجب القانون رقم 2000-1208 الصادر في 13 ديسمبر 2000 المادة 81.<sup>1</sup>
- أما في المرسوم 666/83 وطبقا للمواد 28-29-30 منه والمرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد المشرع قسّم الاغلبية إلى أغلبية بسيطة وأغلبية الثلثين والإجماع.

#### (1) الأغلبية البسيطة:

هذه الأغلبية تمثل نسبة 50% + 1 من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين فقط (مالكين وشاغلين) .

وبالرجوع إلى نص المادة 764 من النّقنين المدني نجد أنّ المشرع لم يحدد المسائل التي تقرر بالأغلبية البسيطة وترك هذه المهمة للمرسوم رقم 666/83، حيث حددت المادة 28 منه هذه المسائل كما تمّ تحديدها في المرسوم رقم 99/14 المذكور سابقا، فيشترطها المشرع فيما يتعلق بالقرارات المتعلقة

---

<sup>1</sup> - Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, p41.

بتطبيق نظام الملكية المشتركة أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة ، كذلك فيما يخص الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنية وفقا لما هي معدة له ، أيضا تتخذ القرارات بالأغلبية البسيطة بخصوص كفاءات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية ، أيضا إذا تعلق الأمر بتغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء .

نجد أنّ المشرع في النقطة الأولى لم يوفّق في التحديد بالنسبة للمسائل المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة، حيث أنّ هذا الأخير لا يخضع للمصادقة بل يطبق بقوة القانون لاسيما في المجال التنظيمي له، كما أنّ الجملة النّاصة على "جميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة"، هذه الجملة قد فتحت المجال بحيث تثير الكثير من اللبس خاصة إذا كانت مسائل جوهرية.<sup>1</sup>

نفس الشيء عندما منح ترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له، وتغيير توزيعات الأعباء إذا ما تغيرت وجهة استعمال المكونات الخاصة بها، نجد أنّه خرج على المبدأ الذي أتت به المواد 749 من القانون المدني والمادة 12 من المرسوم 666/83 والرسوم 99/14 الخاص بالبنائيات الخاضعة لنظام الترقية العقارية بحيث تمنع من أي استعمال للأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له والقيام بأي أعمال تلحق الضرر بالبنية.

أمّا بالنسبة للتصويت على تطبيق الأحكام القانونية، فهو نص غير منطقي كون الأحكام القانونية تطبق بقوة القانون.

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، نفس المرجع، ص ص 89، 90 و 91.

بالنسبة للقانون الفرنسي وبالرجوع إلى المادة 24 من القانون رقم 557/65<sup>1</sup> نجد أنها تنص على أنه  
تتخذ قرارات الجمعية العامة بأغلبية الأصوات المعبر عنها من طرف الملاك الشركاء الحاضرين

---

<sup>1</sup>– Article 24, Modifié par Loi n°2015-992 du 17 Août 2015 – art. 14.

Modifié par Loi n° 2015-992 du 17 Août 2015 – art. 41. «

I. Les décisions de l'assemblée générale sont prises à la majorité des voix exprimées des copropriétaires présents ou représentés, s'il n'en est autrement ordonné par la loi.

II. Sont notamment approuvés dans les conditions de majorité prévues au I :

- a) Les travaux nécessaires à la conservation de l'immeuble ainsi qu'à la préservation de la santé et de la sécurité physique des occupants, qui incluent les travaux portant sur la stabilité de l'immeuble, le clos, le couvert ou les réseaux et les travaux permettant d'assurer la mise en conformité des logements avec les normes de salubrité, de sécurité et d'équipement définies par les dispositions prises pour l'application de l'article 1<sup>ère</sup> de la loi n° 67-561 du 12 Juillet 1967 relative à l'amélioration de l'habitat ;
- b) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux rendus obligatoires en vertu de dispositions législatives ou réglementaires ou d'un arrêté de police administrative relatif à la sécurité ou à la salubrité publique, notifié au syndicat des copropriétaires pris en la personne du syndic ;
- c) Les modalités de réalisation et d'exécution des travaux notifiés en vertu de l'article L. 313-4-2 du code de l'urbanisme, notamment la faculté pour le syndicat des copropriétaires d'assurer la maîtrise d'ouvrage des travaux notifiés portant sur les parties privatives de tout ou partie des copropriétaires et qui sont alors réalisés aux frais des copropriétaires du lot concerné ;
- d) Les travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite, sous réserve qu'ils n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- e) L'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer, à leurs frais, des travaux d'accessibilité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite qui affectent les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble et conformes à la destination de celui-ci, sous réserve que ces travaux n'affectent pas la structure de l'immeuble ou ses éléments d'équipement essentiels ;
- f) Les adaptations du règlement de copropriété rendues nécessaires par les modifications législatives et réglementaires intervenues depuis son établissement. La publication de ces modifications du règlement de copropriété est effectuée au droit fixe ;
- g) La décision d'engager le diagnostic prévu à l'article L. 731-1 du code de la construction et de l'habitation ainsi que ses modalités de réalisation ;
- h) Les opérations d'amélioration de l'efficacité énergétique à l'occasion de travaux affectant les parties communes ;
- i) La décision d'équiper les places de stationnement couvertes ou d'accès sécurisé avec des bornes de recharge pour véhicules électriques.

III. Lorsque le règlement de copropriété met à la charge de certains copropriétaires seulement les dépenses d'entretien d'une partie de l'immeuble ou celles d'entretien et de fonctionnement d'un élément d'équipement, il peut être prévu par ledit règlement que ces copropriétaires seuls prennent part au vote sur les décisions qui concernent ces dépenses. Chacun d'eux vote avec un nombre de voix proportionnel à sa participation auxdites dépenses. »

أو الممثلين إذا لم يأمر القانون خلاف ذلك، فقد حددت هذه المادة القرارات التي تتخذ بموجب هذه الأغلبية وهي القرارات الخاصة بالأشغال الضرورية لصيانة العقار وكذا الموافقة على صحة وأمن الشاغلين والتي تشمل الأشغال المتعلقة باستقرار العقار وتغطيته أو الشبكات والأشغال التي تسمح بضمان مطابقة السكنات مع معايير الصحة والأمن والتجهيز المحددة بموجب الأحكام المتخذة لتطبيق المادة الأولى من القانون رقم 361/67 المؤرخ في 1967/07/12 المتعلق بتحسين السكن، أيضا القرارات المبينة لكيفيات إنجاز وتنفيذ الأشغال الضرورية بموجب الأحكام التشريعية أو التنظيمية أو قرار الشرطة الإدارية المتعلقة بالأمن والصحة العمومية المبلغ لنقابة الملاك الشركاء من خلال المتصرف، إضافة إلى القرارات الخاصة بكيفيات إنجاز وتنفيذ الأشغال المبلغة بموجب المادة 313-4-2 من قانون التعمير، لاسيما إمكانية نقابة الملاك الشركاء ضمان التحكم في الأشغال المبلغ عنها المتضمنة الأجزاء الخاصة لكلاً جزء من المالكين المشتركين والتي تتجر على نفقة المالك المشترك للحصة المعنية وكذلك بالنسبة للأشغال المتعلقة بتنقل المعوقين وذوي الحركة الناقصة بمراعاة عدم المساس بهيكل العقار أو عناصر التجهيز الأساسية، بالإضافة إلى الترخيص الممنوح لبعض الملاك الشركاء للقيام على نفقتهم بالأشغال المتعلقة بتنقل المعوقين وذوي الاحتياجات الخاصة التي لا تمس الهيكل أو المظهر الخارجي للعقار والمطابقة لاتجاه هذا الأخير بمراعاة أن لا تؤثر هذه الأشغال على هيكل العقار أو عناصر التجهيز الأساسية، وعمليات تكييف نظام الملكية المشتركة التي أصبحت ضرورية من جراء التعديلات التشريعية والتنظيمية التي طرأت منذ صدوره وعمليات تحسين الفعالية الطاقوية بمناسبة الأشغال الخاصة بالأجزاء المشتركة والقرار المتمثل في تجهيز أماكن توقف السيارات المغطاة أو الدخول المؤمن مع محطات الشحن بالنسبة للسيارات الكهربائية.

وكاستثناء، نصت نفس المادة في فقرتها الأخيرة أنه عندما يقرر نظام الملكية المشتركة بأن تقع على عاتق بعض الملاك الشركاء فقط، نفقات الصيانة لجزء من العقار أو نفقات الصيانة والتسيير لعنصر التجهيز، يمكن أن ينص هذا النظام على أن هؤلاء الملاك الشركاء يشاركون لوحدهم في التصويت على القرارات التي تتعلق بهذه النفقات، ويصوت كل واحد بعدد من الأصوات يناسب مشاركته في هذه النفقات.

أما بالنسبة لتحديد النصاب الواجب تحقيقه لانعقاد الجمعية فأوجب أن يكن ثلثي الملاك بالإضافة إلى نصه في حالة لم يكتمل النصاب في الاجتماع الأول فيتم إعادة الاجتماع مع إمكانية التصويت

بالأغلبية البسيطة بالنسبة للاجتماع الثاني، هذا ما أغفل المشرع الجزائري التطرق إليه وهو تحديد النصاب الواجب لانعقاد الجمعية العامة أصلا.

## (2) أغلبية الثلثين:

تمثل هذه الأغلبية نسبة 66% من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين (مالكين أو شاغلين) وبالرجوع إلى ما ذكر في المادة 29 من المرسوم 666/83 وهو نفس ما جاء به المرسوم 99/14 الخاص بنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، نجد أنه تتم المصادقة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات الخاصة بتعيين المتصرف وعزله، وقرارات إجراء أشغال التحسين داخل العقار المبني، وأيضا فيما يخص تبديل عناصر التجهيز المشتركة التالفة، وتعديل المحلات ذات الاستعمال المشترك، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة إضافة إلى القرارات الخاصة بتوزيع مختلف أعباء الصيانة للأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي، فبالرجوع إلى المادة 26 من القانون 557/65 نجدها تنص على أنه تتخذ بناءً على أغلبية أعضاء النقابة التي تمثل على الأقل الثلثين من أصوات القرارات المتعلقة بعقود الشراء العقارية وعقود الحوزة على غرار تلك المذكورة في المادة 25، أيضا القرارات المتعلقة بتعديل أو إعداد نظام الملكية المشتركة في الإجراء المتعلق بالتمتع، الاستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة وفيما يخص طرق فتح أبواب المرور للعقارات في حالة الغلق الكلي للعمارة غير أنه هذه الأخيرة يجب أن تكون مناسبة مع ممارسة النشاط المرخص من قبل نظام الملكية المشتركة ويتخذ بنفس الأغلبية القرارات الخاصة بحذف منصب بواب العمارة أو الحارس وتصفية المسكن المخصص لبواب العمارة أو الحارس عندما يكون تابع للنقابة.

## (3) الإجماع:

يمثل 100% من أصوات المالكين فقط مع ضرورة حضور كافة هؤلاء في الجلسة .

---

<sup>1</sup> - انظر الباب الثاني الخاص بالجمعية العامة من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 وتحديد عنوان شروط إتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة.

فيشترط الإجماع فيما يخص أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة إضافة إلى الحقوق التابعة لها، فبناءً على نص المادة 749 من التقنين المدني و المادة 30 من المرسوم 666/83 بالنسبة للبنىات الجماعية القديمة والمرسوم 99/14 المنظم للبنىات الجماعية الخاضعة لنظام الترقية العقارية ، لا يمكن اتخاذ قرار ببناء طوابق أو عمارات جديدة بهدف إنشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص، إلا إذا كان هذا القرار قد اتخذ بموافقة جميع الشركاء في الملكية، كما يقضي أخذ قرار بإعطاء حق لتعليق طابق بهدف الاستعمال الخاص أو التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة، بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية وموافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي لهذه البناية.

بالنسبة للقانون الفرنسي فبالرجوع إلى نص المادة 25 من القانون 557/65 نجد أنه منعت إتخاذ إلا بناء على أغلبية أصوات جميع الملاك الشركاء للقرارات المتعلقة بتعيين للسلطة من أجل اتخاذ أحد القرارات المذكورة في المادة 24 وكذا عندما تحتوي النقابة على خمسة عشر قطعة ذات استعمال سكني، مكاتب التجارة، كل تفويض للسلطة المتعلقة بتطبيق ومتابعة أشغال العقود الممولة في إطار الميزانية التقديرية للتكاليف، في الحالة الأخيرة إن أعضاء المجلس النقابي يجب أن تتم عن طريق تأمين المسؤولية المدنية، أيضا القرارات المتعلقة بالترخيص الممنوح لبعض الملاك الشركاء من أجل القيام ببناء على مصاريفهم بالأشغال المخصصة للأجزاء المشتركة أو العامل الخارجي للعمارة والمطابقة لهذه الأخيرة.

بالنسبة للقرارات المتعلقة بتعيين أو عزل أحد النقاب وأعضاء المجلس النقابي وكذلك القرارات الخاصة بالشروط التي من خلالها تكون منجزة عقود الحياة على الأجزاء المشتركة أو على الحقوق الملحقه للأجزاء المشتركة، عندما تكون هذه الأعمال ناجمة من الالتزامات القانونية أو التنظيمية كذلك المتعلقة بإعداد الدورة المشتركة، الارتفاقات الأخرى أو لتنازل حقوق اشتراك بفاصل.

أيضا تؤخذ بالإجماع القرارات الخاصة بتعديل توزيع التكاليف المذكورة في الفقرة الأولى من المادة 10 المذكورة أعلاه تبقى ضرورية بموجب تغيير الاستعمال لأحد أو لعدة أجزاء خاصة أيضا فيما يخص حذف المهملات لضروريات النظافة وتركيب محطة كهربائية ضرورية لانتشار شبكة راديو كهربائية مفتوحة للجمهور أو لتكوين أو تعديل وكالة مشتركة أو شبكة اتصالات الكترونية داخلية في العمارة بمجرد احتوائها على الأجزاء المشتركة ،وبالنسبة للقرار الخاص بلترخيص الدائم الممنوح للشرطة أو للدرك الوطني من أجل وضع الأجزاء المشتركة ،ترك أو تعديل تعديلات كهربائية داخلية تسمح بتزويد محطات المرور المؤمنة ذات استخدام القطاع الخاص من أجل السماح بتعبئة السيارات الكهربائية أو المولدة، وكذا

إنجاز تركيبات التّعبئة الكهربائية التي تسمح بالتّعداد الفردي لنفس السيّارات ،وتركيب عدادات الطاقة الحرارية أو موزعات مصاريف التدفئة ،كذلك يتطلب الإجماع كل من ترخيص بتحويل المصالح المكلفة لمسك جداول الصور المنجزة من أجل حماية الأجزاء المشتركة ضمن الشروط المقررة في المادة 126. 1-1-1 من قانون البناء والسّكن وكل الأشغال التي تحتوي على التّحويل إضافة أو تحسين وفيما يخص طلب شخصية عقود التّزويد بالماء وإنجاز الدّراسات الضرورية لهذه الفردية.<sup>1</sup>

#### ب) تسجيل وصحة قرارات الجمعية العامة<sup>2</sup>:

عند انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بفتح محضر يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجمعية العامة، ومكان وتاريخ وساعة انعقاد الجلسة وعدد الأعضاء الذين حضروا، سواء فعليا أو بواسطة ممثليهم وعدد الأشخاص المصوتين والذين لهم حق في ذلك وكل مواضيع جدول الأعمال، ليُدون في الأخير النّصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء وصفات المصوتين، سواء الذين أيدوا القرار أو الرّافضين وحتى السّاكتين عن التّصويت وبعد استكمال كل هذه الإجراءات، يقوم رئيس الجلسة وكاتبها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة، ليتم بعد ذلك نسخه لتبليغه لكل الحاضرين وحتى الغائبين، طبقا لما جاء به نص المادة 31 من المرسوم 666/83 السابق ذكره، وذلك لإعلامهم بالقرارات المتخذة حتى يعرف كل واحد منهم التزاماته لكوّنها ملزمة لهم ولذوي حقوقهم طبقا للمادة 32 من نفس المرسوم .

بالنسبة للبنائيات الجماعية المطبق عليها نظام الترقية العقارية وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد إحتفظ بنفس أحكام المرسوم 666/83 وأضاف الحكم الخاص بإلزام الأعضاء أن يرفعوا إعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهرين إبتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف .

---

<sup>1</sup>- articl 25 de la loi n 65/557 fixant le statut de la copropriété des immeuble batis.

<sup>2</sup>- مريم تومي، المرجع السابق، ص 133.

بالنسبة للقانون الفرنسي: فقد أضاف أنه يكون تبليغ قرارات الجمعية العامة عن طريق رسالة موصى عليها من طرف المتصرف لجميع الملاك الشركاء سواء الحاضرين أو الغائبين من أجل حساب أجل الطعن وهو شهرين من يوم التبليغ<sup>1</sup>.

### الفرع الثالث: نقابة الملاك الشركاء

إنّ المشرع الفرنسي أوجد هذا النوع من الهيئات وذلك لمساعدة الجمعيات العامة ضمن الملكيات العقارية المشتركة التي تشكل مجمعا عقاريا أو تلك التي تكون طابعها مزدوج سكني وتجاري، وذلك للإنقاص من حدة الضغط على الجمعية العامة الواحدة وللتمكن من حسن الإدارة وضبط الأمور داخل هاته الملكية العقارية المتوسعة.

#### أولاً: نشوء النقابة

تنشأ النقابة بمجرد تملك الملاك الشركاء للملكية العقارية المشتركة بأجزائها، فهي عبارة عن هيئة مثلها مثل الجمعية العامة، تتشكل بقوة القانون، تتمتع بالشخصية المدنية أي تكتسب حق التقاضي وذمة مالية.

وطبقا للمادة 21 من القانون الفرنسي رقم 557/65 المعدلة بموجب الأمر رقم 2015/990 المؤرخ في 2015/08/06 المادة - 88(5)، فإنّه تكون العضوية من طرف الملاك الشركاء، كما يمكن تمثيلهم مثل ما هو جاري في الجمعية العامة ما عدا بالنسبة للمتصرف وزوجه وأصوله لا يمكنهم أن يكونوا أعضاء في مجلس النقابة، إلا إذا تحولت النقابة إلى نقابة تعاونية بما أنّ المتصرف منتخب من قبل مجلس النقابة<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> – Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, p44.

<sup>2</sup>– Article 21, Modifié par Loi n°2015-990 du 6 Août 2015- art. 88 (V) : «...Le syndic, son conjoint, le partenaire lié à lui par un pacte civil de solidarité, ses ascendants ou descendants, ses parents en ligne collatérale, ses préposés, même s'ils sont copropriétaires, associés ou acquéreurs à terme, ne peuvent être membres du conseil syndical. Les dispositions du présent alinéa ne sont pas applicables aux syndicats coopératifs.

Lel conseil syndical élit son président parmi ses membres...."

إنّ أعضاء مجلس النقابة منتخبون من قبل الجمعية العامة في ظروف الأغلبية الخاصة بالمادة 25 من القانون 557/65، بمعنى أغلبية أصوات الملاك الشركاء، ففي حالة عدم تعيينه بسبب انعدام الأغلبية فإنّه يتم ذلك أمام ثاني اجتماع للجمعية العامة ويؤخذ بأغلبية الأعضاء الحاضرين أو الممثلين<sup>1</sup>.

كما تنص المادة 21 من نفس القانون أنّه في حالة عدم تمكن الجمعية العامة من تعيين أعضاء المجلس النقابي بسبب عدم توفر مترشحين أو المترشحين لم يحصلوا على الأغلبية، فإنّ المحضر الخاص بجلسة الجمعية العامة عليه إظهار والتأشير فيه بذلك، هذا من جهة أولى ومن جهة ثانية يستوجب تبليغ محضر الجلسة لكل الملاك الشركاء وهذا في ظرف شهر واحد وفي أجل شهرين بالنسبة للملاك الشركاء المعرضين أو الغائبين ابتداء من تاريخ انعقاد الجمعية العامة.

---

<sup>1</sup>- article 21 "..... Toutefois, le conseil syndical est dispensé de procéder à cette mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle mise en concurrence lorsque l'assemblée générale annuelle qui précède celle appelée à se prononcer sur la désignation d'un syndic après mise en concurrence obligatoire décide à la majorité de l'article 25 d'y déroger. Cette question est obligatoirement inscrite à l'ordre du jour de l'assemblée générale concernée....."

في حالة عدم تمكن الجمعية العامة من تعيين الأعضاء المكونين للمجلس النقابي فإنه بإمكان أحد المالكين الشركاء أو بعضهم أو المتصرف من تقديم طلب إلى رئيس المحكمة المختصة إقليمياً ليصدر أمر على عريضة بعد موافقة الجميع على تعيين أعضاء مجلس النقابة، وفي حالة ما إذا أصدرت الجمعية العامة قراراً بعدم إنشاء مجلس نقابي إطلاقاً، ففي هذه الحالة رئيس المحكمة يكون مقيداً بقرار الجمعية العامة<sup>1</sup>.

### ثانياً: مهام النقابة

إنّ مهام النقابة يتمثل في الدور الذي تلعبه أمام الجمعية العامة والمتصرف وما ينجز عنه من اختصاصات التي تعطيها سلطات تفرض بموجبها اختصاصها وكلمتها في كل ما يتعلق بالمحافظة وصيانة الملكية العقارية المشتركة وكذا مراقبة كل ما يتعلق بذلك وأعمال المتصرف خصوصاً. فكل نقابة ملاك شركاء ملزمة بوجود مجلس نقابي يشرف على المتصرف ويراقب كل أعماله وإدارته للملكية المشتركة، كون المجلس النقابي عضو أساسي داخل هاتاه الأخيرة<sup>2</sup>، حيث أنّ المتصرف ليس بإمكانه عقد اجتماع للجمعية العامة خصوصاً لما تكون له شكوك حول إجراء يريد أن يتخذه ولكنه يمكنه بكل

---

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، المرجع السابق، ص ص 134-135

Articl 21 "... Lorsque l'assemblée générale ne parvient pas, faute de condidature ou faute pour les candidats d'obtenir la majorité requise, à la désignation des membres du conseil syndica, le procès-verbal, qui en fait explicitemnt mention, est notifié, dans un délai d'un mois, à tous les copropriétaires.

Sauf dans le cas des symndicats coopératifs, l'assemblée générale peut décider par une délibération spéciale, à la majorité prévue par l'article 26, de ne pas instituer de conseil syndical. La décision contraire est prise à la majorité des voix de tous les copropriétaires.

A défaut de désignation par l'assemblée générale à la moajorité requise, et sous réserve des dispositions de l'alinéa précédent, le juge, saisi par un ou plusieurs copropriétaires ou par le syndic, peut, avec l'acceptation des intéressés, désigner les membres du conseil syndical ; il peut également constater l'impossibilité d'instituer un conseil syndica. ».

<sup>2</sup> - Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, p58.

سهولة مشاوره المجلس النقابي، أيضا فإن حساباته تكون أقل نقاشا عليها بمجرد أن المجلس النقابي قد فحصها مسبقا قبل الجمعية العامة، إذ يطرحها لها جاهزة مع تقرير مفصل<sup>1</sup>.

كما للمجلس النقابي إعلام الجمعية العامة عن كل الخروقات في التسيير التي تم اكتشافها، ويمكن له أن يحضر معه أثناء الاجتماعات تقني محاسب، محامي....، كما يمكنه الإطلاع على كل الوثائق الخاصة بالحسابات، العقود وكل الوثائق المتعلقة بالعمارة وهذا طبقا لما جاءت به المادة 26 من الأمر 17 مارس 1967، حيث يمكنه إعطاء رأيه للمتصرف حول تسيير العقار المبني للإشتراك في حالة تقصير هذا الأخير، كما يمكن لرئيس المجلس النقابي بصفته هاته استدعاء الجمعية العامة<sup>2</sup>.

وبالتالي نستنتج أن للمجلس النقابي دور هام في أنه لا يقوم بمراقبة المتصرف فقط، وإنما مسيرته في عمله وتسييره فهو لا يتسامح معه ولا يترك له فرصة الإضرار بالملكية العقارية المشتركة.

### ثالثا: سلطات النقابة

إن النقابة هي التي تقوم بإدارة العقار المبني للإشتراك وتسعى للحفاظ عليه بالمراقبة والصيانة وعلى هذا الأساس تظهر عدة سلطات لها نذكر منها ما يلي:

- تتخذ القرارات الخاصة بجمعية الملاك الشركاء كتعيين المتصرف وعزله؛
- تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة ويمكنها أيضا إنشاؤه؛ غير أن هذه السلطات تنحصر فقط في الأسئلة التي تتعلق بالانتفاع والاستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة؛

---

<sup>1</sup> - article 21 ".... Dans tout syndicat de copropriétaires, un conseil syndical assiste le syndic et contrôle sa gestion.

En outre, il donne son avis au syndic ou à l'assemblée générale sur toutes questions concernant le syndicat, pour lesquelles il est consulté ou dont il se saisit lui-même.

L'assemblée générale des copropriétaires, statuant à la majorité de l'article 25, arrête un montant des marchés et des contrats à partir duquel la consultation du conseil syndical est rendue obligatoire. A la même majorité, elle arrête un montant des marchés et des contrats autres que celui de syndic à partir duquel une mise en concurrence est rendue obligatoire....."

<sup>2</sup> - Yves Rouquet, Op cit, p 266.

- القيام بتأمين العقار المبني للاشتراك ضد كل الأخطار والكوارث التي قد يتعرض لها إضافة إلى تأمين النّقابة، وهذا كلّ حماية للملاك الشركاء وعدم ضياع حقوقهم؛
- إصدار قرارات لأشغال تخص العقار، كقرار إعادة بناءه كلية في حالة تهدمه أو منح ترخيص لأحد أو مجموعة ملاك شركاء من أجل إقامة أشغال تتعلق بالأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار الموافقة لطبيعته المحددة؛
- تقرير حق التعلية في العقار وذلك بإنشاء أجزاء خاصة أخرى متصلة بالأجزاء المشتركة القديمة وتلك الناشئة معها، فالقرار المتخذ يكون بأغلبية أعضاء مجلس النقابة الممثلين على الأقل لثلثي الأصوات.
- غير أنّ التّعلية بالبناء لخلق أجزاء خاصة جديدة لا يمكن أن تقام مباشرة إلا بمبادرة النّقابة، إلا إذا كان القرار قد أجمع عليه من قبل الأعضاء، وعليه فإنّه يستوجب التّفريق بين التّعلية والبناء لأجزاء خاصة من طرف النّقابة التي تستوجب الإجماع عن تمكين أو تحويل هذا الحق (حق التّعلية والبناء) لشخص آخر لممارسة هذا الحق الذي يقرر ضمن الأغلبية المحددة أعلاه.
- تقرر النّقابة إقامة الأشغال بأغلبية الأصوات الخاصة بالملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين في الجمعية وإن كانت أشغال التّحسين فإنّه يستوجب حصول أغلبية الأعضاء على الأقل ثلثي الأصوات.
- وللشروع في تنفيذ الأعمال المقررة أنّها إجبارية طبقا للإجراءات التشريعية أو التنظيمية مثلا مسألة التأمين أو الوقاية، فإنّ الجمعية لا يمكنها الاعتراض ولكنها فقط تحدد المعايير وطرق تنفيذ هاته الأشغال بناء على شروط الأغلبية.<sup>1</sup>
- للنقابة صفة التقاضي سواء مدعية أو مدعى عليها حتى ضد بعض الملاك الشركاء، خصوصا تتمثل هاته النزاعات في المواضيع التالية:
- ضد أشغال البناء ضمن العقار نتيجة سوء البناء والأضرار؛
- ضد الملاك الشركاء أو الغير من أجل وضع حد للإعتداءات على الأجزاء المشتركة؛

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، المرجع السابق، ص ص 137 - 138.

• ضد الملاك الشركاء من أجل الوصول إلى إجبارهم على ضرورة احترام نظام الملكية العقارية المشتركة.

على كل حال فإنّ النقابة يمكنها التصرف لوحدها أو بالاشتراك مع أحد أو عدّة ملاك شركاء من أجل الحفاظ على الحقوق الناتجة عن العقار طبقا للمادة 15 من القانون 557/65<sup>1</sup>.

- يمكن للنقابة أيضا شراء أو بيع أجزاء مشتركة، اكتساب أو التخلي عن حقوق عقارية أو حقوق تابعة للأجزاء المشتركة، كما يمكن أن تكتسب أجزاء خاصة ضمن عقار أو خارجه من دون أن تفقد هاته الأجزاء طبيعتها الخاصة.

وعليه فإنّ كان الأمر يتعلق بعقود تنظيمية على الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها الناتجة عن التزامات قانونية أو تنظيمية، كما هو شأن بالنسبة للساحات المشتركة، بعض الارتفاقات الخاصة بالتخلي عن حق الجوار، فإنّ النقابة لا تعارض هاته الأمور، والجمعية هي فقط مستدعاة للتقرير وفق شروط الأغلبية الخاصة بالمادة 25 من القانون السالف الذكر.<sup>2</sup>

#### رابعا: طريقة عمل النقابة

لا القانون ولا المرسوم أعطيا تحديدا دقيقا لتنظيم النقابة وعمل المجلس النقابي، فالمادة 21 من قانون 557/65 صرح فقط أنّ مجلس النقابة ينتخب رئيسه من بين أعضائه، وعلى هذا الشكل من الوضع الحالي فإنّه أصبح من المستحسن الرجوع إلى الإجراءات الخاصة بالجمعية العامة في تشكيل المجلس والتصويت وكذا التقارير وغيرها من الإجراءات الباقية.

في حالة عدم تمكن الجمعية من تحديد الأعضاء المكونين للمجلس حسب الشروط الخاصة بالأغلبية المحددة طبقا للمادة 25 من القانون السالف الذكر، أي أغلبية أصوات كل الملاك الشركاء

---

<sup>1</sup>– Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, pp 66-67.

<sup>2</sup>– Article 16: «...Le syndicat peut acquérir lui-même, à titre onéreux ou gratuit, des parties privatives sans que celles-ci perdent pour autant leur caractère privatif. Il peut les aliéner dans les conditions prévues à l’alinéa précédent. il ne dispose pas de voix, en assemblée générale, au titre des parties privatives acquises par lui.»

وفي حالة عدم تحقق الأغلبية المطلوبة فإنّه يعاد مناقشة ذلك وإعادة الإجراءات كلّها لتحديد أعضاء المجلس في اجتماع ثاني، وفي هاته الحالة فإنّه تؤخذ أغلبية الأصوات بالمالك الشركاء الحاضرين والممثلين لهم، كما الإجراءات الخاصة بتسيير وعمل المجلس النقابي يمكن تعديلها في نفس الظروف الخاصة بأغلبية الأصوات.<sup>1</sup>

#### خامسا: اختصاصات المجلس النقابي

من إختصاصات المجلس النقابي إعطاء رأيه للمتصرف أو للجمعية العامة حول كل المسائل المتعلقة بالنقابة والتي يستشار فيها أويطرحها بنفسه، فمهمته الوقوف على المتصرف ومراقبة تسييره من دون إنابته أو الحلول محله، فالمراقبة تشمل المحاسبة، تقسيم التّققات، الشروط والظروف التي نفذت فيها مشاريع الأعمال أو كل عقد آخر، وكذا تمثيل الميزانية التقريبية التي تلي التنفيذ.<sup>2</sup>

جاءت المادة 21 من القانون 557/65 تنص على أن الوثائق التي يطلع عليها المتصرف الخاصة بالنقابة تستخرج على شكل نسخ والأصول تبقى في الأرشيف وهذا حماية للوثائق وحفاظا عليها. كما جاءت المادة 25 من القانون 557/65 بنصها على أنه يمكن للمجلس النقابي أن يتلقى مهام أو إنابات لمهمة أو عقد محدد بدقة وذلك من قبل الجمعية العامة طبقا لإجراءات الأغلبية.

وعليه فإنّ الوفد من الأعضاء المراقبين لا يمكنهم في أي حالة من الأحوال منع الجمعية العامة من سلطتها في مراقبة الإدارة المتعلقة بالعقار المبني للاشتراك، وكذا عن تسيير المتصرف وبهذا يبقى المجلس النقابي عضو مطلع محض، الذي تكون آرائه غير مقيدة للمتصرف خاصة في معارضة ومخالفة قرارات الجمعية العامة.

#### سادسا: أنواع النقابات

من الأنواع التي أوجدها المشرع الفرنسي.

---

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، المرجع السابق، ص ص 138-139.

<sup>2</sup> - Catherine, Boutron -Lesage, Op cit, p p 58 -59.

## أ) النقابات التعاونية:

تنشأ في حالة وجود شركة بناء مندمجة في الملكية العقارية المشتركة تقوم ببناء العقار المبني للإشتراك، تتكون هاته النقابة من أعضاء الجمعية العامة بحيث يكون الهدف منها الحفاظ على العقار المبني وإدارته، وقد نصت عليها المادة 14 ف 2 من القانون 557/65، والمواد 40 إلى 42 من المرسوم 223/67 المؤرخ في 17/03/1967 من القانون الفرنسي<sup>1</sup>.

تنص المادة 44 من القانون 557/65 على إمكانية تحويل جمعيات نقابية إلى إتحاد نقابات تعاونية بدون أن تؤدي هذه العملية إلى خلق شخص معنوي جديد وذلك لهدف تمكين تجمع عدة ملكيات عقارية مشتركة، فهذا التأسيس الغرض منه التبسيط والتسهيل<sup>2</sup>.

## ب) النقابات الثانوية والمنفصلة:

جاءت المادة 27 من القانون 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 624/94 الصادر في 21 جويلية 1994- المادة 35 تبين النقابة الثانوية حيث نصت على أنه عندما تحتوي العمارة على عدة بناءات فإن الملاك الشركاء الذين يمتلكون أحد أو عدة من هذه المباني يمكنهم الاجتماع في جمعية خاصة التي تقرر وفق الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 إنشاء نقابة تسمى نقابة ثانوية تهدف هذه النقابة إلى ضمان التسيير، التحسين الداخلي والصيانة للبناءات، مع احترام الحقوق الناجمة بالنسبة للملاك الشركاء الآخرين وفق نظام الملكية المشتركة، ويمكن توسيع مهامها وذلك بموافقة الجمعية العامة للملاك الشركاء الذين يقررون ذلك وفق الأغلبية المحددة في المادة 24 من القانون 557/65 الخاصة بالأصوات الحاضرة والموكلة وبالتالي يصبح اختصاص النقابة الثانوية هو إعادة تنظيم وإدارة الأجزاء المشتركة المشكلة للعمارة.

---

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، المرجع السابق، ص ص 173-174.

<sup>2</sup> - Article 44 : « Les associations syndicales existantes sont autorisées à se transformer en unions de syndicats coopératifs définies à l'article 9 ci-dessus sans que cette opération entraîne création d'une nouvelle personne morale. ».

كما أنّ النّقابة الثانوية تتمتع بالشّخصية المدنية، وتعمل وفق الشروط المحددة بموجب هذا القانون وتمثّل في المجلس النّقابي للنقابة الرّئيسية إذا كانت موجودة، غير أنّه تبقى هاته النّقابة ملزمة التقيّد بالإختصاص الخاص ضمن العمارة أو العمارات المكلفة بتسييرها وإدارتها.<sup>1</sup>

أمّا بالنّسبة للنقابة المنفصلة فهي تتشابه مع النقابة الثانوية كونها تتشكل في حالة تكوّن العقار المبني من عدّة عمارات، بحيث يكون الغرض منهما هو تسيير شؤون كل عمارة على حدى، غير أنّ الفرق بين هاتين النّقابتين هو أنّ النّقابات الثانوية لا تهدف للخروج من إطار الملكية المشتركة للمجمع العقاري، بل تظل مستمرة فيها ومنطوية تحت لواء جمعيتها العامة للملاك الشركاء، بينما النّقابات المنفصلة فعلى النّقيض من ذلك، فهي تهدف إلى الخروج من مجال هذه الملكية عن طريق طلب تقسيم الأرضية التي يقع عليها المجمع بشكل تختص فيه كل عمارة منه بأرض مفرزة لها، مع بقاء نظام الملكية العقارية المشتركة ساري المفعول على كل العقارات الموجود فيه، حتى يكتمل النّقسيم وتوضيح أنظمة جديدة للملكيات المشتركة الناشئة في العمارات المخرجة من هذا المجمع وهو ما يحول كل نقابة منفصلة من طب يعتها التي هي عليها إلى هيئة جمعية عامة مختصة بشؤون العمارة التابعة لها بعد النّقسيم.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup>– Article 27, Modifié par Loi n°94-624 du 21 Juillet 1994 – art. 35 JORF 24 Juillet 1994 : « Lorsque l'immeuble comporte plusieurs bâtiments, les copropriétaires dont les lots composent l'un ou plusieurs de ces bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale, décider, aux conditions de majorité prévues à l'article 25, la constitution entre eux d'un syndicat, dit secondaire.

Ce syndicat a pour objet d'assurer la gestion, l'entretien et l'amélioration interne de ce ou ces bâtiments, sous réserve des droits résultant pour les autres copropriétaires des dispositions du règlement de copropriété. Cet objet peut être étendu avec l'accord de l'assemblée générale de l'ensemble des copropriétaires statuant à la majorité prévue à l'article 24.

Le syndicat secondaire est doté de la personnalité civile. Il fonctionne dans les conditions prévues par la présente loi. Il est représenté au conseil syndical du syndicat principal, s'il en existe un. ».

<sup>2</sup>–Yves Rouquet, Op. cit., p 380-381.

## سابعا: المسؤولية ونهاية مهام النقابة

### (أ) المسؤولية:

أعضاء المجلس النقابي ليسوا مسؤولين عن تسيير المتصرف ولكنهم مفوضون من النقابة، إذ هم مسؤولون إلا عن أخطائهم الشخصية وهذا ينبع من الطابع التطوعي الذي يقومون به في تأدية مهامهم، فهم لا يتلقون أجرا عما يقومون به<sup>1</sup>.

### (ب) نهاية المهام:

تنتهي مهام أعضاء المجلس النقابي تلقائيا بمجرد نهاية مدة انتخابهم المقدرة بثلاث (03) سنوات، في حين يمكن إعادة انتخاب نفس أعضاء المجلس المنتهية مهامهم.

وفي حالة توقف أحد أعضاء المجلس النقابي الأساسيين عن مهامه، سواء عن طريق العزل أو لسبب آخر، فإنه يتم تعويضه بعضو احتياطي منتخب إلى غاية نهاية المدة الخاصة بالعضو الأساسي.

وتجدر الإشارة أنّ الأعضاء الاحتياطيين يتم انتخابهم من قبل ويتم تعيين العضو الاحتياطي مكان العضو الأساسي حسب ترتيبه في قائمة المنتخبين الاحتياطيين<sup>2</sup>.

كما يمكن انتهاء مهام أعضاء المجلس النقابي عن طريق العزل ويكون ذلك حسب الشروط التي تم انتخابهم بموجبها والمتمثلة في حالتين:

**الحالة الأولى:** إذا ما كانوا قد عينوا بموجب قرار الجمعية العامة وفقا لشروط الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 1965م، أي بأغلبية كل أصوات الملاك الشركاء، وفي الحالة المخالفة يكون بأغلبية أصوات الحاضرين والممثلين، فهنا يمكن عزلهم عن طريق قرار من الجمعية العامة.

---

<sup>1</sup> – J.L. Bergel, M. Bruschi et S. Cimamonti, Op. cit., p 594.

<sup>2</sup> – شعلي سفيان، المرجع السابق، ص142.

**الحالة الثانية:** إذا ما كانوا قد عينوا بموجب أمر قضائي صادر عن رئيس محكمة موطن الملكية العقارية المشتركة والمحدد فيه مدة مهامهم، فيمكن عزلهم قبل نهاية المدة بموجب أمر على عريضة آخر صادر عن نفس الهيئة القضائية بناءً على طلب أحد أو جميع الملاك الشركاء.<sup>1</sup>

### **المطلب الثاني: المتصرف**

كما رأينا سابقاً أنّ إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة تعتبر من المسائل الضرورية فالمتصرف يعتبر الهيئة الثانية في إدارة هذا النوع من البنايات بعد الجمعية العامة والذي يعين من قبل جماعة الشركاء في الملك، وبالتالي قسمنا هذا المطلب إلى فرعين، نتناول من خلال الفرع الأول النظام القانوني الذي يقوم عليه المتصرف أمّا المطلب الثاني نتعرف على كل من مهامه وكيفية انتهاءها.

#### **الفرع الأول: النظام القانوني للمتصرف**

نتطرق من خلال هذا الفرع إلى كل من تعريف المتصرف وشروط تعيينه المحددة قانوناً.

##### **أولاً: تعريف المتصرف**

المتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك بتسيير شؤونه ويجوز تعيينه من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين بموجب وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك طبقاً للمادة 37 الفقرة الرابعة من المرسوم 666/83، بحيث يعدّ المتصرف عوناً مفوضاً نائباً عن جماعة الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للاشتراك لتسيير أمور هذا الأخير، ممّا يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة المنصوص عليها في المادة 571 وما بعدها من القانون المدني<sup>2</sup>

كما أنّه يعدّ ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كمدعي أو كمدعى عليها ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو أحد الشاغلين طبقاً لما جاءت به المادة 42 من نفس المرسوم.

وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجده يحتفظ بنفس الأحكام المذكورة أعلاه.

---

<sup>1</sup> - شعلي سفيان، المرجع السابق، ص ص 142 - 143.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 99.

نفس الشيء بالنسبة للقانون الفرنسي، فقد جاءت المادة 17 من القانون 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 2015/990 المؤرخ في 2015/08/06 - المادة 88، توكل للمتصرف تنفيذ قرارات التي تتخذها الجمعية العامة.

#### ثانياً: شروط تعيين المتصرف<sup>1</sup>

يتم تعيين المتصرف عن طريق الاقتراع وفق ما رأينا سابقاً، وهذا بثلاثي أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت، طبقاً لما جاء بنص المادة 29 فقرة الأولى من المرسوم 666/83 سابق الذكر.

وفي حالة تقاعس الجمعية العامة في تعيين المتصرف، يتم تعيينه تلقائياً من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيها العقار المبني المعني ببناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك، وأياً كان أساس تعيينه فإنه يكون في مقدوره بدأ العمل وتسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوح له وهذا لمدة سنتين كاملتين قابلتين للتجديد، ونشير إلى أن المشرع المصري أيضاً أجاز هذا النوع من التعيين ولكن بشكل مؤقت فقط.<sup>2</sup>

بالنسبة للتجمعات السكانية الخاضعة لنظام الترقية العقارية وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أنه أضاف للحالتين المذكورتين في المرسوم 666/83 حالة أخرى يتم تعيين فيها المتصرف وهي : حالة إلزام المرقى العقاري بضمان إدارة وتسيير الملكية المشتركة لمدة سنتين من تاريخ بيع آخر جزء من البناية، بحيث جاء في الباب الخاص بالجمعية العامة النص التالي "...يمكن المرقى العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفاً للفترة الإنتقالية ...."

كذلك عند الرجوع في نفس المرسوم إلى الباب الرابع الخاص بواجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الإنتقالي للملكية المشتركة نجده ينص على أنه يحل المرقى العقاري أو الشخص المعين من طرفه

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، نفس المرجع، ص ص 97-98.

<sup>2</sup> - يوسف خالد حمدي، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة، د ط، 2005، ص ص 79-80.

خلال فترة التسيير الإنتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة ،مما يوحي إمكانية المرقى العقاري تعيين المتصرف خلال هذه الفترة الإنتقالية أي مدة سنتين.

بالنسبة للمشرع الفرنسي حدد المدة بثلاث (03) سنوات طبقا للمادة 28 من المرسوم 17 مارس 1967 وقد نص على إمكانية أن يكون المتصرف شخصا طبيعيا أو معنويا كشركة مختصة في تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>، كما نصت في الفقرة الثالثة من المادة 17 من القانون 557/65 أنه في حالة لم يتم تعيين المتصرف من طرف الجمعية العامة للمالكين المستدعين لهذا الغرض، فإنّ التّعيين يكون من طرف رئيس البلدية أو رئيس المؤسسة العمومية للتعاون ما بين البلديات المختص إقليميا أو من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا لناء على طلب مالك شريك واحد أو أكثر<sup>2</sup>.

وباستثناء المتصرف المعيّن والذي يسمى بالمتصرف المهني فقد أضافت المادة 17-2 المنشأة بموجب القانون 2014/366 المؤرخ في 2014/03/24 - المادة 55، نوعين من المتصرف الغير مهني المتطوع والتعاوني، بحيث استلزمت أن يكونان هاذين النوعين من إحدى الملاك الشركاء في الملكية العقارية المدعوان لتسييرها<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> -Yves Rouquet, Op cit., p 581.

<sup>2</sup>- Article 17, Modifié par Loi n°2015-990 du 6 août 015- art. 88 (V) : « Les décisions du syndicat sont prises en assemblée générale des copropriétaires ; leur exécution est confiée à un syndic placé éventuellement sous le contrôle d'un conseil syndical.

Dans les cas où, avant la réunion de la première assemblée générale suivant la mise en copropriété, un syndic provisoire a été désigné par le règlement de copropriété ou par tout autre accord des parties, ce syndic ne peut être maintenu que par décision de l'assemblée générale, après mise en concurrence préalable de plusieurs contrats de syndics effectuée par le conseil syndical, s'il en existe un, ou les copropriétaires.

A défaut de nomination du syndic par l'assemblée générale des copropriétaires convoquée à cet effet, le syndic est désigné par le président du tribunal de grande instance saisi à la requête d'un ou plusieurs copropriétaires, du maire de la commune ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière d'habitat du lieu de situation de l'immeuble... ».

<sup>3</sup>- Article 17-2, Créé par Loi n°2014-366 du 24 Mars 2014- art. 55 (V). « Tout syndic non professionnel, bénévole ou coopératif, doit être copropriétaire d'un ou plusieurs lots ou fractions de lots dans la copropriété qu'il est amené à gérer. ».

بالنسبة لتحديد راتب المتصرف وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المذكور أعلاه نجد أنه يحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي قامت بتعيينه أو بقرار من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إن كان هو صاحب القرار بالتعيين، بحيث يكون على الأقل مساويا لنسبة 5% من قيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد جاءت المادة 18-1-أ المعدلة بموجب القانون رقم 336/2014 المؤرخ في 24 مارس 2014 - المادة 55 منه، تنص على أن أجر المتصرف يحدّد بشكل ثابت غير أنّه يمكن أن يقبض أجر إضافي محدد بمناسبة الخدمات الخاصة المنصوص عليها في مرسوم مجلس الدولة، وهذا المرسوم المذكور يكون محل تشاور مرتين في السنة من أجل المرجعة المحتملة، حيث تنظم هذه التشاورات بين وزير السكن والمجلس الوطني للصفقات والتسيير العقاري المنشأ طبقا للمادة 13-1 من القانون رقم 9/70 المؤرخ في 02 جانفي 1970 الذي ينظم شروط ممارسة النشاطات المتعلقة ببعض العمليات التي تتضمن العمارات والقواعد التجارية.

كما نصت على إلزامية أن يكون عقد المتصرف مطابق لنموذج العقد المنصوص عليه في مرسوم مجلس الدولة<sup>2</sup>.

### الفرع الثاني: دور المتصرف وانتهاء مهامه في تسيير الأملاك المشتركة

يكون المتصرف ملتزما اتجاه العقار واتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام سواء فيما يخص إدارة العقار والسهر على تطبيق نظام الملكية المشتركة أو فيما يخص الجانب المالي من خلال إعداد الميزانية العامة السنوية للملكية العقارية المشتركة، وقد تنتهي مهام المتصرف لإخلاله بهذه الالتزامات، كما قد تنتهي بطرق أخرى وبالتالي ارتأينا تقسيم هذا الفرع إلى عنوانين فنتناول

---

<sup>1</sup> - تجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري حتى في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 استعمل كلمة تعويض بدل كلمة أجرة المنصوص عليها في المادة 581 من القانون المدني، كونها تعتبر أشمل من كلمة تعويض، فكان الأجدر على المشرع عند تعديل مرسوم 666/83 بموجب المرسوم التنفيذي 99/14 أن يعوض كلمة التعويض بكلمة أشمل مثل الأجرة أو بدل نقدي مقابل أداء عمل.

<sup>2</sup> - Yves Rouquet, Op. cit., p p 227-228.

في الأول "دور المتصرف المتمثل في تنفيذ المهمات المخولة له" أما العنوان الثاني "طرق انتهاء مهام المتصرف".

### أولاً: دور المتصرف في تسيير الأملاك المشتركة

أوكل المشرع للمتصرف نفس الصلاحيات التي منحت للجمعية حيث أنه يمثل الجمعية في مجال القضاء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين، وباعتبار المتصرف هو الهيئة التنفيذية للجمعية المنوط بها تنفيذ قرارات هذه الأخيرة من جهة، وكذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء من جهة أخرى، فإن مهامه في ذلك متنوعة ومتعددة وجد مهمة عملياً، حيث هذه المهام تجعله يلعب دوراً بارزاً في إدارة وتسيير الملكية المشتركة، والتزام المتصرف بتنفيذها وإحترام نظام الملكية المشتركة هو الذي يحدد طبيعة الأدوار التي له في العقار المبني للإشتراك، وكذا مختلف السلطات التي يتمتع بها في هذا المجال.

وقد حدد المشرع هذا الدور في عدة نقاط والتي يمكن تقسيمها إلى نوعين أو جانبين:

#### أ) الجانب الإداري:

فيما يتعلق بالدور الإداري والتنظيمي للمتصرف، يسند له بصفته وكيلاً لجمعية الملاك والشاغلين مهمة إدارة وتنظيم الملكية المشتركة وتنفيذ الأحكام والقرارات المتخذة أثناء مداورات الجمعية<sup>1</sup>، وهذا ما حدده نص المادة 38 من المرسوم 666/83 والمادة 764 من القانون المدني، ومن بين مهامه الإدارية أيضاً العمل على الحفاظ على العقار المشترك وصيانته وضمان الهدوء فيه، كما يقوم بإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه طبقاً للمادة 40 الفقرة الأولى من نفس المرسوم، بحيث يحرص على تنفيذ بنود هذا النظام وفرض احترامه واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، وفي حالة مصادفته لصعوبات أثناء انجاز المهام المخولة له لم يستطع إيجاد حلول لها أو اتخذ إجراءات لم تكن لها جدوى لحل تلك الصعوبات، ففي هذه الحالة وطبقاً لما جاء به نص المادة 39 من نفس المرسوم المذكور أعلاه، استوجب عليه اللجوء إلى الجمعية العامة ليلبغها لتتخذ الإجراءات اللازمة وإلا يلجأ إلى رفع قضية أمام

---

<sup>1</sup> - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص ص 149-150.

القضاء ،كذلك يخول له إدارة الأجزاء المشتركة من البناية وضمان صيانتها الضرورية والسهر على أعمال نظافة البناية وأمنها، وبما أنّ هذه المهام كثيرة وتتطلب يد عاملة، ممّا يستوجب استعانتة بموظفين، يقوم بتعيينهم كل حسب نوع العمل ويتم تحديد شروط عمل هؤلاء الموظفين وفق الأحكام المعمول بها في الجمعية العامة.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المنظم للتجمعات السكانية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، نجد أنه إحتفظ بالأحكام المنصوص عليها في المرسوم 666/83، مضيفا بعض المهام المخولة للمتصرف إداريا كمسك أرشيف الجمعية، مهمة ضبط جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتّصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له؛ وكذلك بالنسبة لدفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتّصديق على مطابقتها للأصل؛ الوثائق الخاصة بالتّسيير المحاسبي؛ و القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي وبالرجوع إلى المادة 18 من القانون 557/65 المعدلة بموجب القانون رقم 2017/86 المؤرخ في 2017/01/27 نجدها نصت على أنه بغض النظر عن السلطات المخولة للمتصرف بموجب أحكام أخرى من هذا القانون أو بمداولة خاصة من الجمعية العامة يكلف بالشروط التي تحدد إحتمالا في المرسوم رقم 74 (ملاحظة ،هذا المرسوم مؤرخ في 27 أفريل 2009 ) أدناه بالمهام المتمثلة في ضمان تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة ومداولات الجمعية العامة وإدارة العمارة والسهر على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها وفي حالة الإستعجال يشرع بمبادرة منه في القيام كل الأشغال الضرورية للحفاظ عليها ،كذلك تقديم للجمعية العامة للتصويت بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 24 قرار إكتتاب عقد التأمين من مخاطر المسؤولية المدنية وفي حالة رفضها يمكن إكتتاب عقد التأمين لفائدة نقابة الملاك الشركاء تطبيقا للمادة 112-11 من قانون التأمينات ،إضافة إلى مهمة تمثيل النقابة في كل العقود المدنية وأمام القضاء وفي الحالات المنصوص عليها في المادة 15 و 16 من هذا القانون وكذلك من أجل شهر الجدول الوصفي للتقسيم ونظام الملكية المشتركة أو التعديلات المنجزة على

---

<sup>1</sup> - أنظر الباب الثالث "المتصرف" من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 تحت عنوان دور المتصرف .

هذه العقود وتقديم للجمعية العامة للتصويت بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 قرار منح أرشيف نقابة الملاك الشركاء لمؤسسة متخصصة بمصاريف النقابة المذكورة ،وتقديم للجمعية العامة للموافقة، جميع الإتفاقيات المبرمة بين النقابة والمتصرف أو شخص آخر أو مؤسسة سواء بشكل مباشر أو غير مباشر والتي تكون محددة في القائمة الواردة في المرسوم مع تحديد طبيعة هاته العقود ،كذلك يخول للمتصرف إعداد وضبط تحت تصرف الملاك الشركاء دفتر صيانة للعمارة طبقا للمضمون المحدد في المرسوم إضافة للقيام بالإجراءات المقررة في المادة L-711 إلى L-711-6 من قانون البناء والسكن تحت طائلة العقوبة المنصوص عليها في نفس المادة L-711-6 وضمان إعلام كل مالك شريك أو شاغل بالقرارات الصادرة عن الجمعية العامة طبقا للطرق المحددة في المرسوم.

وقد أشارت المادة 18 المذكورة أعلاه أنه إبتداء من 15 جانفي 2015 بالنسبة للمتصرف المهني يقوم بتأمين وصول الوثائق الإلكترونية المتعلقة بإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة عبر الأنترنت، إلا إذا كان هنالك قرار مخالف من الجمعية العامة ....<sup>1</sup>.

كما يكلف المتصرف أيضا بتبليغ ودون تأخير ممثل المحافظة وتلثي الملاك الشركاء الذين يمثلون على الأقل ثلثي الحصص المشتركة بممارسة حقهم بالتخلي طبقا للشروط المقررة في المادة 3-16-515 من قانون البيئة.

أيضا لما توزع شبكة الإتصالات الإلكترونية الداخلية للمبنى وخدمات التلفزيونية، وإذا كان التثبيت يسمح بوصول الخدمات الوطنية التلفزيونية، فالمتصرف ملزم بإعلام الملاك الشركاء بوضوح هاته الإمكانيات والتزويد بمعطيات موزع الخدمات الذي ينبغي على المالك الشريك التوجه إليه من أجل الإستفادة من خدمات التلفاز الرقمي ،كما هو مقرر في الفقرة الثانية من المادة 1-34 من القانون رقم 1067/86 المؤرخ فيسبتمبر 1986 المتعلق بحرية الإتصال.

هذا ما جاء في المادة 18 من مهام المتصرف الإدارية وخصّص شطر من المادة للجانب المالي حيث لا يوجد إختلاف بين التشريع الفرنسي والجزائري فيما يخص المهام الأساسية للمتصرف والمتمثلة خاصة في حماية العقار المبني للإشتراك والحفاظ عليه وتنفيذ قرارات الجمعية العامة غير

---

<sup>1</sup>- Yves Rouquet, Op. cit., p p 193-192 .

أنّ القانون الفرنسي قد أضاف بعض المهام الخاصة بحكم وجود النقابة كهيئة أخرى مساعدة وغير موجودة في النظام الجزائري ضف إلى ذلك التطورات الكثيرة للقانون الفرنسي وتطبيقه على أرض الواقع يجعله كلما وقع في ثغرة قانونية أو فراغ أثناء التطبيق أتى بتعديل لتصحيح أو سدّ الفراغ.

كما للمتصرف مهام مكلف بها من الجانب الإداري، فالمشرع كلفه أيضا بمجموعة من المهام في الجانب المالي.

### ب) الجانب المالي:

أما بالنسبة للدور المالي للمتصرف، فإنه يعتبر بصفة عامة المسير المالي في العقار المشترك حيث وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أنه من واجبات المتصرف الالتزام بتحضير الميزانية التقديرية السنوية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة وهو مكلف بتنفيذها؛ كما يتمتع بصلاحيّة تحصيل كافة الأعباء المالية المستحقة من قبل الشركاء في الملكية العقارية وكذا الشاغلين لها كل حسب نوع التكاليف الملزم بها، سواء بالطرق العادية للتّحصيل وإلا التّحصيل الجبري في حالة الامتناع عن تسديدها طبقا لما فصلنا فيه سابقا؛<sup>1</sup> كذلك يلتزم المتصرف باستدعاء الجمعية العامة فورا في حالة الاستعجال من أجل اتخاذ قرار بفتح ورشة وتمويلها ومساهمة الشركاء في الملك بدفع مبالغ معينة؛ كما يعتبر مسؤولا عن دفع تأمين البناية أو المجموع العقاري ضد كل الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها والتأمين على المسؤولية المدنية اتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمون وضد كل ضرر يتسبب فيه الأجزاء المشتركة<sup>2</sup> ومن المهام المالية أيضا المذكورة في المرسوم 99/14 أنّ المتصرف وفي نهاية كل سنة مالية ملزم بتقديم للجمعية العامة حسابا يتضمن الأموال التي تلقاها والتي تم صرفها، وذلك في آجال

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص ص 144، 145 و 146

يجدر الإشارة إلى أن المرسوم 99/14 يحتفظ بنفس محتوى المادة 40 الفقرة 5 من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - المرسوم 99/14 يحتفظ بنفس مضمون المادة 41 من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

تقل عن ثلاثة أشهر الموالية لقفل السنة المالية ومصادقة الجمعية على هاته الكشوف بمثابة إقرار ببراءة المتصرف في تسييره<sup>1</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فإنّ مهام المتصرف في الجانب المالي تتجسد فيمايلي:

إعداد الميزانية التقديرية بالتشاور مع مجلس النقابة وتقديمها للجمعية العامة للتصويت عليها وضبط محاسبة لكل نقابة على حدى، فتح حساب بنكي أو بريدي مستقل باسم النقابة تدفع فيه كل المبالغ المقبوضة باسم ولفائدة النقابة، ويمكن للجمعية العامة أن تقرر بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 أنّ هذا الحساب يفتح في مؤسسة مصرفية أخرى من إختياره، كما لا يمكن أن يكون هذا الحساب محل إتفاقية دمج أو مقاصة مع حساب آخر.

كذلك من مهامه المالية، وضع المتصرف تحت تصرّف النقابة نسخ عن الكشوف الدورية للحسابات بمجرد ما يستلمها.

لما تحتوي النقابة على أكثر من 15 حصة ذات السكني أو مكاتب أو محلات تجارية، يمكن للجمعية أن تعفي المتصرف الخاضع لقانون رقم 9/70 (المؤرخ في 02 جانفي 1970) الذي ينظم شروط ممارسة النشاطات المتعلقة ببعض العمليات التي تتضمن العمارات والقواعد التجارية) عن طريق قرار بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 وإن إقتضى الأمر المادة 25-1 (المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 - المادة 59)<sup>2</sup>، من فتحه لحساب مصرفي مستقل باسم النقابة، حيث يتم فتح حساب

---

<sup>1</sup> - المرسوم 99/14 احتفظ بمضمون المادة 44 من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

<sup>2</sup> - تنص المادة 25-1 من القانون 557/65 على أنه في حالة ما إذا لم تتخذ الجمعية العامة قرار بناء على الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 ولكن تمّ جمع على الأقل ثلث الأصوات فإنّ نفس الجمعية يمكنها أن تتخذ القرار بناء على الأغلبية المنصوص عليها في المادة 24 وذلك بالقيام بالتصويت الثاني حالا.

وفي حالة عدم تحصيل المشروع على ثلث الأصوات فإنّه يمكن إنعقاد جمعية مرة أخرى في ميعاد أقصاه ثلاثة أشهر والفصل في القرار بالأغلبية المنصوص عليها في المادة 24.

فرعي في حساب الجمعية يقوم المتصرف بدفع ودون تأخير المبالغ والقيم التي هي ملك للنقابة، ويقوم بالإرسال لرئيس المجلس النقابي نسخة من الكشوف الدورية المصرفية للحساب الفرعي.

نلاحظ أنّ الإلتزامات المقررة للمتصرف في القانون الفرنسي هي أكثر تعقيدا مما يجعله يتحمل مسؤولية أكبر بحيث لا يقتصر على مهامه إتجاه الجمعية وإنّما تتوسع إلى النقابة وهذا راجع إلى التطور الموجود في فرنسا بالنسبة للعمارات مقارنة مع عماراتنا بحيث لا نعطي أصلا إعتبارا للمتصرف إلا نادرا بالنسبة للعمارات المنشأة حديثا اين أصبح يظهر تجسيد قانون الملكية العقارية المشتركة.

مما ذكرنا عن مهام المتصرف، فإنّه كان من المستحسن أن يدرج المشرع الجزائري في شروط تعيينه بأن يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية والقانونية كون أغلب مهامه تتسم بطابع إداري حتى في الجانب المالي<sup>1</sup>، حيث نجد أنّ بعض الدول وحتى المجاورة مثل تونس تشترط لتعيين المتصرف أن يكون حائزا على شهادة جامعي مع قيامه بدورات تكوينية في مجال التسيير العقاري وهذا راجع إلى المهام المنوطة له وتمثيله للجمعية العامة قضائيا فبالنّسبة يستوجب أن يكون على دراية كافية بالمجال القانوني ومجال التسيير والإدارة.<sup>2</sup>

أمّا بالنسبة للقانون الفرنسي فقد نصّ بموجب قانون 24 مارس 2014 على إلزامية أن يكون المتصرف المهني متكوّن أي قد قام بدورات تكوينية تؤهله لمنحه البطاقة المهنية من طرف اللجنة الوطنية للمراقبة.<sup>3</sup>

كما أنّه كان من المستحسن أن يقوم المشرع بالنّص على تعيين هيئة أخرى تراقب مدى سلامة وصحة مهام المتصرف، كونه عضو رئيسي وفعال في الملكية العقارية المشتركة وأي تقصير منه يؤدي حتما إلى فشل الإدارة في مثل هاته الملكية، وذلك لعدم تمكن الجمعية من ممارسة هذه الرّقابة<sup>4</sup> وأحسن

---

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 90.

<sup>2</sup> - براقدي سليم، النظام الأساسي لنقابات الملاك، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري بالجزائر، يومي 10 و 11 جوان 2008.

<sup>3</sup> - Catherine, Boutron –Lesage, Op. cit., p 85.

<sup>4</sup> - فريدة زواوي، المرجع السابق، ص 155.

مثال المشرع الفرنسي حين نصّ على إنشاء نقابة الملاك الشركاء التي لها دور مساعد ومراقب في نفس الوقت لأعمال المتصرف .

آخر ملاحظة بالنسبة للمهام الموكلة للمتصرف بموجب القانون الفرنسي 557/65 فقد ورد عليه إستثناء نصت عليه المادة 18-1-أ-أ المنشأة بموجب القانون رقم 2014/366 -المادة 55، حيث نصت على أنه في حالة كانت العمارات معدّة بالكامل للسكن، وكانت نقابة الملاك الشركاء متكونة فقط من أشخاص معنويين، يمكن للملاك الشركاء أن يقرّروا بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 بإرساء إستثناء على المادة 18 وإن إقتضى الأمر التحديد مع المتصرف في إطار العقد كل من مهامه، أتعابه، مدّة عهده، وكيفية تسيير الحساب المصرفي الوحيد أو المستقل وكيفيات قبض الأموال.

### ثانيا: انتهاء مهام المتصرف

تختلف طرق انتهاء مهام المتصرف، حيث الأصل أنها تنتهي بانتهاء الآجال المحددة إلا أنه هناك حالات أين تنتهي مهام المتصرف قبل حلول الأجل القانوني المحدد، وسنتطرق فيما يلي إلى الحالات التي تنتهي فيها مهام المتصرف.

#### أ) انتهاء المدّة:

يتم تعيين المتصرف لمدّة محددة من أجل القيام بمهامه وهي مدّة محددة قانونا بسنتين قابلتين للتجديد، كلّما رأت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدّة التي يعين فيها المتصرف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والمشرع لم يشر فيما يتعلق بإعادة تجديد المدّة إذا ما كان التعيين صادر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>1</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي كذلك بانتهاء مدّة ثلاثة سنوات المحددة في عقد عمل المتصرف تنتهي مهامه ويتمّ إما تجديد المدة أو إستبداله بمتصرف جديد، ويستوجب إعلان المتصرف بانتهاء مدة عقده من أجل إنعقاد الجمعية العامة واتخاذ القرار.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 110.

<sup>2</sup> - Catherine, Boutron –Lesage, Op cit, p 60.

## ب) العزل:

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 فإنه يتم عزل المتصرف بموجب قرار من الجمعية العامة ويكون ذلك بنفس شروط تعيينه أي شرط أغلبية الثلثين، وتسعى الجمعية العامة فوراً إلى تعويضه بمتصرف آخر<sup>1</sup>.

أمّا فيما يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خولت له صلاحية تعيين المتصرف فليس له حق العزل وهذا خروجاً عن القواعد المتعارف عليها والتي تمنح حق العزل للسلطة المخولة لها حق التعيين، إلا أنه إذا ما تمعن في الأمر نجد أنّ هذا الإجراء وكاستثناء عن القواعد العامة، يعتبر سليماً طالما أنّ صلاحية رئيس المجلس الشعبي البلدي في التعيين تكون كاستثناء في حالة ما إذا لم تقم الجمعية العامة بذلك<sup>2</sup>.

وبما أنّ العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة وطبقاً لما تنصه عليه أحكام إنهاء الوكالة من طرف الموكل بموجب المادة 587 من القانون المدني، فإنه يمكن لجمعية الشركاء عزل المتصرف متى ظهر لها ذلك ضرورياً ولو قبل انتهاء مدّته، أمّا إذا تمّ عزله بشكل تعسفي فإنّها يقع عليها عبء التعويض.

كما نجد أنّه للقاضي السلطة في عزل المتصرف وذلك بطلب من أحد الشركاء في الملكية العقارية أو مجموعة منهم إذا ما كانت هناك أدلة قاطعة عن إخلال المتصرف بالتزاماته وتقاعس الجمعية العامة في عزله.

بالنسبة للقانون الفرنسي نصت المادة 18 في فقرتها الأخيرة على أنّه إذا ما تداولت الجمعية العامة من أجل تعيين متصرف جديد والذي يزاول مهامه قبل نهاية عهدة المتصرف الحالي، فإنّ ذلك القرار يكون بمنزلة عزل هذا الأخير ابتداءً من المزاولة الفعلية للمتصرف الجديد لمهامه، وبالتالي الجمعية العامة هي التي لها سلطة العزل، كما أقرت نفس المادة أنّ جهل المتصرف لمهامه ينجّر عنها إلغاء عهده بقوة القانون عند إنقضاء مهلة 3 أشهر التي تتبع تعيينه، كما أنّه نصت على إمكانية رئيس

---

<sup>1</sup> - المرسوم 99/14 يحتفظ بنفس أحكام المادة 34 في فقرتها الثالثة من المرسوم 666/83 لمحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.

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

المجلس النقابي من إستدعاء الجمعية العامة لتعيين متصرف جديد في حالة ما إذا تعذر عن المتصرف الحالي القيام بمهامه لأي سبب كان، كما يمكن العزل والتعيين أن يتم من طرف المحكمة<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>– Article 18, Modifié par Ordonnance n° 2015-1324 du 22 Octobre 2015- art. 5 : «

I. Indépendamment des pouvoirs qui lui sont conférés par d'autres dispositions de la présente loi ou par une délibération spéciale de l'assemblée générale, le syndic est chargé, dans les conditions qui seront éventuellement définies par le décret prévu à l'article 47 ci-dessous :

- d'assurer l'exécution des dispositions du règlement de copropriété et des délibérations de l'assemblée générale ;

- D'administrer l'immeuble, de pouvoir à sa conservation, à sa garde et à son entretien et, en cas d'urgence, de faire procéder de sa propre initiative à l'exécution de tous travaux nécessaires à la sauvegarde de celui-ci ;

- de soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 24, la décision de souscrire un contrat d'assurance contre les risques de responsabilité civile dont le syndicat doit répondre. En cas de refus de l'assemblée générale, l'assurance peut être contractée par le syndic pour le compte du syndicat des copropriétaires, en application de l'article L. 112-1 du code des assurances ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas mentionnés aux articles 15 et 16 de la présente loi, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division et du règlement de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication ;

De soumettre au vote de l'assemblée générale, à la majorité de l'article 25, la décision de confier les archives du syndicat des copropriétaires à une entreprise spécialisée aux frais dudit syndicat. Une telle décision ne peut donner lieu à aucune rémunération complémentaire au profit du syndic ;

- de soumettre à l'autorisation de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 24 toute convention passée entre le syndicat et le syndic ou une personne ou une entreprise liée directement ou indirectement au syndic dont la liste est fixée par décret, en précisant la nature des liens qui rendent nécessaire l'autorisation de la convention. Les conventions conclues en méconnaissance de ces dispositions ne sont pas opposables au syndicat ;

D'établir et de tenir à jour et à disposition des copropriétaires un carnet d'entretien de l'immeuble conformément à un contenu défini par décret ;

- de dréliser les démarches prévues aux articles L. 711-6 du code de la construction et de l'habitation relatifs à l'immatriculation du syndicat de copropriétaires, sous peine de l'astreinte prévue au même article L. 711-6 ;

- d'assurer l'information des occupants de chaque immeuble de la copropriété des décisions prises par l'assemblée générale, selon des modalités définies par décret ;

---

- de proposer, à compter du 1<sup>ère</sup> Janvier 2015, lorsque le syndic est un syndic professionnel, u accès en ligne sécurisé aux documents dématérialisés relatifs à la gestion de l'immeuble ou des lots gérés, sauf décision contraire de l'assemblée générale prise à la majorité de l'article 25 de la présente loi. Cet accès est différencié selon la nature des documents mis à la disposition des membres du syndicat de copropriétaires ou de ceux du conseil syndical.

II. Le syndic assure la gestion comptable et financière dy syndicat et, à ce titre, est chargé :

- d'établir le budget prévisionnel en concertation avec le conseil syndical, les comptes du syndicat et leurs annexes, de les soumettre au vote de l'assemblée générale et de tenir pour chaque syndicat une comptabilité séparée qui fait apparaître la position de chaque copropriétaire à l'égrad du syndicat ;

- de soumettre, lors de sa première désignation et au moins tous les trois ans, au vote de l'assemblée générale la décision de constituer des provisions spéciales en vue de faire face aux travaux d'entretien ou de conservation des parties communes etdes éléments d'équipement commun, susceptibles d'être nécessaires dans les trois années à échoir et mentionnée à l'article 25 de la présente loi ;

- d'ouvrir, dans l'établissement bancaire qu'il choisit, un compte sésparé au nom du syndicat, sur lequel sont versées sans délai toutes les sommes ou valeurs reçues au nom ou pour le compte dy syndicat. L'assemblée générale peut décider, à la majorité de l'article 25, que ce compte est ouvert dans un autre établissement bancaire de son choix.

Ce compte bancaire ne peut faire l'objet ni d'une convention de fusion, ni d'une copensation avec tout autre compte. Les éventuels intérêts produits par ce compte sont définitivement acquis au syndicat. La méconnaissance par le syndic de ces obligations emporte la nullité de plein droit de son mandat à l'expiration du délai de trois mois suivant sa désignation. Toutefois, les actes qu'il a passés avec des tiers de bonne foi demeurent valables. Le syndic met à disposition du conseil syndical une copie des relevés périodiques du compte, dès réception de ceux-ci. Toutefois, lorsque lel syndicat comporte au plus quinze lots à usage de logements, de bureaux ou de commerces, l'assemblée générale peut, à la majorité de l'article 25 et, le cas échéante, de l'article 25-1, dispenser le syndic soumis à la loi n° 70-9 du 2 Janvier 1970 réglementant les conditions d'exercice des activités relatives à certaines opérations portant sur les immeubles et les fonds de commerce, ou dont l'activité est soumise à une réglementation professionnelle organisant le maniement des fonds du syndicat, d'ouvrir un compte bancaire séparé au nom du syndicat. Le compte unique fait apparaître dans les écritures de l'établissement bancaire un sous-compte individualisant comptablement les versements et prélèvements afférents au syndicat. Le syndic effectue sur ce sous-compte, sans délai, les versements des sommes et valeurs appartenant au syndicat et y reporte les dépenses effectuées pour son compte. Le syndic transmet au présidet du conseil syndical une copie des relevés périodiques bancaires du sous-compte, dès réception de ceux-ci. Dans ce cas, le syndic ne peut pas proposer une rémunération différenciée en fonction de la décision de l'assemblée relative à la dispense de compte bancaire séparé ;

- de représenter le syndicat dans tous les actes civils et en justice dans les cas visés aux articles 15 et 16 ci-dessus, ainsi que pour la publication de l'état descriptif de division du règlemetn de copropriété ou des modifications apportées à ces actes, sans que soit nécessaire l'intervention de chaque copropriétaire à l'acte ou à la réquisition de publication.

ويكون المتصرف ملزم في حال عزله وتغييره بمتصرف جديد بأن يسلم هذا الأخير وفي أجل شهر من توقف مهامه، كشف عن وضعية الخزينة وكل الأموال المتوفرة وجميع الوثائق والأرشيف الخاص بالملكية العقارية المشتركة، وفي غضون أجل الشهرين الذي يتبع إنقضاء الأجل المحدد آنفا يلتزم

---

A l'exception du syndic provisoire, le syndic de copropriété ne peut avancer de fonds au syndicat de copropriétaires.

### III. Le syndic est également chargé :

- de notifier sans délai au représentant de l'Etat dans le département et aux copropriétaires l'information selon laquelle les deux tiers des copropriétaires, représentant au moins deux tiers des quotes-parts de parties communes, ont exercé leur droit de délaissement dans les conditions prévues par l'article L. 515-16-3 du code de l'environnement. La notification aux copropriétaires mentionne expressément les dispositions du IV de cet article ;

- lorsqu'un réseau de communications électroniques interne à l'immeuble distribue des services de télévision et si l'installation permet l'accès aux services nationaux en clair de télévision par voie hertzienne terrestre en mode numérique, d'informer de manière claire et visible les copropriétaires de cette possibilité et de fournir les coordonnées du distributeur de services auquel le copropriétaire doit s'adresser pour bénéficier du « service antenne » numérique, tel que prévu au deuxième alinéa de l'article 34-1 de la loi n°86-1067 du 30 Septembre 1986 relative à la liberté de communication. A compter de la publication de la loi n° 2007-309 du 5 Mars 2007 relative à la modernisation de la diffusion audiovisuelle et à la télévision du futur et jusqu'au 30 novembre 2011, cette information est fournie dans le relevé de charges envoyé régulièrement par le syndic aux copropriétaires.

IV. Seul responsable de sa gestion, il ne peut se faire substituer. L'assemblée générale peut seule autoriser, à la majorité prévue par l'article 25, une délégation de pouvoir à une fin déterminée.

IV. En cas d'empêchement du syndic, pour quelque cause que ce soit, le président du conseil syndical peut convoquer une assemblée générale appelée à désigner un nouveau syndic. En cas de carence du syndic et à défaut de stipulation du règlement de copropriété, un administrateur provisoire peut être désigné par décision de justice.

V. Le syndic ne peut renoncer à son mandat sans avoir respecté un délai de préavis de trois mois.

Quand l'assemblée générale délibère pour désigner un nouveau syndic dont la prise de fonction intervient avant le terme du mandat du syndic actuel, cette décision vaut révocation de ce dernier à compter de la prise de fonction du nouveau syndic.

Nota :

Conformément à l'article 55 III de la loi N° 2014-366 du 24 Mars 2014 ; le f du 3° du I du présent article entre en vigueur dans le délai d'un an à compter de la promulgation de la présente loi. Il s'applique aux mandats en cours à compter de leur renouvellement.

المتصرف المعزول للمتصرف الجديد ما تبقى من الأموال بعد تصفية كل الحسابات وإعلامه بكشف حسابات الملاك الشركاء وكشف حساب الجمعية العامة والنقابة، وفي حال لم يتم المتصرف بهذه الإجراءات فيمكن للمتصرف الجديد أو رئيس المجلس النقابي أن يطلب من رئيس المحكمة الفاصل في القضايا الإستعجالية الأمر بقيد تسليم الوثائق والأموال المذكورة وهذا طبقا لما جاءت به المادة 18-2 منه المعدلة بموجب القانون رقم 2014/366 المؤرخ في 24 مارس 2014 (المادة 55).<sup>1</sup>

يجدر الإشارة إلى أنّ المشرّع الجزائري قد أغفل تبيان كيفية نقل المهام من المتصرف القديم إلى المتصرف الجديد و آجالها.

### ت) الاستقالة:

باعتبار أنّ المتصرف يتمتع بصفة الوكيل فله الحق في أن يتنازل عن حق الوكالة في أي وقت ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويكون ذلك بإعلام واستدعاء الجمعية العامة للانعقاد من أجل تعيين متصرف بديل وفقا للأغلبية المطلوبة، والمتصرف ملزم بدفع تعويض للموكل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب ودون مبرر.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد نصت المادة 18 من القانون 557/65 على أنّه لا يمكن للمتصرف التخلي عن عهده أي الإستقالة دون تقديمه للجمعية العامة إشعار مسبق مدته لا تقل عن ثلاثة أشهر<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - Article 18-2, Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 – art. 55 (V) : « En cas de changement de syndic, l'ancien syndic est tenu de remettre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois à compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponibles et l'ensemble des documents et archives du syndicat. Dans l'hypothèse où le syndicat des copropriétaires a fait le choix de même délai, d'informer le prestataire de ce changement en communiquant les coordonnées du nouveau syndic.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai mentionné ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponibles après apurement des comptes du syndicat.

Après mise en demeure restée infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au président du tribunal de grande instance, statuant comme en matière de référé, d'ordonner sous astreinte la remise des pièces et des fonds mentionnés aux deux premiers alinéas ainsi que le versement des intérêts dus à compter de la mise en demeure, sans préjudice de tous dommages et intérêts.

<sup>2</sup>– Article 18, Op. cit.

### المطلب الثالث: التسيير الاستثنائي والتسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة

أنّ التسيير سواء الاستثنائي أو الانتقالي فكلاهما يختلفان عن التسيير العادي للملكية العقارية المشتركة بحيث في كلتا الحالتين أوجد المشرع إدارة خاصة كحل للوضع التي نشأ من أجله ذلك التسيير وبالتالي نتطرق في هذا المطلب لشرح كل من التسييرين وتوضيح الإجراءات الخاصة بكل منهما وسبب نشوئهما وكيفية الخروج من تلك الإدارة الغير عادية إلى إدارة عادية كما تطرقنا لها سابقا، في إطار الفرعين التاليين:

#### الفرع الأول: التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة

إنّ سبب خلق المشرع هذا النوع من التسيير راجع إلى أنّ نظام الملكية المشتركة بالرغم من تحديده بموجب مرسوم 666/83، إلا أنّه في حقيقة الأمر لم يتم تطبيقه على أرض الواقع، ممّا أدى إلى فوضى في الإدارة لانعدام الهيئات المكلفة بذلك، وبالتالي نقص الصيانة والإهمال وتدهور حالة العمارات، هذا الوضع المزري أوجب على المشرع خلق هذا التسيير وبيّن الإجراءات المستوجب إتباعها فيه بموجب المادة 24، 25، 26 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري والملغى<sup>1</sup>.

ويتحقق هذا النوع من التسيير في حالة عدم وجود الجمعية العامة كهيئة تدبر العقار المبني للاشتراك، حيث منحت المادة 25 و26 من المرسوم التشريعي 03/93 لأحد الملاك الشركاء جميع السلطات المخولة لهاته الهيئة وذلك بموجب أمر على عريضة موقع من طرف رئيس المحكمة المختصة إقليميا بناء على طلب المالك الشريك المعني، فيصبح يتمتع بكافة الصلاحيات المخولة للهيئة وكل القرارات التي يصدرها تكون ملزمة له ولبقية الملاك الشركاء إذا ما تمت وفق النصوص الواردة في نظام الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 341.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 112 - 113.

وطبقا للمادة 45 مكرر 2 من المرسوم 59/94 فإنه يستوجب على المالك الشريك المعني تعليق نسخة من هذا الأمر على مدخل البناية مع إبلاغ المصالح المعنية بذلك على مستوى البلدية التي يتبعها موقع البناية<sup>1</sup>.

وفي حالة إنشاء جمعية الشركاء وفقا للمادة 45 مكرر 4 من المرسوم المذكور أعلاه، فإن المالك الشريك تنتهي مهامه بقوة القانون وذلك بإعداره برسالة موصى عليها بالإشعار بالوصول لتصفية كافة المسائل الخاصة بالإدارة فتكون له مدة شهر للقيام بذلك، كما يتم إرسال نسخة أخرى إلى المحكمة التي أصدرت أمرها لإعلامها بتوقف أسلوب الإدارة الاستثنائية<sup>2</sup>.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد نصّ على هذا النوع من التسيير الإستثنائي ولكن في حالة عدم وجود متصرف وليس بسبب عدم تكوين الجمعية العامة، حيث جاءت المادة 17 من القانون 557/65 تنص في فقرتها الأخيرة على أنه في جميع الأحوال التي لا يوجد فيها متصرف، يمكن للجمعية العامة للمالكين المشتركين إستدعاء أي مالك شريك من أجل تعيينه كمتصرف، وإن تعذر مثل هذا الإستدعاء يعيّن رئيس المحكمة المختصة إقليميا بطلب كل من له صفة وبموجب أمر على عريضة 'متصرف مؤقت للملكية العقارية المشتركة' ويكلفه بإستدعاء الجمعية العامة للملاك الشركاء من أجل تعيين متصرف<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994، المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 المتعلق بتنظيم الملكية المشتركة. جر عدد 13.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 116.

<sup>3</sup> - Article 17. : « ... dans tous les autres cas où le syndicat est dépourvu de syndic, l'assemblée générale des copropriétaires peut être convoquée par tout copropriétaire, aux fins de nommer un syndic. A défaut d'une telle convocation, le président du tribunal de grande instance, statuant par ordonnance sur requête à la demande de tout intéressé, désigne un administrateur provisoire de la copropriété qui est notamment chargé de convoquer l'assemblée des copropriétaires en vue de la désignation d'un syndic. ».

## الفرع الثاني: التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة

هذا النظام أنشأ بسبب الإصلاحات والتعديلات التي مست النصوص القانونية المتعلقة بالترقية العقارية بحيث جاء قانون 11-104<sup>1</sup>، يوسع من دائرة نشاط الترقية العقارية، فلم يعد منحصرًا في البناء والتجديد بل تعداها ومن بين الأمور التي جاء بها هذا القانون هو التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة، بحيث أورد المشرع التزامات جديدة على عاتق المرقى العقاري البائع<sup>2</sup>.

وقبل التكلم على هاته الإلتزامات استوجب علينا أولاً تعريف من هو المرقى العقاري، فالمرقى العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يقوم بأعمال توصف أنها تجارية<sup>3</sup>، وطبقاً لنص المادة 19 من قانون 11/04 المنظم لقواعد نشاط الترقية العقارية فهو عبارة عن عون إقتصادي مؤهل لممارسة الأنشطة التجارية المتعلقة بالترقية العقارية حيث جاءت كالاتي: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و 18 أعلاه طبقاً للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون".

وبالتالي فإن كل عملية بناء أو تشييد ذات الإستعمال السكني أو التجاري أو المهني أو الحرفي وكل عملية أنجاز أو تهيئة أو إصلاح أو ترميم بنايات تدخل في مجال عمل المرقى العقاري ويعتبر عمله ذات طابع تجاري<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - القانون رقم 11-04، المؤرخ في 17/02/2011، الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج.ر.، عدد 14 المؤرخة في 06/03/2011.

<sup>2</sup> - أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 11/04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، جامعة تيزي وزو، سنة 2014/2015، ص ص 18 و 19.

<sup>3</sup> - سامي عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة المدية، سنة 2011 - 2012، ص 6.

<sup>4</sup> - بوقرة أم الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري، دراسة تحليلية، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر ببسكرة، يومي 17 و 18/02/2013، منشورة في مجلة الحريات، العدد التجريبي، ص 356.

كما عرفته الأستاذة بوسنتة إيمان بأنه: "كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة والعناية الرئيسية من أجل إنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو غرض مهني أو حرفي أو تجاري بغرض بيعها أو تأجيرها أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة".<sup>1</sup>

بتطرقنا سابقا إلى ما جاءت به المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر، وما جاءت به المادة 61 من القانون رقم 04-11، فإنّ المرقى العقاري المعتمد ملزم بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنىات المكلف بها قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع على المقتنين أن يلتزمون بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية بما يوافق نص المادة 748 من القانون المدني والتي تشترط تحديد نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها من جهة<sup>2</sup>، بالنسبة للأعباء فقد ألزمه المشرع الجزائري بتحمل النفقات والمصاريف على ذمته الخاصة خلال سنتين وهو استثناء عن القاعدة العامة التي تقضي بأن كل مالك يتحمل نفقات ملكه ولكن في الواقع لا يطبق هذا الإلتزام من طرف المرقى العقاري ولهذا توجد عدة مجموعات عقارية رغم حسن إنجازها إلا أنها تعاني من سوء تسيير أجزائها<sup>3</sup>، كما يلتزم المرقى العقاري بتسجيل وإشهار نظام الملكية المشتركة لدى المحافظة العقارية حسب المادة 6 من المرسوم 99/14. ومن جهة أخرى فالمرقى البائع وبالرجوع لنص المادة 62 من القانون 04-11 المذكور أعلاه والمادة 5 من المرسوم 99/14 فهو ملزم بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنىة المباعة لمدة سنتين من تاريخ بيع القسم الأخير المكون للبنىة أو المجموع العقاري، كما يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة

---

<sup>1</sup> - بوسنتة إيمان، المرجع السابق، ص 12.

<sup>2</sup> - مسكر سهام، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكّات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، 2016/2015، ص 355.

<sup>3</sup> - الهواري نجوى، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، ج3، سبتمبر 2018، ص ص 222، 223.

لحين استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد بيع الجزء الأخير المكون للبناءة أو مجموع البناءات<sup>1</sup>.

نستنتج من هذا أنّ التزامات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة ينقسم إلى التزامين، التزام بضمان إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة خلال تلك الفترة والالتزام بنقل الإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة للأجهزة المكلفة بذلك، ويعتبر إلتزام المرقى العقاري بإدارة الملكية العقارية المشتركة أو بالأمر بضمان إدارتها إلتزاما عقديا أساسه عقد البيع وهو ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تسيير وإدارة هاته الملكية<sup>2</sup>.

#### أولاً: الالتزام بتسيير الملكية العقارية المشتركة

بخلاف القواعد العامة في عقد البيع يتحمل البائع الحفاظ على المبيع وتحمل مصاريف استغلالها إلى حين تسليمها، وبمجرد التسلم يصبح المقتني مسؤول عن البناء المملوك له وعن تبعة هلاكه وإدارته وكيفية استغلاله وتحمل أعبائه وتكاليفه بصفته مالكا، وينتهي دور البائع إلا فيما يخص ضمان التّعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، غير أنّه في عقد بيع السّكن التّرقوي إضافة لالتزامه بالضمان بعد التسليم فإنّه يضمن تسيير وإدارة الملك العقاري لمدة سنتين بالرّغم من خروج هذا الملك من ملكيته وتسلمه من المقتني، فقد ألزمه المشرع الجزائري وفقا لما جاء في المرسوم التّفيذي 99/14 بالحلول أثناء فترة التّسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية العقارية المشتركة، وذلك بهدف ضمان الحفاظ على الملك العقاري والقضاء على تدهوره لعدم صيانتة والحفاظ عليه، بعد تسليمه ومرور فترة من الزّمن ممّا يشوه مظهره الخارجي ويقضي على الجمال العمراني<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - يوسفى محمد، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مستغانم، سنة 2018/2019 ص 128.

<sup>2</sup> - ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11 ( المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ) مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باتنة، سنة 2013/2014، ص 255.

<sup>3</sup> - نريمان حسينة، المرجع السابق ص 257 ومسكر سهام، المرجع السابق، ص 362.

وقد جاء المرسوم التنفيذي 99/14 سابق الذكر بالنّص على التزام المرقى البائع سواء بنفسه أو عن طريق تعيينه لشخص 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 المستدعى من طرفهم<sup>1</sup>.

### ثانيا: ضمان حسن انتقال الإدارة والتسيير الانتقالي

تنتهي فترة التسيير الانتقالي من قبل المرقين العقاريين المكلفين بإنجاز السّكنات بانتهاء المدّة المحدّدة قانونا والتي تطرقنا إليها أعلاه، كما يمكن أن تنتهي هذه الفترة قبل الآجال المحدّدة قانونا بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين، يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة، بحيث يبلغ المرقى العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في ملك المعنيين عن طريق رسالة موصى عليها<sup>2</sup>.

كما جاء المرسوم التنفيذي 99/14 المذكور سابقا يلزم المرقى العقاري البائع بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا لتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام وتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له<sup>3</sup>.

في الأخير نشير إلى أن المشرع قد أحسن صنعا لما ربط نظام الملكية المشتركة مع نشاط الترقية العقارية وقام بإعادة صياغة النصوص القانونية الجديدة الخاصة بها حتى يمكن للفرد استيعابها وتكون ملائمة للتطور الحاصل في المجال الحضري، ولكن من الناحية الميدانية، ليس هناك التطبيق الفعلي لهذه النصوص القانونية، فلا يلتزم المرقى العقاري بضمان وصيانة الأجزاء المشتركة لمدة سنتين ولا تؤسس الجمعية العامة ولا ينتخب المتصرف والسبب يرجع لعدم إعطاء أهمية لهذا النوع من الملكية

---

<sup>1</sup> - ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الرابع، ديسمبر 2017 جامعة قسنطينة، ص 107.

<sup>2</sup> - يوسف محمد، المرجع السابق، ص 129.

<sup>3</sup> - ميلودي لخضر، المرجع السابق، ص 110.

لإنعدام الوعي والحس المدني لدى المواطنين واستحالة الحصول على نفقات الصيانة والترميم من الملاك الشركاء والشاغلين، هذا ما أدى لتدهور الأجزاء المشتركة التي أصبحت تسودها الفوضى والإهمال.<sup>1</sup>

كذلك يجدر الإشارة إلى أمر مهم لاحظته أثناء الممارسة القضائية فكثيرا من الأحيان يقع القضاة في خطأ في تفسير المادة 62 من القانون 04/11 المتعلق بتنظيم نشاط الترقية العقارية سابقة الذكر، والتي تلزم المرقى العقاري بضمان إدارة الأملاك المشتركة لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية المعنية، بحيث يفسرها على أساس أن إلزام المرقى العقاري معلق على بيع آخر محل تجاري أو مسكن في حين وبالرجوع إلى المادة 1 من القانون المدني الفقرة الأولى التي تنص على أنه "يسري القانون على جميع المسائل التي تتناولها نصوصه في لفظها أو في فحواها..." وبالرجوع إلى نص المادة 62 من القانون 04/11 نجد أن المادة تكلمت على جزء من البناية والمقصود بجزء ليس مسكن واحد أو محل واحد وإنما جزء من البناية يفسر بتوافر عدد معتبر من المحلات والسكنات هذا من جهة، ومن جهة أخرى فبالرجوع إلى القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمرسوم 99/14 المحدد لنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجد أنه يقع على عاتق المرقى العقاري إلزام تسيير الأملاك خلال سنتين من إعداد شهادة المطابقة وتسليم محاضر الحياة وبعد سنتين يلتزم بتسليم هذه المهام إلى شركة خاصة وهذا هو الفحوى من نصوص القانون 04/11 والمرسوم 99/14.

---

<sup>1</sup> - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 231.

## خلاصة الفصل الأول

نستنتج من هذا الفصل أنه لضمان حسن إدارة الملكية العقارية المشتركة والمحافظة عليها وحسن انتفاع الشركاء وتسيير الأجزاء المشتركة بإدارتها، تتشكل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف المتصرف بتنفيذ قراراتها، إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع بالإدارة.. والمركبي العقاري بالنسبة للتسيير الإنتقالي، دون أن ننسى الهيئة الوسيطة بين الجمعية العامة والمتصرف التي أقرها القانون الفرنسي بحيث تساعد كل من المتصرف في تنفيذ مهامه مما لها من دور إستشاري كما تخفف العبأ على الجمعية العامة مما لها من دور رقابي على عمل المتصرف.

كما إستنتجنا من هذا الفصل أن نظام الملكية المشتركة والجدول الوصفي للتقسيم هما وثيقتين ذات أهمية، حيث يتم تحديد نصيب أو نسبة ملكية الأجزاء المشتركة بالنسبة لكل مالك عن طريق إعداد الجدول الوصفي وتحدد بناء على مساحة الملكية الخاصة، أما نظام الملكية المشتركة فهو الركيزة التي يتم من خلالها إدارة العقار المبني للإشتراك.

## الفصل الثاني: وسائل حماية الملكية العقارية المشتركة

إنَّ عدم إحترام الملاك لنظام الملكية المشتركة أدى إلى تدهور العقارات المبنية للإشتراك، إذ أصبحت أغلب العمارات الخاضعة للملكية المشتركة مهددة بالإنهيار وذلك بسبب غياب أدنى شروط ومتطلبات الحياة لعدم توفر النظافة والصيانة الضرورية المستمرة لهذه البنايات التي قد تكون سببا في حدوث وإلحاق أضرار بالساكنين لها، حيث خلقت هذه الأمور عراقيل وصعوبات ألحقت بهذا النوع من الملكية، ممّا أجبر التشريع على التدخل من أجل وضع إجراءات لحماية العمارة والملاك الشركاء إضافة إلى وضع مجموعة من القيود التي يستلزم إتباعها أثناء القيام بعملية البناء وإتخاذ كافة التدابير اللازمة للحماية من مختلف الأخطار التي قد تصيب البناية، كما أنّ تعدد الأشخاص في هذا النوع من الملكية قد يؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء من أجل حلّها.

وعلى أساس ما جاء في هذا التمهيد إرتأيت تقسيم هذا الفصل إلى مبحثين، حيث نتناول في المبحث الأول كل من العراقيل اللاحقة بالملكية المشتركة والمسؤوليات المترتبة أما المبحث الثاني نتكلم من خلاله عن الحماية القانونية والقضائية للملكية المشتركة.

### المبحث الأول: العراقيل اللاحقة بالملكية المشتركة والمسؤوليات المترتبة

كثيرا ما تتعرض الملكية العقارية المشتركة إلى عراقيل ومشاكل مما تؤدي إلى إعاقة سيرها العادي وتختلف هذه الصعوبات فأحيانا تمسّ بهيئات الإدارة وأحيانا بمشتملات العقار المبنى للإشتراك وقد قام التشريع بالإلمام بهذا الأمر كما سنرى من خلال المطلب الأول، أمّا المطلب الثاني خصصناه للمسؤوليات المثارة في هذا النوع من الملكية، حيث وكما رأينا سابقا فإن الملكية المشتركة تعدّ نوعا خاص يترتب حقوق وواجبات على الملاك الشركاء وذلك راجع للتجاور بينهم، ولهذا فقد حمّل المشرع المسؤولية للملاك الشركاء وكذلك لمسيرين هذا العقار أو المجموع العقاري في حال حدوث ضرر سواء للملاك الشركاء الآخرين أو للغير فكل طرف في الملكية العقارية المشتركة مسؤول عن أفعاله.

## المطلب الأول: العراقيل اللاحقة بالملكية المشتركة

إنّ الملكية العقارية المشتركة تتعرض لمشاكل وعراقيل قد تمس بالعقار من خلال تغير مشتملاته مثلاً أو صعوبات متعلقة بهيئات الإدارة من موظفين أو مع الغير ومن خلال هذا المطلب نتطرق لهذه الصّعوبات وما ينتج عنها في إطار عنوانين، حيث نتناول في الفرع الأول الصعوبات اللاحقة بهيئات إدارة الملكية المشتركة، أمّا الفرع الثاني نتناول من خلاله الصّعوبات المتعلقة بمشتملات الملكية العقارية المشتركة.

### الفرع الأول: الصعوبات المتعلقة بهيئات إدارة الملكية المشتركة

من أهم العناصر لنجاح تنظيم الملكية العقارية المشتركة هو احترام الملاك الشركاء لقوانين إدارة الملكية المشتركة وبالتالي احترام الهيئات المخول لها السهر على إدارة وتسيير هاته الملكية هذا من جهة ومن جهة أخرى احترام النمط والنظام المعيشي الجماعي، فعدم الإلتزام والإخلال بهاتين النقطتين يترتب عنه صعوبات تلحق بهيئات إدارة الملكية العقارية المشتركة منها الصعوبات الناتجة عن التقاعص في دفع الأعباء المالية، الصعوبات الناشئة عن العمال المستخدمين في الملكية العقارية المشتركة والصّعوبات الناشئة عن التعدي على حقوق الملاك الشركاء... إلخ، فالصعوبات المتعرضة لها هيئات الإدارة والتي يمثلها المتصرف متعددة تتكاثر وتختلف بمرور الزمن وتطور الحياة اليومية.

### أولاً: الصعوبات الناشئة عن التعدي على حقوق الملاك الشركاء

أغلب الصّعوبات التي تتلقاها هيئات إدارة الملكية العقارية المشتركة هي تعدي أحد الملاك الشركاء على حقوق الشركاء الآخرين ومن أهم المشاكل التي يقع فيها المتصرف هي تعكير هدوء العمارة من طرف ملاك شركاء وإثارة الضجيج أو تربية حيوانات ذات أصوات مزعجة وروائح كريهة، ممّا يسبب قلق وإزعاج لملاك شركاء آخرين<sup>1</sup>، بحيث بالرجوع إلى المادة 4 من المرسوم المتعلق بتنظيم الضجيج

---

<sup>1</sup> - بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 184/93 المتعلق بتنظيم الضجيج، نجد أن المشرع الجزائري أولى أهمية لتحديد ضوابط التلوث الضوضائي، بحيث حدد في المادة 2 من المرسوم مستوى الضجيج الأقصى الذي يمكن قبوله في المناطق السكنية معتمداً القياس المعمول به وفق المعايير الطبية والعلمية، وسواء كان مصدر الضجيج وسائل وأدوات مولدة للضجيج طبقاً للمادة 6 من نفس المرسوم أو تربية الحيوانات التي من شأنها إقلاق الراحة النفسية للجيران طبقاً للمادة 11 من نفس المرسوم.

المذكور سابقا نجد أن المشرع إعتبر إثارة الضجيج التي تفوق الحدود القصوى المبينة في المادة 2 و 3 من نفس المرسوم مساسا بالهدوء في الجوار وإزعاجا شديدا وإضرارا بالصحة وتعرضا بطمأنينة السكان، وبالرجوع إلى المادة 6 من نفس المرسوم<sup>1</sup>، نجد أن المشرع ألزم بإستعمال ما أمكن من الوسائل التي تحول دون ضرر الصوت، كما أشار إلى إمكانية الإحتراز منه بإتخاذ التدابير التي تحول دون التلوث الضوضائي والإضرار بالجيران من أول البناء، بحيث يعتمد من الآليات ما أمكن لجعل البناء غير مسبب للضرر، حسب ما تمليه المادة 7 من نفس المرسوم.

من بين أشكال التعدي على حقوق الملاك الشركاء هو استيلاء أحد الملاك أو بعض الملاك على القبو دون ترك مكان للملاك الشركاء الآخرين من أجل وضع أشياءهم وخاصة يكون ذلك من طرف الجار الساكن بالطابق السفلي كما نرى في واقعنا اليومي، أيضا الإستيلاء على سطح العمارة غالبا ما يكون من طرف الساكن بالطابق العلوي بحيث يعتبره جزء تابع لملكه الخاص ويمنع الملاك الشركاء الآخرين من الصعود له أو وضع صهريج أو تثبيت هوائي البث التلفزيوني أو نشر الملابس أو كأن يحتفظ بمفتاح السطح ويمنع الملاك الآخرين من استعماله استعمالا مماثلا كل هذه التجاوزات تخلف صعوبات ومشاكل للمتصرف الذي يستوجب عليه حلها بطرق ودية قبل تفاقمها واللجوء إلى الطرق القضائية<sup>2</sup>.

#### ثانيا: الصعوبات الناشئة عن عدم الإلتزام بالأعباء المالية

كما رأينا سابقا وطبقا للقواعد العامة فإن كل مالك شريك يتحمل نفقات ملكه، وقد تطرقنا إلى كيفية توزيع الأعباء بين الملاك الشركاء في عناوين سابقة، إلا أن ما هو ملاحظ في الوسط الإجتماعي الذي نعيشه يوميا هو تقاعص الملاك الشركاء في دفع هاته التكاليف المحددة قانونيا وتنظيميا ونجد المتصرف دائما في صعوبات ومشاكل من أجل تحصيل هاته الإشتراكات، مما يدفعه باللجوء إلى الطرق الجبرية لتحصيلها والتي ذكرناها سابقا بالنسبة لأعباء الصنف الأول فالمتصرف بعد توجيه إنذارين للممتنع عن الدفع ويكونان مصحوبين بإشعار بالاستلام خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، وفي حالة

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 6 من المرسوم رقم 184/93 المتعلق بتنظيم الضجيج على مايلي: "يجب على كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بأنشطة تتطلب إستعمال محركات أو أدوات أو آلات أو تجهيزات أو أجهزة مولدة للضجيج يفوق مستواه الحدود المضبوطة كما هي مبينة في هذا المرسوم، أن يضع معدات لكبت الضجيج أو تهيئات ملائمة من طبيعتها أن تجنب إحراج السكان أو الإضرار بصحتهم"

<sup>2</sup> - إستيلاء على أقبية العمارات وبناء على أسطحها وتهديد لأساساتها، نشر بواسطة روبورتاج فريدة نباش شيخي أمين في جريدة الحوار، يوم 26-11-2008.

استمرار الشاغل للملك في الامتناع، يقوم المتصرف بتقديم عريضة أمام رئيس المحكمة التابعة لها البناية من أجل التّحصيل الجبري فيتم بموجب هذا الأمر تحصيل الأعباء بالطريقة المعمول بها في تحصيل الضرائب، أمّا بالنسبة لأعباء الصنف الثاني فيتم إلزام المالك الشريك بأداء ما عليه مباشرة من طرف المتصرف وفي حالة الامتناع لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعنية، يتم ترتيب رهنا قانونيا فإنّ لم يستجب لهذا الرهن يلجأ إلى المصادرة العقارية على ملكه وبيعه بالمزاد العلني، كل هذه الامور تعتبر عراقيل وصعوبات تواجه المتصرف وتعيق السير الحسن لإدارة الملكية العقارية المشتركة<sup>1</sup>.

### ثالثا: الصّعوبات الناشئة بسبب المستخدمين

من بين العراقيل التي تلحق بالمتصرف هي تقاعس العمال الأجراء في أداء عملهم وإطالة الوقت وتضييعه من أجل رفع الأجرة إذا ما كان عامل أجير باليوم، فالمتصرف يجد نفسه ملزم مراقبتهم باستمرار للتأكد من حسن قيامهم بأعمالهم كذلك بالنسبة التي تقع خاصة من العمال المؤقتين فهو يخلق مشاكل للمتصرف بحيث هو مسؤول عنهم وعن أي شيء، أمّا بالنسبة للمستخدمين الدائمين فكثيرا ما يتلقى المتصرف مشكل مطالبة الحارس مثلا بأن يكون له مسكن خاص به ومالكا له أو المطالبة المستمرة برفع الأجر، فهنا يجد المتصرف نفسه أمام مشكل عويص بين إستبدال هذا الحارس خاصة إذا كان من ذوي الخبرة وأمين على العمارة، خاصة وأنّه يعتبر المسؤول الثاني بعد المتصرف، كما أنّه يعتبر الشاهد الأول عن الجرائم التي تقع أمام العمارة أو بداخلها ومشكل رفض الملاك الشركاء زيادة دفع الأعباء المالية الخاصة بهذا الحارس حيث نجد أنهم يعتبرونها ضريبة دون مقابل، فيرون أنهم يدفعون مبالغ إضافية على خدمات غائبة وغير متوفرة ميدانيا خاصة الأمن والحراسة المنعدمة أحيانا وغياب عاملات النظافة معتبرين أنه من غير المعقول أن يدفعوا ثمنا لخدمات غير متوفرة أصلا أو متوفرة إلا أن العمال المكلفين بالصيانة أو النظافة لا يقومون بأداء مهامهم أقلها تغيير أو إصلاح المصابيح في أوانها فيجد السكان أنهم مضطرين في كل مرة للقيام بذلك رغم أنهم يدفعون أعباء لهؤلاء المستخدمين لأجل ذلك<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - انظر المرسوم رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ،في جزئه الثالث الخاص بالأعباء التي تقع على جماعة الملاك الشركاء ،وبالتحديد العنوان الخاص ب"دفع الأعباء".

<sup>2</sup> - تكاليف الأعباء المشتركة ضريبة أخرى دون مقابل ،نشر بواسطة ت.روحية في جريدة الجمهورية يوم 13-06-

## الفرع الثاني: الصّعوبات المتعلقة بمشتملات الملكية المشتركة

من بين الصّعوبات اللاحقة بمشتملات الملكية العقارية.

### أولاً: تغيير مشتملات الملكية العقارية المشتركة عن طريق بيع أو اكتساب الأجزاء المشتركة

بالرجوع إلى نص المادة 16 من القانون الفرنسي 557/67 في فقرتها الأولى نجد أنه يعتبر كل عمل شراء أو رهن للأجزاء المشتركة أو إنشاء حقوق عينية عقارية لفائدة أو على عاتق هذه الأجزاء المشتركة تبرمها النقابة بشرط أن تخضع لأحكام المادة 26، 25، 6، ...، وطبقاً لنص المواد 24 و 26 فإنه يتم بيع أو اكتساب أجزاء مشتركة عن طريق النقابة أو الجمعية العامة بموجب قرار متخذ بأغلبية أصوات الملاك الشركاء، فللنقابة والجمعية العامة إمكانية بيع جزء مشترك لأحد الملاك الشركاء أو حتى لثلث الملاك الشركاء كما يمكنها بيع حق التبعية للأجزاء المشتركة ويشترط لصحة البيع أن يكون ذلك الجزء المبيع غير ضروري لكي تبقى الأجزاء الخاصة كما هي ولو نقصت أرضية الملكية العقارية المشتركة، أمّا إذا كان ذلك الجزء المشترك من الأجزاء الواجب الحفاظ عليها لأنها تمس بالغاية المعدة لها البناية فإنه يتم اتخاذ قرار البيع بموافقة جميع الملاك الشركاء (الإجماع)، وفي حالة بيع أجزاء مشتركة أو حقوق تبعية تطبيقاً للالتزامات قانونية أو تنظيمية يتم اتخاذ قرار البيع بموجب أغلبية جميع أصوات الملاك الشركاء حتى الغائبين طبقاً للمادة 25 فقرة الرابعة المعدلة بموجب قانون رقم 2015 - 990 الصادر في 2015/8/6 - المادة 114.

وقد جاءت المادة 16-1 المعدلة بموجب الأمر رقم 2014 - 1345 المؤرخ في 2014/11/6 - المادة 03، تنص على أنه تقسم المبالغ التي تمثل سعر الأجزاء المشتركة المبيعة بين الملاك الشركاء كل حسب جزئه الخاص تخصص له تناسبياً مبلغ من الجزء المشترك المباع، والمبلغ الذي يعود لكل مالك

شريك يسلم له مباشرة من قبل القيم وذلك بغض النظر عن وجود أي ضمان يثقل الحصة<sup>1</sup>.

أما بالنسبة لإكتساب أو شراء أجزاء مشتركة فيتم اتخاذ القرار بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 26 لمعدلة بموجب قانون رقم 336-2014 الصادر في 2014/03/24 المادة 59، والتي نصت في فقرتها الأولى على أنه تتخذ القرارات التالية بموجب أغلبية أعضاء النقابة التي تمثل على الأقل ثلثي 3/2 الأصوات ومن بينها قرار اكتساب جزء مشترك، ويستوجب أن يكون هذا الإكتساب موافقا للغاية المرجوة من العقار وأن لا يغير من الحصص التابعة للملكية العقارية المشتركة.

بالنسبة للقانون الجزائري، وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وكما ذكرنا سابقا يحق لجميع الملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لها بهدف توفير مصادر مالية إضافية بشرط موافقة وإجماع كل الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة وتصبّ عائدات التصرف إما في صندوق الجمعية العامة أو توزع بين الشركاء كل حسب نصيبه في هذه الأجزاء .

---

<sup>1</sup> – Article 16-1, Modifié par Ordonnance n°2014-1345 du 6 Novembre 2014- art. 3 (V) : « Les sommes représentant le prix des parties communes cédées se divisent de plein droit entre les copropriétaires dans les lots desquels figuraient ces parties communes et proportionnellement à la quotité de ces parties afférentes à chaque lot.

La part du prix revenant à chaque copropriétaire lui est remise directement par le syndic et ce, nonobstant l'existence de toute sûreté grevant son lot.

Les présentes dispositions ne dérogent pas à celles de l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

## ثانياً: انقسام الملكية العقارية المشتركة

بالنسبة للقانون الفرنسي وبالرجوع إلى المادة 28 المعدلة بموجب الأمر رقم 131-2016 الصادر في 2016/02/10 – المادة 6<sup>1</sup> نجد أنه:

---

<sup>1</sup>– Article 28, Modifié par Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014- art. 59. : «

I. Lorsque l'immeuble coporte plusieurs bâtiments et que la division de la propriété du sol est possible :

a) Le propriétaire d'un ou de plusieurs lots correspondant à un ou plusieurs bâtiments peut demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer une propriété séparée. L'assemblée générale statue sur la demande formulée par ce propriétaire à la majorité des voix de tous les copropriétaires ;

b) Les propriétaires dont les lots correspondent à un ou plusieurs bâtiments peuvent, réunis en assemblée spéciale et statuant à la majorité des voix de tous les copropriétaires composant cette assemblée, demander que ce ou ces bâtiments soient retirés du syndicat initial pour constituer un ou plusieurs syndicats séparés. L'assemblée générale du syndicat initial statue à la majorité des voix de tous les copropriétaires sur la demande formulée par l'assemblée spéciale.

II. Dans les deux cas, l'assemblée générale du syndicat initial statue à la même majorité sur les conditions matérielles, juridiques et financières nécessitées par la division.

L'assemblée générale du ou des nouveaux syndicats, sauf en ce qui concerne la destination de l'immeuble, procède, à la majorité de l'article 24, aux adaptations du règlement initial de copropriété et de l'état de répartition des charges rendues nécessaires par la division.

La répartition des créances et des dettes est effectuée selon les principes suivants :

1° Les créances du syndicat initial sur les copropriétaires anciens et actuels et les hypothèques du syndicat initial sur les lots des copropriétaires sont transférées de plein droit aux syndicats issus de la division auquel le lot est rattaché, en application du 3° de l'article 1251 du code civil ;

2° Les dettes du syndicat initial sont réparties entre les syndicats issus de la division à hauteur du montant des créances du syndicat initial sur les copropriétaires transférées aux syndicats issus de la division.

III. Si l'assemblée générale du syndicat initial décide de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements communs qui ne peuvent être divisés, cette décision est prise à la majorité de l'article 24,

Le règlement de copropriété du syndicat initial reste applicable jusqu'à l'établissement d'un nouveau règlement de copropriété du syndicat ou de chacun des syndicats selon le cas.

La division ne prend effet que lorsque sont prises les décisions mentionnées aux alinéas précédents. Elle emporte la dissolution du syndicat initial.

1- عندما تحتوي الملكية العقارية المشتركة على عدة عمارات وتكون تقسيم ملكية الأرض فيها ممكنة:

أ) - يمكن لمالك أحد أو عدة مساكن موجودة في عمارة أو عدة عمارات المطالبة بأن تكون هذه البناءات مسحوبة من النقابة الرئيسية من أجل إنشاء ملكية منفصلة، ويتم الفصل في هذا الطلب من قبل الجمعية العامة بناء على أغلبية أصوات جميع الملاك الشركاء.

ب) - الملاك لهذه المساكن المذكورة والتي تكون في عمارة واحدة أو عدة عمارات، يمكنهم الاجتماع في جمعية خاصة مؤسسة على أغلبية الأصوات المتمثلة في جميع الملاك الشركاء المكونين لهذه الجمعية للمطالبة بسحب هاته البناءات من النقابة الرئيسية وإنشاء نقابة أو عدة نقابات منفصلة ويتم الفصل في هذا الطلب من طرف الجمعية العامة للنقابة الرئيسية بناء على أغلبية أصوات جميع الملاك الشركاء.

2- في كلا الحالتين الجمعية العامة للنقابة الرئيسية تفصل في الطلب بموجب نفس الأغلبية وبناء على الشروط المادية، القانونية والمالية المطلوبة للتقسيم.

وتقوم الجمعية العامة للنقابة المنفصلة باتخاذ قراراتها بناء على الأغلبية المنصوص عليها في المادة 24 فيما يتعلق بالتعديلات الواردة على النظام الأساسي للملكية العقارية المشتركة وفيما يخص إعادة توزيع الأعباء والتكاليف الذي يصبح ضروري بعد الإنقسام ويستثنى من هذه الأغلبية كل القرارات المتعلقة بوجهة المبنى.

---

IV. Après avis du maire de la commune de situation de l'immeuble et autorisation du représentant de l'Etat dans le département, la procédure prévue au présent article peut également être employée pour la division en volumes d'un ensemble immobilier complexe comportant soit plusieurs bâtiments distincts sur dalle, soit plusieurs entités homogènes affectées à des usages différents, pour autant que chacune de ces entités permette une gestion autonome. si le représentant de l'Etat dans le département ne se prononce pas dans les deux mois, son avis est réputé favorable.

La procédure ne peut en aucun cas être employée pour la division en volumes d'un bâtiment unique.

En cas de division en volumes, la décision de constituer une union de syndicats pour la création, la gestion et l'entretien des éléments d'équipements à usage collectif est prise à la majorité mentionnée à l'article 25.

Par dérogation au troisième alinéa de l'article 29, les statuts de l'union peuvent interdire à ses membres de se retirer de celle-ci. ».

3- إن توزيع الديون تتم حسب الأسس التالية:

أ)- ديون النقابة الرئيسية على الملاك الشركاء القدماء والحاليين ورهون النقابة الرئيسية على القطع الأرضية للملاك الشركاء يتم تحويلها للنقابات المنفصلة المنشأة والتي تتصل بها القطع الأرضية، تطبيقاً للمادة 1346 من القانون المدني.

ب)- ديون النقابة الرئيسية توزع بين الملاك الشركاء النقابات المنشأة عن الإنقسام حسب مبلغ ديون النقابة الرئيسية المحولة للنقابات المنفصلة.

4- إذا قررت الجمعية العامة للنقابة الرئيسية إنشاء إتحاد نقابي من أجل تسيير وإدارة المعدات والتجهيزات المشتركة والتي لا يمكن قسمتها، يؤخذ هذا القرار بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 24. (ملاحظة: الأغلبية المنصوص عليها في المادة 24 أغلبية الأصوات المعبر عنها من طرف الملاك الشركاء الحاضرين والممثلين )

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة المعمول به من طرف النقابة الرئيسية يبقى ساري المفعول إلى غاية إعداد نظام قانوني جديد لكل نقابة منشأة عن الإنقسام أو لكل النقابات المنفصلة حسب الحالة.

انقسام الملكية العقارية المشتركة لا يتم ألا باتخاذ القرارات المشار إليها في الفقرات السابقة، واتخاذ قرار انحلال النقابة الرئيسية.

5- بعد إشعار رئيس البلدية المختص إقليمياً عن وضعية العقار والترخيص من قبل ممثل الدولة في المقاطعة، فالإجراءات المنصوص عليها في هذه المادة يمكن تطبيقها أيضاً من أجل تقسيم مجموعة مباني مركبة تتكون إما من عدة عمارات منفصلة على أرضية واحدة أو عدة مباني مخصصة لاستعمالات مختلفة، للسماح لكل مبنى بإدارة مستقلة.

إذا لم يبدي ممثل الدولة في المقاطعة رأيه في أجل شهرين يعتبر موافق.

لا يطبق هذا الإجراء من أجل تقسيم مبنى واحد.

في حالة انقسام الملكية العقارية المشتركة، يتم اتخاذ قرار إنشاء إتحاد نقابي من أجل تسيير وإدارة التجهيزات والمعدات المشتركة بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25. (ملاحظة: الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 هي أغلبية كل الملاك الشركاء).

باستثناء الفقرة الثالثة من المادة 29<sup>1</sup> يمكن للإتحاد النقابي منع أعضائه من الانسحاب منه.<sup>2</sup>

تطرق القانون الفرنسي ضمن المادة المذكورة أعلاه إلى تبيان حالات التي يمكن فيها انقسام الملكية العقارية المشتركة والإجراءات الواجب اتباعها حيث جاءت المادة شارحة لهذا الوضع ومزيلة أي غموض عكس القانون الجزائري سواء القانون المدني أو مرسوم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية فلم يتطرق إلى هذه الحالة إطلاقاً بحيث يبقى الأمر يشوبه غموض وفراغ قانوني إذا ما اصطدمنا بهذه الحالة.

### ثالثاً: التّحطم المفاجئ للملكية العقارية المشتركة

هناك حالتين تؤول إليهما الملكية العقارية في حالة التحطم المفاجئ، إما إعادة البناء أو تركها بدون بناء وسوف نتطرق لكلا الحالتين من خلال هذا العنوان:

#### أ- حالة إعادة البناء:

بالرجوع إلى الفصل الرابع من القانون الفرنسي 557/65 بعنوان إعادة البناء نجد المادة 38 من القانون تتكلم عن الهلاك الكلي والجزئي، بأنه في حالة الهلاك الكلي أو الجزئي، يمكن للجمعية العامة

---

<sup>1</sup> - بالنسبة للفقرة الثالثة من المادة 29 من القانون 557/65 المعدلة بموجب القانون 1208/2000 المؤرخ في 2000/12/13 - المادة 81، تنص على مايلي: "... إن الإخراط في الإتحاد المنشأ أو المراد إنشائه يقرّر من طرف الجمعية العامة لكل نقابة بناء على الأغلبية المقررة في المادة 25، أما الانسحاب من الإتحاد فإنه يقرّر بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 26...".

<sup>2</sup> - Article 29, Modifié par Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 – art. 81. : « ...

L'adhésion à une union constitué ou à constituer est décidée par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 25. Le retrait de cette union est décidé par l'assemblée générale de chaque syndicat à la majorité prévue à l'article 26.. ».

للملاك الشركاء الذين يملكون حصص في العقار المنكوب أن تقرر بأغلبية أصوات هؤلاء الملاك إعادة تشييد هذه العمارة أو ترميم الجزء المتضرر.

في حالة ما إذا مسّ الهلاك أقل من نصف العمارة، يكون الترميم أو إعادة البناء ضروريا إذا طلب ذلك أغلبية الملاك الشركاء المنكوبين. كما نصت في الفقرة الأخيرة على أنه يستوجب على الملاك الشركاء الذين يشاركون في إعادة تشييد الملكية العقارية المشتركة المتضررة بأن يساهموا بنفس النسب واتباع نفس القواعد لتغطية نفقات الأشغال<sup>1</sup>.

وقد جاءت المادة 38-1 من نفس القانون المنشأة بموجب القانون رقم 2003/699 - المادة 20 الجريدة الرسمية للجمهورية الفرنسية 2003/31، وضمن نفس الفصل الخاص بإعادة البناء تتكلم عن الأجزاء المشتركة المتضرر في الملكية العقارية المشتركة من جراء وقوع كارثة تكنولوجية بحيث نصت على وجوب استدعاء الجمعية العامة للملاك الشركاء من طرف المتصرف خلال 15 يوم من وقوع الكارثة، وأن ينعقد اجتماع الجمعية العامة في أجل شهرين المواليين لوقوع الضرر، وتتخذ القرارات الرامية إلى منح ترخيص للمتصرف من أجل إعادة البناء ومباشرة أشغال الترميم الضرورية والمستعجلة بموجب أغلبية الملاك الشركاء الحاضرين والممثلين<sup>2</sup>.

وفي حالة إحداث تحسينات أو إضافات أثناء إعادة بناء الجزء المتضرر من الملكية العقارية المشتركة مقارنة بالوضعية السابقة للحادث فإنّ المادة 40 من نفس القانون نصت على أنه تطبق

---

<sup>1</sup>- Article 38: « En cas de destruction totale ou partielle, l'assemblée générale des copropriétaires dont les lots composent le bâtiment sinistré peut décider à la majorité des voix de cas copropriétaires, la reconstruction de ce bâtiment o la remise en état de lal partie endommagée. Dans le cas où la destruction affecte moins de la moitié du bâtiment, la remise en état est obligaoire si la majorité des copropriétaires sinistrés la demande. Les copropriétaires qui participent à l'entretien des bâtiments ayant subi les dommages sont tenus de participer dans les mêmes proportions et suivant les mêmes règles aux dépenses des travaux. »

<sup>2</sup>- Article 38-1, Créé par Loi n° 2003-699 du Juillet 2003- art. 20 JORF 31 Juillet 2003. : « En cas de catastrophe technologique, le syndic d'un immeuble géré en copropriété dont les parties communes sont endommagées convoque sous quinze jours l'assemblée générale des copropriétaires.

Cette réunion se tient dans les deux mois suivant la catastrophe ; les décisions visant à autoriser le syndic à engager des travaux de remise en état rendus nécessaires par l'urgence sont prises à la majorité des copropriétaires présents ou représentés. ».

في هذه الحالة أحكام الفصل الثالث، وقد جاء هذا الفصل ينص على الأحكام الخاصة بالتّحسينات وإضافة مباني أو محلات خاصة وتطبيق حق الإعلاء، بحيث نصت المادة 30 المعدلة بموجب القانون رقم 336/2014 المؤرخ في 2014/03/24 المادة 59(V) في فقرتها الأولى على أنّه يمكن للجمعية العامة بموجب الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25، وهي أغلبية كل الملاك الشركاء أن تقرر وبدون المساس بوجهة المبنى، كل التّحسينات مثل تحويل معدات التّجهيز الموجودة أو إضافة أجزاء جديدة أو تحسين الأجزاء المعدة للإنتفاع المشترك أو إنشاء أجزاء تشبه ذلك.

أمّا بالنسبة للتّعويضات المتحصل عليها من قبل شركات التأمين أو المسؤولين عن التّحطيم فقد جاءت المادة 40 من نفس القانون تنص على أنّه تخصص التعويضات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة بصفة أولية لسداد حقوق الدائنين وما تبقى من التعويضات يخصص لإعادة البناء<sup>1</sup>، وبهذا نكون قد تطرقنا إلى كل الإجراءات الخاصة بإعادة البناء بعد التّحطم لننتقل للحالة الثانية.

#### ب- حالة عدم إعادة البناء:

بهذه الطريقة تنتهي الملكية العقارية المشتركة وقد جاءت المادة 41 من نفس القانون الفرنسي تنص على الإجراءات الخاصة بهذه الحالة كالتالي: "إذا كان القرار المتخذ في ظل الشروط المنصوص عليها في المادة 38 أعلاه، يتمثل في عدم إعادة ترميم وبناء الملكية العقارية المنكوبة، يتم تصفية حقوق الملكية المشتركة وتعويض الملاك المشتركين الذين لم يتم ترميم حصصهم".<sup>2</sup> وبالتالي يفهم من المادة أعلاه أنّه إذا ما قررت الجمعية العامة بأغلبية أصوات الملاك الشركاء المتضررة حصصهم عدم إعادة بناء الملكية العقارية المشتركة التي لحقها هلاك كلي أو جزئي، فإنّه يتم تصفية الحقوق ضمن هذه الملكية ويعوض الملاك الشركاء المتضررة حصصهم ولم تعاد إليهم، أمّا في حالة التّحطيم الكلي فإنّه تباع الأرضية والأنقاض وتقسّم بين الملاك الشركاء كل حسب نسبة حصته بعد تصفية جميع الديون.

---

<sup>1</sup> – Article 40 : « Les indemnités représentatives de l'immeuble détruit sont, sous réserve des droits des créanciers inscrits, affectées par priorité à la reconstruction. ».

<sup>2</sup> – Article 41 : « Si la décision est prise, dans les conditions prévues à l'article 38 ci-dessus, de ne pas remettre en état le bâtiment sinistré, il est procédé à la liquidation des droits dans la copropriété et à l'indemnisation de ceux des copropriétaires dont le lot n'est pas reconstitué. ».

أما بالنسبة للقانون الجزائري لم اجد قواعد قانونية وإجرائية تنص على هاته الحالات بالنسبة للملكية العقارية المشتركة بطريقة مفصلة مثل ما هو مدرج في القانون الفرنسي ،بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وجدنا فقط يتكلم عن التأمينات سواء تأمين العقار أو مجموعة العقارات بحيث ألزم الملاك الشركاء بالتأمين بالنسبة للعمليات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة وذكر المشرع كل من الحريق والصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن أي أضرار أخرى وأحالنا هذا المرسوم إلى تطبيق أحكام قانون التأمين .

وباستقراءنا لقانون التأمين<sup>1</sup>، نجد أن المشرع ألزم مالكي العقارات على إكتتاب عقد التأمين عن الأضرار الناجمة عن الكوارث الطبيعية وذلك طبقا لما جاءت به المادة 1 من الأمر المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا<sup>2</sup>، ومن بين الكوارث الطبيعية التي تغطي الأضرار الناجمة عنها الزلازل، الفيضانات، العواصف والرياح القوية وكل كارثة مماثلة أخرى، فنلاحظ أن جل هذه الكوارث قد تؤدي إلى التحطم المفاجئ للملكية العقارية، وكون هذا التأمين يخص الممتلكات فإنه يغطي كل الأضرار المباشرة المتسبب فيها الكارثة بالنسبة للممتلكات العقارية المبنية سواء كانت مباني فردية عمارات أو سكنات جماعية أو حتى المباني التجارية إلخ، وفي حالة وقوع الضرر فيتم تعويض المؤمن وبما أننا نتكلم عن الملكية العقارية المشتركة نسقط المادة 12 من الأمر 12/03 المذكور أعلاه عليها باعتبارها نوع من أنواع الممتلكات العقارية، وبالرجوع إلى هذه المادة نجد أنه المؤمن ملزم بتسديد التعويضات للملاك المتضررين في أجل لا يتعدى ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم تقرير الخبرة عن الأضرار.

نستخلص مما ذكر أعلاه أن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى إجراءات خاصة بالتحطم المفاجئ للملكية العقارية المشتركة كما جاء في القانون الفرنسي والذي كما رأينا فصل فيما يخص حالة الإتفاق

---

<sup>1</sup> - الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/02/25 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20

<sup>2</sup> - الأمر 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا ج ر عدد 52 لسنة 2003.

على إعادة البناء وفي حالة عدم إعادة البناء، وبالتالي نرجو من المشرع تدارك هذه النقائص والنص على إجراءات خاصة بهذه الحالة آخذاً بعين الاعتبار ما هو مدرج من إجراءات في تشريع نظيره الفرنسي.

#### رابعاً: نزع ملكية العقار المبني للإشتراك

يتم نزع ملكية العقار المبني للإشتراك تحقيقاً للمنفعة العامة ويكون إما نزع ملكية كلي أو جزئي إلزامي من طرف الإدارة مقابل تعويض مالي نتطرق لكلا الحالتين في هذا العنوان، وقد جاءت المادة 16-2 من القانون الفرنسي 557/65 المعدلة بالأمر رقم 1345/2014 المؤرخ في 2014/11/6 - المادة 4 تحيلنا على قانون نزع الملكية بسبب المنفعة العامة حيث نصت على ما يلي: "إنّ قرار نزع الملكية بسبب المنفعة العامة لعقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية أو مجموع عقارات خاضعة لهذا القانون يتابع ويصدر بالشروط المقررة في المادة ل- 221-2 من قانون نزع الملكية بسبب المنفعة العامة".<sup>1</sup>

#### أ- حالة نزع الملكية الكلي:

في حال ما تم صدور قرار بنزع ملكية كل العقار المبني للإشتراك فإنّه تنتهي الملكية العقارية المشتركة وتتحل الجمعية العامة، ويتم تعويض كل مالك شريك على حدى حسب قيمة جزئه الخاص بالإضافة إلى قيمة نسبته في الأجزاء المشتركة.

#### ب- حالة نزع الملكية الجزئي:

في حال ما تم صدور قرار بنزع ملكية جزء مشترك كالساحة مثلاً أو بوابة الدخول، ففي هذه الحالة نص القانون الفرنسي ضمن المادة 59 من مرسوم 17 مارس 1967 على إلزامية إعلام كل الملاك الشركاء من طرف المتصرف بقرار نزع الملكية لجزء مشترك من أجل إتاحة لهم فرصة إقامة اعتراضات كما يقوم المتصرف بالمطالبة وباسم النقابة بمصاريف إعادة إعداد نظام ملكية عقارية مشتركة جديد وجدل وصفي جديد حسب التعديلات الطارئة جراء نزع ملكية جزء أو أجزاء مشتركة كما يقوم بالمطالبة

---

<sup>1</sup> - Article 16-2, Modifié par Ordonnance n° 2014-1345 du 6 Novembre 2014- art.4 : «L'expropriation pour cause d'utilité publique d'un immeuble bâti, d'un groupe d'immeubles bâtis ou d'un ensemble immobilier soumis à la présente loi est poursuivie et prononcée dans les conditions prévues par l'article L. 221-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. ».

بقية الجزء المنتزع والتعويض عن نقص قيمة الملكية العقارية وكذا المصاريف الناتجة عن تغيير أو تحويل المعدات المشتركة بسبب هذا الإنتزاع.

بالنسبة للتعويضات يتم تقسيمها بين الملاك الشركاء الذين ترتبط أجزائهم الخاصة بتلك الأجزاء المشتركة المنتزعة كل حسب نسبة حصته وتسلم هذه التعويضات مباشرة للملاك الشركاء من طرف المتصرف. أما في حال تم صدور قرار بنزع ملكية جزء خاص أو أجزاء خاصة فيتم تعويض المالك الشريك حسب قيمة جزئه الخاص.

بالنسبة للقانون الجزائري، بالرجوع سواء للقانون المدني في المواد الخاصة بالبنابات الجماعية أو المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية نجد أنه لم يتم تطرق إلى إجراءات خاصة بنزع الملكية للمنفعة العامة بالنسبة لهذا النوع من الملكية مثل ما فعل القانون الفرنسي كما وضعنا أعلاه، بالرجوع لقانون نزع الملكية من أجل المنفعة العامة<sup>1</sup> نجد أنه لم ينص على إجراءات خاصة بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة لملكية عقارية مشتركة بل جاء بصفة عامة وشاملة لكل الأملاك العقارية<sup>2</sup>، حيث أن نزع الملكية للمنفعة العامة هي إجراء يترتب عليه حرمان المالك الحقيقي للعقار من ملكه العقاري جبرا وتخصيصه للمنفعة العامة، وذلك مقابل تعويض عادل نقديا أو عينييا أي بشراء هاته الملكية العقارية أو بالتبادل بأملك أخرى ويستوجب أن يكون التعويض منصفا بحيث يغطي كامل الضرر الناشئ عنها ويتضمن قيمة العقار وما لحقه من خسارة وما فاتته من كسب جراء حرمانه من استعماله وإستغلاله والإنتفاع به وقد يكون نزع الملكية للمنفعة العامة كلي أو جزئي<sup>3</sup>.

نصل إلى إستخلاص أن المشرع لم يأتي بنصوص خاصة لمعالجة نزع الملكية العقارية المشتركة من أجل المنفعة العمومية مثل ما فعل نظيره في القانون الفرنسي، وبالتالي نرجو من المشرع الجزائري

---

<sup>1</sup> - القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 ج ر عدد 21 المعدل والمتمم المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية.

<sup>2</sup> - قودج بشير، المرجع السابق، ص ص 292 - 305.

<sup>3</sup> - عليوات ياقوتة، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مقال منشور بمجلة الشريعة والإقتصاد قسنطينة، العدد التاسع، سنة 2016، ص ص 123-124.

التنبه لسد هذه الثغرات القانونية والفراغات التشريعية وإدراج نصوص أو مواد قانونية تتضمن إجراءات خاصة بهذا النوع من الملكيات لخصوصيتها وتعدد ملاكها.

### المطلب الثاني: المسؤوليات المترتبة عن الملكية المشتركة

نظرا لخصوصية الملكية العقارية المشتركة لاحتوائها في آن واحد على أجزاء خاصة يتمتع بها المالك بكل حرية وأجزاء مشتركة ينتفع بها الشركاء في الملك أو الشاغلين، مما يؤدي حتما إلى خلق تباين في حقوق وواجبات هؤلاء الشركاء بالنظر لطبيعة الأجزاء المنتفع بها ونظرا لحدوث مشاكل عديدة في مثل هذه العقارات، فكان من اللازم ضبط مختلف التبعات التي يتحملها كل من له علاقة بهذه الملكية للتوصل الدقيق في تحديد مختلف المسؤوليات للملكية العقارية المشتركة، والهدف من ذلك هو محاولة القضاء على الوضعية الكارثية التي آلت إليها البنايات رغم حداتها<sup>1</sup>.

وقد تكون المسؤولية المترتبة نتيجة الإخلال بالالتزام مصدره العقد وهو ما يعرف بالمسؤولية العقدية أو ناتجة عن الإخلال بالالتزام قانوني وهو ما يعرف بالمسؤولية التقصيرية<sup>2</sup>، وبما أن المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي تطرقنا له سابقا قد حدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وجب علينا تحديد مسؤولية المرقى العقاري خلال التسيير الإنتقالي للعقار المبني للإشتراك أو المجموع العقاري

وعلى هذا الأساس قمت بتقسيم العنوان إلى ...

- الفرع الأول : مسؤولية هيئات إدارة الملكية المشتركة

- الفرع الثاني : مسؤولية الملاك الشركاء

- الفرع الثالث : مسؤولية المرقى العقاري.

---

<sup>1</sup> - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص 228.

<sup>2</sup> - فيلاي علي، الالتزامات "الفعل المستحق للتعويض"، موفم للنشر، الجزائر، ط2، 2007، ص19.

## الفرع الأول: مسؤولية هيئات إدارة الملكية المشتركة

لقد أوكل المشرع الجزائري مهمة الإدارة والتسيير للجمعية العامة ممثلة في المتصرف بعد انتهاء مدة التسيير الإنتقالي من طرف المرفي العقاري كما رأينا سابقا، هذا التكليف يثير مسؤولية كل من الجمعية العامة والمتصرف في حال الإخلال بالمهام المنوطة بهم وبالتالي نتطرق من خلال هذا الفرع إلى مسؤولية كل من الجمعية العامة وممثلها القانوني.

### أولاً: مسؤولية الجمعية العامة

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أن الجمعية العامة تتمتع بالشخصية المدنية وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالمالك الشركاء أو الشاغلين أو الغير بسبب العيب في البناء أو مجموعة البنايات أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها<sup>1</sup> وقد أبقى على نفس محتوى المادة 16 فقرة أولى من المرسوم سابق الذكر 666/83.

كما أن المرسوم 99/14 جاء في الباب الثاني من الجزء الرابع ينص على إلزامية التأمين بالنسبة لكل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة ضد الحريق والصواعق والإنفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي أضرار أخرى طبقا لقانون التأمينات وهو ما سبق أن بيّناه في العناوين السابقة.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد جاءت المادة 14 من القانون 557/65 سالف الذكر تنص على نفس مضمون ما جاء في التشريع الجزائري حيث إعتبرها القانون الفرنسي مسؤولية عن الأضرار التي تصيب المالك الشركاء أو أطرافا أخرى بسبب عيب في البناء أو نقص في صيانة الأجزاء المشتركة كما نصت المادة 18 من نفس القانون على أنه تقوم الجمعية بالمصادقة على قرار إكتتاب عقد التأمين من مخاطر المسؤولية المدنية.

---

<sup>1</sup> - انظر الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

نتيجة لذلك ووفق نص المادة 124 من القانون المدني فإنّ الجمعية العامة مسؤولة مسؤولية شخصية عن الأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة إذا لم تقم بتأدية مهامها المتعلقة بالصيانة على أكمل وجه وذلك عن طريق الموظفين العاملين تحت وصايتها ،فهي مسؤولية مسؤولية تامة عن الأفعال الضارة الناتجة عن إخلال الموظفين وعلى رأسهم المتصرف بالمهام المخولة لهم قانونا والمتمثلة أساسا في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 136 من القانون المدني الجزائري، بحيث تكون الجمعية العامة مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها.<sup>2</sup>

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه وهذه الحالة محققة في الملكية العقارية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعس الجمعية.<sup>3</sup> كما أنّ الجمعية العامة مسؤولة عن العيوب التي تظهر في الأجزاء المشتركة بالبناء وعليها القيام بإصلاحها ومسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب صيانة هاته الأجزاء أو إنعدامها.<sup>4</sup> وتمتد مسؤولية الجمعية العامة إلى أعضائها لتكون مسؤولة عنهم في حالة عدم تطبيقهم أو إخلالهم باحترام نظام الملكية العقارية المشتركة.

وبما أنّ القانون نص على أن هاته الجمعية ذات شخصية معنوية<sup>5</sup> ليس لها ذمة مالية مستقلة بل ذمتها المالية متمثلة في ذمة الملاك الشركاء مجتمعين وبالتالي هم من يتحملون في الأخير التعويض

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 140.

<sup>2</sup> - انظر المادة 136 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 140.

<sup>4</sup> - بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2006-2007 ص 57.

<sup>5</sup> - انظر الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

اللازم لجبر الضرر الذي يقوم بجمعه المتصرف باعتباره العون المكلف بالإجابة عن الجمعية العامة.<sup>1</sup>

بالرجوع للقواعد العامة للمسؤولية يمكن تحديد مسؤولية الجمعية العامة على أساس مسؤولية حارس الشيء فيما يخص الأضرار التي تسببها الأجزاء المشتركة من جهة ومن جهة أخرى مسؤولية التابع عن المتبوع فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية عن أفعال المتصرف.

### ثانيا: مسؤولية المتصرف

بالرجوع إلى المرسوم 99/14 نجد أنه يعمل المتصرف على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها لأجزاء المشتركة.<sup>2</sup>

وبالتالي بما أنّ المتصرف وكيل عن الجمعية العامة فهو ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ الوكالة طبقا لما جاء في نص المادة 576 مدني<sup>3</sup>، بحيث هو مسؤول عن تسيير الملكية العقارية المشتركة وحمايتها وصيانة الأجزاء المشتركة وتأمينها من الأخطار، فهو مسؤول عن كل ما يكلف بتنفيذه من طرف الجمعية العامة، كما يتحمل مسؤولية تابعيه بالنسبة للأضرار التي يحدثونها أثناء قيامهم بمهامهم، لأنّ له سلطة مراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم فيكون مسؤول أمام الجمعية العامة عن أفعالهم، كما تقوم مسؤولية المتصرف عن الأضرار التي قد تتسبب فيها المؤسسات التي يتعاقد معها بشأن القيام بأعمال كبرى أو صغرى في البناية.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 138-139

<sup>2</sup> - انظر الباب الثالث من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>3</sup> - على فيلاي، الالتزامات، النظرية العامة للعقد ص 22-26.

<sup>4</sup> - عمار دروازي، المرجع السابق، ص 143.

وما تجدر الإشارة إليه أنّ مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية تثار إما بطريقة مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لاحق بالجمعية ذاتها وإما عن طريق دعوى الرجوع، وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية في حدّ ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد تابعيها أو من طرف أحد الملاك الشركاء وكان الضرر الواجب جبره راجع إلى الخطأ الشخصي الجسيم المرتكب من المتصرف.<sup>1</sup>

كما تقوم المسؤولية الجزائية للمتصرف والمتعلقة بالإختلاس وخيانة الأمانة وكذا التّبديد، لأنّه الشخص الوحيد المسؤول عن التّسيير فهو ملزم بتقديم الحساب سنويا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها وذلك قبل إنقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب إقفال السنة المالية.<sup>2</sup>

**بالنسبة للقانون الفرنسي** فالمتصرف ملزم بإكتتاب التأمين بالنسبة للمبنى ضد الأخطار، وتأمين الأضرار اللاحقة بالملاك أو الغير الناتجة عن الأشغال في حال القيام بأشغال ومنذ صدور قانون 24 مارس 2014 أصبح ملزم بالتأمين على مسؤولته المدنية.

أضف إلى ذلك أنّ المادة 18 سالفه الذكر من القانون 557/65 قد نصت على إعتباره المسؤول الوحيد على تسيير الملكية ولا يمكن أن يحلّ آخر محله ينتج عن هذا أنه في حالة إلحاق ضرر من أحد المستخدمين المعيّنين من طرفه بالمبنى أو أخطاء تسبب ضرر للملاك الشركاء فالمتصرف هو المسؤول الوحيد إتجاه الجمعية، كما تقوم مسؤولية المتصرف إذا ما إنتهت مهامه وأخلّ بالتزاماته إتجاه المتصرف الجديد بالنسبة لنقل المهام و الأجل المحددة طبقا لما سبق ذكره في المادة 18-2 وقد جاءت الفقرة الأخيرة من المادة 9-1 من نفس القانون واضحة تنص على أنّه كل متصرف ملزم بأن يؤمّن نفسه من مخاطر المسؤولية المدنية التي قد يسأل عنها.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - مختاري الطيب، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، ج 42، رقم 02، 2000، ص ص 159-160.

<sup>2</sup> - انظر الباب الثالث من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

<sup>3</sup> - Article 9-1 : " ...chaque syndicat de copropriétaire est tenu de sassurer contre les risques de responsabilité civile dont il doit répondre."

## الفرع الثاني: مسؤولية الملاك الشركاء

باعتبار أن الملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك مالكيين لحصصهم الخاصة ويشتركون في ملكية الأجزاء المشتركة، وباعتبار أن نظام الملكية المشتركة يفرض عليهم الانضمام إلى الجمعية العامة التي تقوم بتسيير هذه الملكية، يصبحون بذلك مسؤولون عن التبعات التي تنتج عند أدائهم لالتزاماتهم.

وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 أنه كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا كما أنه اعتبره المرسوم مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون الجزء الخاص به إلا في حالة توجيه الطعن ضد هؤلاء الشاغلين شخصيا، وقد ألزم هذا المرسوم المالك الشريك بالإكتتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار.<sup>1</sup>

كما ورد فيه أيضا أنه: يجب على كل مالك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترتب عن الأضرار المسببة للجيران من جراء الحريق أو انفجار الغاز أو الكهرباء أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات وغيرها من الأخطار التي قد تحصل في محله أو شقته طبقا لقانون التأمينات.

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد جاءت المادة 9-1 المنشأة بموجب القانون رقم 2014-366 المؤرخ في 24 مارس 2014 تنص على أنه كل مالك شريك ملزم بأن يؤمن نفسه من كل مخاطر المسؤولية المدنية التي قد يسأل عليها بصفته مالكا مشتركا شاغلا أو مالك مشترك غير شاغل.<sup>2</sup>

نستنتج مما جاء أن مسؤولية المالك لها جانبين، فالجانب الأول يتمثل في أنه مسؤول عن أفعاله الشخصية التي تؤدي إلى حدوث اضطرابات في الإنتفاع، أما الجانب الثاني فيتمثل في تحمله للمسؤولية على أشخاص آخرين سواء كانوا زوار أو أتباعه أو شاغلين لجزئه الخاص، ولهذا سنحاول تحديد كل نوع من المسؤوليات ودراستها كالاتي:

---

<sup>1</sup> - انظر الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - Yves Rouquet, Op. cit., p p73-74.

## أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك

فكل مالك يكون مسؤول مسؤولية كاملة وشخصية عما ينتج من تدهم كلي أو جزئي للملكية العقارية المشتركة جراء قيامه بعمليات تعديلية داخل جزئه الخاص لا سيما إذا مس ذلك حائط ناقل مما يؤثر على متانة العمارة، كما يستوجب أن يكون الجزء المتهدم يمثل جسماً متصلاً بالبناء فتستبعد الأشياء الموضوعة على حافة النوافذ.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى القواعد العامة فقد تعرض المشرع إلى المسؤولية الناشئة عن تدهم البناء من خلال المادة 140 من القا الم الح في فقرته الثانية كالتالي: "مالك البناء مسؤول عما يحدثه انهزام البناء من ضرر ولو كان إنهداماً جزئياً، ما لم يثبت أن الحادث لا يرجع سببه إلى إهمال في الصيانة أو قدم في البناء أو عيب فيه." فنجد أن المادة المذكورة قد حددت موضوع الشخص المسؤول عن تدهم البناء المتمثل أساساً في المالك الذي يلتزم بتعويض الضحية من جراء الضرر اللاحق بها بسبب هذا التدهم<sup>2</sup> كما أنط له المشرع المسؤولية عن تدهم البناء بغض النظر عما إذا كان يقطنه بنفسه أو شخص آخر كالمستأجر أو المنتفع، فيظل المالك مسؤولاً ولو كانت حراسة البناء قد انتقلت إلى غيره.<sup>3</sup>

وقد أقر المشرع في نفس المادة بفقرتها الثالثة حكم اتخاذ التدابير الوقائية قصد تجنب وقوع الضرر<sup>4</sup> بحيث نصت على مايلي: "...ويجوز لمن كان مهدداً بضرر يصيبه من البناء أن يطالب المالك باتخاذ ما يلزم من التدابير الضرورية للوقاية من الخطر، فإن لم يقم المالك بذلك، جاز الحصول على إذن المحكمة في اتخاذ هذه التدابير على حسابه."، ومثال عن ذلك، حالة وجود جدار آيل للسقوط يهدد الشقة

---

<sup>1</sup> - كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تدهم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2002/2001، ص 79.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام، في ق م ج 2، الواقعة القانونية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008، ص414.

<sup>3</sup> - علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في ق م ج، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1989، ص 183.

<sup>4</sup> - فيلالي علي، الإلتزامات الفعل المستحق للتعويض، ط 3، موفم للنشر، الجزائر، 2012، ص 257.

المجاورة فيتعيّن على صاحبها تنبيه المالك بضرورة إصلاح الضرر وتثبيت أو إزالة الجدار كإجراء أولي وإن لم يقدّم المالك بذلك أعطى القانون الحق للشخص المهدد بالضرر برفع دعوى وقائية يتم من خلالها طلب التنفيذ بالإصلاح أو منح الإذن له للقيام بالإصلاح على نفقة المالك، وترجع سلطة تقدير خطر التّهدم من عدمه للقاضي، أمّا إذا كان البناء تحت حراسة شخص آخر غير المالك وقام هذا الأخير باتخاذ التدابير الوقائية لعدم انهياره فله حق الرجوع على المالك الحقيقي بما أنفقه.<sup>1</sup>

يجدر الإشارة إلى أنّه في بعض الأحيان قد تكون هناك أجزاء مشتركة لكن الإنتفاع بها يكون فقط لمالك شريك دون باقي الملاك الشركاء، كالحائط الفاصل بين شقتين، فالشريك المنتفع من الجزء المشترك يسأل عن الأضرار التي يحدثها هذا الجزء عند إنهضامه دون مساءلة باقي الشركاء<sup>2</sup>، أمّا إذا كان التّهدم حاصلًا في أحد الأجزاء المشتركة تقع المسؤولية على جميع الملاك بالتضامن.<sup>3</sup>

بالنسبة للقانون الفرنسي : المادة 140 من القا الم الحج مقتبسة من نص المادة 1386 من القا الم الفرنسي غير أنّ القضاء والفقه الفرنسي استقرا على أنّ المضرور من التّهدم هو الذي يقع على عاتقه عبء الإثبات أن الضرر قد نشأ من تهدم البناء بسبب تقصير في الصيانة أو عيب في التشييد أو الإهمال<sup>4</sup>، ولم يعتبر القانون قدم البناء ضمن العيوب الواجبة لقيام مسؤولية مالك البناء لكن الفقه والقضاء أضافاه بحيث يمكن إعتبار قدم البناء بمثابة دليل عن إهمال المالك لإلتزامه باتخاذ الإجراءات اللازمة للترميم والإصلاح.<sup>5</sup>

بالنسبة للإجراء الوقائي المذكور في الفقرة 3 من المادة 140 قام ج فالمرشع الفرنسي لم ينص عليه بالمادة 1386.<sup>6</sup>

---

<sup>1</sup> - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص 187.

<sup>2</sup> - بلحاج العربي، الواقعة القانونية، المرجع السابق، ص 419.

<sup>3</sup> - فيلاي علي، الإلتزامات، الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، ص 254.

<sup>4</sup> - Xavier Henri, François Jacob, Méga code civil 4ème édition, Dalloz, 2001, p 1489.

<sup>5</sup> - علي علي سليمان، المرجع السابق، ص ص 183-184.

<sup>6</sup> - Xavier Henri, François Jacob, Op:cit, p 1488.

## ثانياً: مسؤولية المالك الشريك عن الغير

لقد تضمن المشرع الجزائري موضوع مسؤولية متولي الرقابة صراحة في نص المادة 134 من قا م<sup>1</sup>، التي تستند على الخطأ المفترض في واجب الرقابة، وهذا يعني أنه لا مسؤولية إذا انعدم واجب الرقابة والغرض من هذا الواجب هو منع الخاضع للرقابة من الإضرار بالغير بسبب حالة القصر أو حالته العقلية أو الجسمية.<sup>2</sup>

كما تضمنت المادة 136 من قا م مسؤولية المتبوع عن أعمال تابعه<sup>3</sup>، وهي تقوم متى توافر شروطها وتكون الضحية معفاة من إثبات فعل المتبوع، سواء أكان ذلك خطأ أو فعل ضار.

ما ذكرناه عن المسؤولية عن فعل الغير هو ما جاءت به القواعد العامة ولكن بالرجوع إلى نظام الملكية العقارية المشتركة والمراسيم الخاصة بها نجد أن المشرع قد حمل المالك الشريك أكثر من مسؤولية التابع عن المتبوع أو مسؤولية متولي الرقابة ليتعدى الأمر إلى تحميله مسؤولية زواره والشاغلين لمحلّه بالإضافة إلى أتباعه كما ذكرنا سابقاً، فهو مسؤول عن أي ضرر قاموا به أو أحدثوه وله حق الرجوع عليهم فيما بعد عن الأضرار التي قام بإصلاحها من جراء أخطائهم.

بالنسبة للقانون الفرنسي: نص المشرع الفرنسي عن مسؤولية المالك على تابعيه في المادة 1384 فقرة 5 من القانون المدني وفق القواعد العامة في المسؤولية بحيث يعتبر المالك الشريك مسؤول عن

---

<sup>1</sup> - جاء نص المادة 134 من قا م ج كالتالي: "كل من يجب عليه قانوناً أو إتفاقاً رقابة شخص في حاجة إلى رقابة بسبب قصره أو بسبب حالته العقلية أو الجسمية يكون ملزماً بتعويض الضرر الذي يحدثه ذلك الشخص بفعله الضار.

ويستطيع المكلف بالرقابة أن يتخلص من المسؤولية إذا أثبت أنه قام بواجب الرقابة أو أثبت أن الضرر كان لا بد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية."

<sup>2</sup> - فيلالي علي، الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، ص 123.

<sup>3</sup> - جاء نص المادة 136 من قا م ج كالتالي: "يكون المتبوع مسؤولاً عن الضرر الذي يحدثه تابعه بفعله الضار متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها.

وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في اختيار تابعه متى كان هذا الأخير يعمل لحساب المتبوع."

الأفعال الصادرة عن الغير التابع له كالزوار مثلا.<sup>1</sup>

### ثالثا: مسؤولية المالك الشريك عن الحيوان

وهنا تقع المسؤولية على المالك الشريك في الأضرار التي قد تسببها الحيوانات الأليفة التي يملكها ذلك أنّ إمتلاك الحيوانات الخطيرة ممنوع بموجب المرسوم 99/14 الذي إحتفظ بنفس حكم المرسوم 666/83 سابق الذكر ، ولا يحق للمالك الشريك التملص من مسؤوليته أو التخلص منها في حال كان النّظام الداخلي يمنع تربية الحيوانات الأليفة ،لأن مسؤوليته تكمن في عدم احترام أو مراعاة نظام الملكية العقارية المشتركة وهو ما يعدّ خروجاً عن القواعد العامة من خلال نص المادة 139 من القانون المدني<sup>2</sup>.

### رابعا: مسؤولية المالك الشريك عن الأشياء

وتخضع هنا المسؤولية إلى القواعد العامة لحارس الشيء حسب المادة 138 من القا الم والتي تشترط المسؤولية على الذي له قدرة الإستعمال والتسيير والرّقابة ويمكن أن يتخلص من المسؤولية بإثبات أنّ الضرر كان بسبب عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة. وبالرجوع إلى المرسوم 99/14 المتعلق بنظام الملكية العقارية المشتركة فنقوم مسؤولية المالك الشريك بمجرد حدوث الضرر لأحد الملاك الآخرين أو للغير بفعل شيء هو مسؤولا عليه قانونا<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - Michel HANOTIAU, Nadine WATTE, Les copropriétés, Bruyant, Bruxelles, p 88.

<sup>2</sup> - من خلال نص المادة 139 يتضح لنا أن المشرع لم يشترط أن يكون حارس الحيوان مالكا له ،إذا فالعبرة بمن كان الحيوان في حراسته حين وقوع الضرر ،فطالما كان الشخص حارسا للحيوان فتكون له السلطات الثلاث الإستعمال التسيير والرّقابة ،فمسؤولية حارس الحيوان مفترضة بقوة القانون متى أحدث الحيوان ضرر للغير ،وقد أضافت المادة ولو ظل أو تسرب الحيوان ،بمعنى لا يمكن نفي مسؤولية الحارس ،حتى لو تسبب الحيوان بضرر للغير وهو في حالة تسرب ،ما لم يثبت الحرس أن الضرر كان لسبب لا ينسب إليه ،أي سبب أجنبي .

<sup>3</sup> - انظر الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

كما تقوم مسؤوليته عن أي حريق يشتعل ضمن جزئه الخاص ويلحق ضررا بالأجزاء الأخرى سواء الأجزاء الخاصة بالملاك الشركاء الآخرين أو بالأجزاء المشتركة للعقار، إذا ثبت حصول خطأ منه أو كان المتسبب فيه نتيجة إهماله أو من طرف أحد الأشخاص العاملين في خدمته أي أتباعه أو حتى زواره .

وبالرجوع إلى القواعد العامة للمسؤولية فقد تعرض المشرع الجزائري إلى المسؤولية الناشئة عن الحريق خلال نص المادة 140 الفقرة الأولى من القانون المدني نجد أنه من كان حائزا بأي وجه كان لعقار أو جزء منه أو منقولات حدث فيها حريق لا يكون مسؤول نحو الغير عن الأضرار التي سببها هذا الحريق إلا إذا أثبت أن الحريق ينسب إلى خطئه أو خطأ من هو مسؤول عنهم.

ولقد استقر كل من الفقه والقضاء على أنه لا يتم تطبيق الأحكام الخاصة بالمسؤولية الناجمة عن الحريق إلا في حالة ما إذا كان هذا الأخير قد اشتعل أولا في عقار المالك وأنه هو السبب الوحيد والمباشر في إحداث ضرر للغير، كما يشترط أن يكون الضرر الذي لحق بالغير مثبت الصلة بالحريق وإلا تمّ الإستغناء عن تطبيق قواعد المسؤولية الناجمة عن الحريق.

كما تجدر الإشارة إلى أنه تقوم مسؤولية المالك إذا كان بداخل مسكنه مواد سريعة الحريق أو متفجرات لأنّ المشرع يمنع ذلك وفق نظام الملكية المشتركة.

أمّا فيما يخص مسؤولية المستأجر العقدية عن الحريق فإنّ النطاق الذي تدور فيه هو قيام عقد إيجار يربط المؤجر بالمستأجر، وعليه فمحل المسؤولية العقدية هو وجود عقد الإيجار بين طرفين وأن يقع الحريق في العين المؤجرة، وانعدام وجوده يؤدي حتما إلى انعدام قيام المسؤولية<sup>1</sup>، ولهذا إعتبر المشرع الجزائري أنّ الأحكام المنصوص عليها في المادة 140 من القانون المدني لا تسري على العلاقات التي تربط مالك العين المؤجرة بالمستأجر، إنّما تظلّ علاقتهما خاضعة لأحكام المادة 496 الفقرة الأولى من نفس القانون التي تقضي بأنّ "المستأجر مسؤول عن حريق العين المؤجرة، إلا إذا أثبت أنّ الحريق نشأ عن سبب ليس من فعله ....".

---

<sup>1</sup> - بلحاج العربي، الواقعة القانونية، المرجع السابق، ص ص 439-435.

وعليه إذا نشب الحريق في عقار مستأجر فإنّ الأضرار التي تنشأ عنه تنسب إلى خطأ المستأجر يفترض خطؤه افتراضاً لا يقبل العكس، والمسؤولية في هذه الحالة عقدية بحيث نجد أنّ المستأجر لا يستطيع التخلص من المسؤولية إلاّ في حالة ما إذا أثبت السبب الأجنبي.<sup>1</sup>

كما تطرق المشرع من خلال الفقرة الثانية لنفس المادة إلى مسألة تعدد المستأجرين للعقار الواحد واحترق هذا الأخير دون أن يعرف الجزء الذي شبّ فيه، فإنّ المستأجرين يسألون مسؤولية عقدية عن الأضرار الناجمة عن هذا الحريق كل بحسب نسبة الجزء الذي يشغله في العقار بما فيهم المؤجر نفسه إذا كان يستعمل العقار المؤجر لسكنه.

وفي الأخير لا ننسى القول بأنّ المشرع قد ألزم المالك الشريك القيام بتأمين شامل يغطي كل الأخطار التي يمكن أن يحدثها هو أو من مسؤولين من طرفه، وذلك من أجل ضمان تعويض المتضررين. بالنسبة للقانون الفرنسي: تنص المادة 1384 في فقرتها الثالثة على ما يلي: "... ومع ذلك فكل من يحوز بأي سبب كان عقاراً أو جزء من العقار أو أموال منقولة ويشب فيها حريق لا يكون مسؤولاً إزاء الغير عن الأضرار التي تنشأ عن هذا الحريق إلا إذا أثبت أنّ الخطأ ينسب إليه أو إلى الأشخاص الذين هو مسؤول عنهم".

وكذلك بالنسبة لمسؤولية المؤجر عن الحريق، فقد أخضع علاقة الإيجار التي تربط بين المؤجر والمستأجر لأحكام المادة 1733 من القانون المدني الفرنسي واستثناها من المادة 1384، لذا فإنّ مالك العين المؤجرة ليس له حق الرجوع على المستأجر في حالة ما إذا شب حريق في العين المؤجرة على أساس المادة 1384 وإنما يتم الرجوع على أساس المادة 1733.<sup>2</sup>

أمّا فيما يخص المسؤولية الجزائية للمالك الشريك فتتحقق في حالة ارتكابه لجرائم متعلقة بالعقار المبني للإشتراك كالهدم لجدار ناقل أو تحطيم جدار فاصل بين شقتين بدون حضور رجل المهنة، ممّا

---

<sup>1</sup> - فيلالي علي، الفعل المستحق للتعويض، المرجع السابق، ص 248.

<sup>2</sup> - Xavier Henri, François Jacobo, Op. cit., p p 1401 - 1421.

يؤدي إلى إتلاف المبنى جزئيا أو كليا وهي جريمة منصوص عليها في المادة 401 من قانون العقوبات أو جريمة التخريب المنصوص عليها في المادة 400 من نفس القانون.<sup>1</sup>

### الفرع الثالث: مسؤولية المرقى العقاري

نعالج من خلال هذا الفرع كلا نوعي المسؤولية المترتبة عن أعمال المرقى العقاري في الملكية المشتركة:

#### أولا : المسؤولية المدنية

##### 1- مضمون المسؤولية العشرية :

تطرق المشرع الجزائري لمسؤولية المرقى العقاري لأول مرة ضمن القانون المدني، حيث نص في المادة 554 من القانون المدني عن مسؤوليته المدنية أو ما يسمى بالمسؤولية العشرية<sup>2</sup>، ومضمونها أن يكون المهندسين المعماريين والمقاولين والمرقيين مسؤولين مدنيا بصفة تضامنية لمدة عشر سنوات عن أي تدهم كلي أو جزئي لما شيداه من مباني وهو ما جاءت تنص عليه فيما بعد المادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12<sup>3</sup>، بحيث يكون مسؤول مثله مثل المهندس والمقاول ومكتب الدراسات والمتدخلين المرتبطين مع صاحب المشروع، فالمشرع قد وسع من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية أين أصبح يتحملها بالتضامن كل من المرقى العقاري ومكاتب الدراسات والمقاولين والمقاولين الثانويين

---

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

<sup>2</sup> - اختلفت الآراء الفقهية في تحديد أساس المسؤولية العشرية، فمنهم من يرى أن أساسها المسؤولية العقدية ومنهم من يرى أنها تقوم على أساس المسؤولية التقصيرية كما أن هناك رأي ثالث يرى أن المسؤولية العشرية هي أحد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للإلتزام أما الرأي الراجح وهو رأي رابع فإنه اعتبر المسؤولية العشرية تطبيقا خاصا للنظرية العامة للمسؤولية العقدية وأخضعها لنظام قانوني خاص نظرا لطابعها الخاص والإشكالات التي تطرحها، انظر محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية 2003، ص 123. و محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة 1985، ص 288.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 20/02/2012 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الإلتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر عدد 11.

والشركاء وأي متدخل آخر يربطه عقد بالمرقي العقاري وفي نفس الوقت ضيق من الأعمال التي تغطيها المسؤولية العشرية للمرقي العقاري ويتعلق الأمر بالبنائيات دون المنشآت الأخرى وقد جاء هذا التوسيع في المسؤولية نتيجة الدور الإيجابي الذي أصبح يمثلته المرقى في عملية الإنجاز، بحيث لم يعد يقتصر دوره على التمويل والتنسيق بل توسّع فأصبح أغلبية المرقين العقاريين هم في الأصل المقاولين وبالتالي القائمين بتنفيذ المشروع العقاري على أرض الواقع<sup>1</sup>.

كما أصبح المرقى العقاري في ظل هذا التوسّع ضامنا أصليا في المسؤولية العشرية بعدما كان ضامنا إحتياطيا في المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري حيث كانت تقتصر مسؤوليته في مراقبة الضمان عن طريق تتبعه لمدى إلتزام المقاول والمهندس وتبليغ الأمر للمقتنين وفي حال لم يثبت تامين هاذين المتدخلين لمسؤوليتهما العشرية ولم يبلغ التامين للمقتنين وحدث عيب من العيوب المرتبة للضمان العشري تقوم مسؤوليته، أمّا الآن فهو ملزم باكتتاب تأمين لدى أحد شركات التأمين طبقا للفقرة الأولى من نص المادة 30 من المرسوم 85/12، وبما أنّ تجمعه مع المقتني علاقة مباشرة عكس المهندس والمقاول هذا جعله الضامن الأصلي، ممّا يسهل للمتضرر الوصول إليه ومساءلته بأحكام المسؤولية العشرية وللمرقي العقاري حق الرجوع على المتدخلين الباقين<sup>2</sup>.

بالنسبة للمهندس المعماري والذي يعتبر متدخلا أساسيا في عملية البناء، فإنّه يسأل في نطاق إلتزاماته المسؤول عن إنجازها، فإذا كان ملتزم بوضع التصميم المتعلقة بالمشروع العقاري وأخطأ في التصميم فيسأل عن خطئه في ذلك أما إذا كان منفذا أو مشرفا على التنفيذ بحيث يقوم بتوريد مواد البناء الضرورية وفي بعض الحالات الأيادي العاملة المختصة للإلتزام بالتنفيذ ويعرف في هذه الحالة بالمهندس المقاول فهنا تقوم مسؤوليته على الإخلال وإهماله للإلتزام بالإشراف والتنفيذ وعدم بذله العناية اللازمة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - نوري عقيلة، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع القانوني الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، علوم، تخصص قانون، كلية الحقوق بودواو، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس، 2018، ص 236.

<sup>2</sup> - يوسف محمد، المرجع السابق، ص ص 144 - 146.

<sup>3</sup> - عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم والمشرف على التنفيذ، المقاول، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، 2001/2000، ص ص 94-95.

ويجدر الإشارة إلى أنّ المشرع الجزائري عمد من خلال قانون 04/11 إلى استعمال مصطلح واسع يتمثل في مكاتب الدراسات وذلك من أجل القول بأنّ جميع طوائف المهندسين مهما كان إختصاصهم والمشاركين في عملية البناء ملزمون بالضمان العشري في حالة أدى إخلالهم بالإلتزامات المخولة لهم إلى تهمد البناية كلياً أو جزئياً وهو نفس ما استقر عليه القانون الفرنسي.

بالنسبة للمقاول : تتمثل مهامه في التنفيذ العملي لتصاميم المهندس المعماري فهو يقوم بالإشراف على البناء ومراقبة المواد المستعملة واكتشاف الأخطاء الناتجة عن خلل في التصاميم وإخلاله بإحدى هاته الإلتزامات، يؤدي إلى قيام مسؤوليته العقدية الناتجة عن عقد المقاوله، وبالرغم من أنّ المقاول مستقل من الناحية القانونية عن المهندس المعماري، إلا أنّه يرتبط كل منهما بالمرقي العقاري بعلاقة عقدية ومسؤولية كل منهما لا تتحقق بمعزل عن مسؤولية الآخر وذلك يرجع لإرتباطهما من الناحية العملية وعلى هذا الأساس، فإنّ المقاول وإلى جانب المهندس المعماري قد تمّ حصر مسؤوليته العشرية بالضمان الخاص حسب ما نصت عليه المادة 554 من القانون المدني جراء ما يحدث من تهمد كلي أو جزئي فيما قاما به في حدود إختصاصه ومهامه.<sup>1</sup>

## 2- المستفيدين من المسؤولية العشرية :

إنّ المستفيد من الضمان العشري هو المالك لجزء في الملكية العقارية المشتركة أو المقتني وهذا طبقاً لما جاءت به المادة 49 من قانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والتي نصت في فقرتها الأخيرة على مايلي: "... ويستفيد من هذه الضمانات المالكون المتوالون على البناية"<sup>2</sup>، كما جاءت المادة 178 من الأمر 07/95 المتعلق بقانون التأمينات تنص على أنه يستفيد من الضمان العشري صاحب

---

<sup>1</sup> - شعوة مهدي، تطور المركز القانوني للمرقي العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 2014/2015، ص ص 268 - 270 - 271.

<sup>2</sup> - قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر عدد 14.

المشروع اوالمالكين المتتالين إلى غاية انقضاء مدة الضمان العشري<sup>1</sup>، وهو نفس المضمون الذي جاء به المرسوم التنفيذي 85/12<sup>2</sup>.

### 3- شروط قيام المسؤولية العشرية :

تقوم المسؤولية العشرية إذا ما تحقق الضرر وهو السقوط الكلي أو الجزئي للبنية نتيجة لإخلال المرقى العقاري بالتزاماته ومسؤولياته المهنية وفي المدة الزمنية المحددة للضمان العشري وبالتالي يستوجب تحقق هذه الشروط لقيام المسؤولية وننترق إليها بالتفصيل كالتالي:

#### أ- التهدم الكلي أو الجزئي للملكية العقارية المشتركة:

يستوجب لقيام المسؤولية العشرية تحقق الضرر المتمثل في السقوط الكلي أو الجزئي للملكية العقارية المشتركة ونعني بذلك تفكك أجزاء البنية أو انفصالها عنه أو عن الأرض المقام عليه البناء كانهيار البناء أو تهدم حائط أو وقوع سقف ومن أمثلة العيوب التي تهدد متانة البناء وسلامته العيوب التي تمس أساسات البناء وهياكله إلى غير ذلك نتيجة سوء استخدام مواد البناء المستعملة من طرف المقاول أو سوء التنفيذ من طرفه أو لعب في الأرض، ولا يشترط أن يعيب المبنى كله بل يكفي أن يصيب جزء منه<sup>3</sup>، وبالتالي نستنتج من هذا أنه لا يكفي لقيام المسؤولية العشرية تحقق الضرر، وإنما يستوجب تحقق الخطأ المتمثل في عيب من العيوب المذكورة وهذا ما جاءت به المادة 46 من القانون 04/11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية والمادة 30 من المرسوم التنفيذي 85/12 المحدد للإلتزامات المرقى العقاري حيث استلزم أن يكون التهدم ناتج عن عيب في البناء.

---

<sup>1</sup> - سالمى عيسى، المرجع السابق، ص 116.

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 85/12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للإلتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري المؤرخ في 20/02/2012.

<sup>3</sup> - جاءت المادة 181 من قانون التأمينات تنص على أنه: "يغطي الصمان المشار إليه في المادة 178 أعلاه أيضا الأضرار المخلّة بصلاية العناصر الخاصة بتجهيز بناية عندما تكون هذه العناصر جزء لا يتجزأ من منجزات التهيئة ووضع الأساس والإحاطة والتغطية، ويعتبر جزء لا يتجزأ من الإنجاز كل عنصر خاص بالتجهيز لا يمكن القيام بنزعه أو إستبداله أو تفكيكه دون إتلاف أو حذف من مواد هذا الإنجاز."

بالنسبة للقانون الفرنسي فقد اعتمد نفس المنهاج بحيث استبعد قيام المسؤولية العشرية في حال تهمد الملكية العقارية المشتركة بسبب قوة قاهرة أو بسبب فعل الغير<sup>1</sup>.

#### ب- الشروط الخاصة بالعيب المحقق للضرر:

طبقا لما جاء في نص المادة 46 من القانون 04/11 فقد اوجبت لتحقيق المسؤولية وجود عيب كان سبب في التهمد وأن يكون هذا العيب مستوفي لشروط وهي إما أن يكون العيب موجود في مواد البناء المستعملة بحيث تكون مثلا مغشوشة أو منتهية الصلاحية أو أن يكون العيب موجود في سوء تشييد البناية، بحيث يكون هناك مثلا غش في تشييد البناية من طرف العمال ناتج عن سوء الرقابة من طرف المسؤول طبقا لما نصت عليه المادة 181 من قانون التأمينات، أو حتى أن يكون العيب موجود في الأرض كأن تكون موجود من تحتها مياه وتم تشييد البناية فوقها فنصت المادة 554 من القانون المدني على أنه يتحقق الضمان العشري ولو كان التهمد ناتج عن عيب في الأرض، وهو ما تضمنته المادة 30 من المرسوم 85/12 أيضا<sup>2</sup>.

وبالرجوع إلى المادة 26 من نفس القانون نجد أنها أضافت شرط آخر ألا وهو أن يكون العيب خفيا وغير ظاهر أثناء استلام المقتني للبناية، بحيث أوجبت على المرقى العقاري ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز المتمثل في رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الإستلام المؤقت وإصلاح عيوب البناء الملاحظة خلال سنة، وبالتالي فإن العيوب الظاهرة تكون محل ضمان الإنهاء الكامل لأشغال الإنجاز بينما العيوب الخفية تكون محلا للضمان العشري.

وقد جاءت المادة 3 في فقرتها 12 من القانون 04/11 تنص على ذلك كالآتي "... الإتمام الكامل للأشغال: هو رفع التحفظات التي تم إبدائها على إثر الإستلام المؤقت للأشغال وإصلاح عيوب

---

<sup>1</sup> - شعوة مهدي، نفس المرجع، ص 283.

<sup>2</sup> - مدوري زايدي، مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، دون سنة نشر، ص 196-197.

البناء الملاحظة قبل الإستلام النهائي للمشروع العقاري<sup>1</sup> والمقصود بالعيب الخفي هو ذلك العيب الذي لا يظهر، وبالتالي لا يستطيع المقتني أن يكتشفه أثناء تسلم البناء وبالتالي تحقق أي ضرر نتيجة عيب خفي تعتبر أساس لقيام المسؤولية العشرية والسلطة التقديرية ترجع للقاضي في تقدير إذا ما كان العيب ظاهرا ويمكن اكتشافه أو خفيا<sup>2</sup>.

#### ت- حصول الضرر أثناء مدة الضمان:

بالرجوع إلى المادة 30 من المرسوم 85/12 المتضمن دفتر الشروط المحدد لإلتزامات ومسؤولية المرقى العقاري المهنية نجدها تلزم المرقى العقاري بالإكتتاب في جميع التأمينات أو الضمانات القانونية المطلوبة ويتحمل المرقى العقاري خلال مدة عشر سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات والمقاولين والشركاء والمقاولين الفرعيين وأي متدخل آخر، في حالة سقوط البناية كليا أو جزئيا بسبب عيب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض، وبالتالي نستنتج أن المسؤولية العشرية للمرقى العقاري بالتضامن تسقط بمرور مدة عشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للبناية، ولو وقع الضرر بعد ذلك وتحققت كافة الشروط، حيث تعتبر مدة عشر سنوات من التسليم النهائي عبارة عن مدة إختبار لمتانة البناء، وكذلك سلامته وحسن تنفيذ الأعمال، فبمرور عشر سنوات من التسليم النهائي يسقط الحق في الضمان وليس الحق في رفع دعوى المسؤولية العشرية<sup>3</sup>.

إضافة إلى هذا فإنّ المشرع الجزائري عكس المشرع الفرنسي، فبالرجوع لنص المادة 557 مدني نجده قام بالتفرقة بين مدة سقوط الحق ومدة التقادم، فنصت على أن مدة سقوط الحق في الضمان العشري تنتهي بانتهاء مدة عشر سنوات من الإستلام النهائي للبناية، بينما أجل تقادم دعوى الضمان

---

<sup>1</sup> - يوسف محمد، المرجع السابق، ص ص 144-145

<sup>2</sup> - سامي عيسى، نفس المرجع، ص 118.

<sup>3</sup> - يعيش أمال وحاجة عبد العالي، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة، ص ص 534 - 535.

العشري فإنّها تتقادم بمرور ثلاثة سنوات من اكتشاف العيب الخفي أو وقوع الضرر وهو الهدم الكلي أو الجزئي للبناء.<sup>1</sup>

وأخيرا نقول أنّه يمكن لأي مالك شريك رفع دعوى المسؤولية العشرية إذا ما توفرت الشروط لقيامها وكان الضرر محققا في جزئه الخاص، أمّا إذا كان الضرر الواقع في الملكية العقارية المشتركة قد أصاب الأجزاء المشتركة، فإنّ الجمعية العامة ممثلة في المتصرف هي من لها صفة رفع الدعوى كونها تمثل جميع الملاك الشركاء.

### ثانيا: المسؤولية الجزائية

إضافة إلى المسؤولية المدنية رتب المشرع مسؤولية جزائية على المرقى العقاري وذلك بفرض عقوبات جزائية صارمة، وسنتعرض فقط للأفعال المعاقب عليها فيما يخص الملكية العقارية المشتركة التي تكون في الحالات التالية :

**1- في حالة عدم تبليغ المرقى العقاري لنظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 61 من من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لمجال الترقية العقارية للمقنتي :** حيث بالرجوع إلى المادة نجد أن المشرع ألزم المرقى العقاري بإبلاغ المكتب بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناء في الآجال المنصوص عليها طبقا لنص المادة 61 ، وفي حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة من 2000.00 دج إلى 200.000 دج، طبقا لنص المادة 72 من نفس القانون، فعدم التبليغ قبل التسليم يعتبر مخالفة<sup>2</sup>.

**2- في حالة عدم إحترام آجال تحويل الملكية طبقا لأحكام المادة 33 من من القانون 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لمجال الترقية العقارية :** حيث بالرجوع إلى المادة 33 نجد أن المرقى العقاري ملزم بآجال تحويل الملكية ،ومخالفة هذه الآجال يعرضه لغرامة مالية من 200000 دج إلى 2000000 دج طبقا للمادة 73 من نفس القانون.

---

<sup>1</sup> - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 290.

<sup>2</sup> - الهواري نجوى، المرجع السابق، ص ص 223 224

3- في حالة إذا كان المرقى العقاري غير مكتتب في التأمينات والضمانات المنصوص عليها

في القانون 04/11 المنظم لنشاط الترقية العقارية :حيث بالرجوع إلى المادة 74 من

القانون المذكور نجد أنه يتعرض المرقى العقاري لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية قدرها من 2000.00 دج إلى 200.000 دج عند عدم الإكتتاب في الضمانات والتأمينات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون وهذا التشديد في العقوبات إن دلّ على شيء فإنّه دليل لحرص المشرع على ضمان وحماية تسيير الملكية العقارية المشتركة.<sup>1</sup>

تقوم أيضا الجنائية أيضا في حق المهندس المعماري إذا ما كان مشرفا على التنفيذ وأهم عملية الإشراف وإدارة الأعمال والتأكد من صلاحية المواد المستخدمة ومدى مطابقتها للمقاييس والمواصفات الفنية وهو نفس ما جاء به التشريع الفرنسي.<sup>2</sup>

### المبحث الثاني: الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية المشتركة

لقد اهتم المشرع بالملكية العقارية المشتركة وبكيفية تسييرها وضبط قواعد السكن الخاصة بها فسعى إلى حمايتها قانونيا من أجل الحفاظ على أمن وسلامة المباني، حيث أنه منذ صدور قانون التهيئة والتعمير<sup>3</sup> تبنى المشرع توجه جديد للتحكم أكثر في قواعد التهيئة والتعمير، وهذا بوضع ضوابط تحدد شروط شغل العقار الحضري والتوسع العمراني في المدن، وكذا ميكانيزمات رقابة قبلية تفرض احتراماً على كل من يريد إنجاز بناية جديدة أو ترميم بناية قديمة أو هدم بناء أو إنجاز جدار تسييج أو تغيير واجهة العمارات الخارجية.

إلى جانب الرقابة قبلية فرض المشرع رقابة بعدية تضمن سلامة وحماية أكبر للمباني الجماعية وذلك عن طريق فرض احترام قواعد التهيئة والتعمير أثناء إنجاز البناء أو الهدم وتستمر إلى غاية

---

<sup>1</sup> - زراره لخضر، المسؤولية الجزائية للمرقى العقاري، مداخلة أقيمت بكلية الحقوق جامعة الحاج لخضر بباتنة، غير منشورة.

<sup>2</sup> - عمراوي فاطمة، المرجع السابق، ص 99.

<sup>3</sup> - قانون رقم 90-29، المؤرخ في 1990/12/01، المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج.ر.، رقم 90-25، المعدل والمتمم.

الانتهاء من الأشغال وفتح المنشآت لاستقبال الجمهور<sup>1</sup>، وإلى جانب الحماية القانونية فقد فرض المشرع أيضا حماية قضائية من النزاعات التي تشوب هذا النوع من الملكية، وبالتالي نتيجة لذلك سنتناول من خلال هذا العنوان كل من الحماية القانونية والقضائية للملكية العقارية المشتركة في شكل مطلبين.

### المطلب الأول: الرقابة القانونية على تشييد البنايات الجماعية

يعتبر قانون التهيئة والتعمير كما سبق وأن بيّنا الإطار المنظم لحماية أنواع المباني في كل المناطق، وقد خصص هذا القانون كما من المواد القانونية للمباني الجماعية، نظرا لأهميتها الكبيرة، فقد جاء القانون بإجراءات صارمة في إطار قواعد قانونية آمرة، شملت كل مراحل البناء من قبل الإنجاز إلى إتمام البناءات، وقد رتب على مخالفة هذه القواعد الأمرة عقوبات صارمة.

حيث شدّد المشرع على مواصفات الأمن والسلامة بعد وقوع زلزال 21 ماي 2003 وما أبرزته هذه الكارثة من نقائص في التشريع وفي ميكانيزمات الرقابة، مما استوجب إدخال تعديلات على قانون 90-29 ضبطت بصرامة أكبر قواعد الرقابة<sup>2</sup>، وللتوضيح أكثر قمنا بتقسيم هذا المطلب إلى فرعين لنتناول في العنوان الأول ميكانيزمات الرقابة القبلية ثم تناول في الفرع الثاني الرقابة البعدية.

#### الفرع الأول: الرقابة القبلية لعملية البناء

من ضمن اهتمامات قانون التهيئة والتعمير وبالرجوع للمادة الأولى نجد أن هذا القانون يهدف إلى تحديد القواعد العامة الرامية إلى تنظيم إنتاج الأراضي القابلة للتعمير وتكوين تحويل والمبنى في إطار التسيير الاقتصادي للأراضي والموازنة بين وظيفة السكن والفلاحة والصناعة وأيضا وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - صافية إقلولي ولد رابح وفاطمة الزهراء دعموش، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتعمير، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 1/43-2012، ص 53-54.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، وحدي باشا، المرجع السابق، ص 345 و 346.

<sup>3</sup> - صافية إقلولي ولد رابح وفاطمة الزهراء دعموش، المرجع السابق، ص 53.

ومن أهم الضمانات التي جاء بها هذا القانون هو أنه قنّ أدوات التّعمير وجعلها ملزمة للغير وهذا إضافة للشّهادات والرّخص التي نص عليها لفرض التّوجهات المسطرة في أدوات التّعمير<sup>1</sup>.

كما أنه يتميز قانون التهيئة والتعمير بخاصية مهمة وهي أن مجمل قواعده وقائية ردعية، كفيلة بأن تحقق شيء من التوازن بين المصالح الخاصة للأفراد من جهة من خلال مشاريع أعمال البناء والهدم وبين المصلحة العمرانية من جهة أخرى<sup>2</sup>

نتطرق من خلال هذا الفرع، أولاً لدراسة الرّقابة المفروضة عن طريق أدوات التّعمير ثم ننتقل لتوضيح الرّقابة المفروضة عن طريق الرّخص والشّهادات.

### أولاً: الرّقابة عن طريق أدوات التّعمير

تتمثل أدوات التّعمير في القواعد العامة للتّهيئة والتّعمير والمخطط التّوجيهي للتّهيئة والتّعمير ومخطط شغل الأراضي، و طبقاً لنص المادة 02 من قانون التّهيئة والتّعمير رقم 90-29<sup>3</sup> وباستقراء مواد هذا القانون يتبيّن لنا أنّ هذه الأدوات تصدر كوثيقة في صورة قرار عن الهيئات الإدارية المختصة والمتمثلة في الوالي أو الوزير المكلف بالتّعمير أو بمرسوم رئاسي بالنسبة للمخطط التوجيهي للتّهيئة والتّعمير عملاً بالمادة 27 من نفس القانون المذكور أعلاه وبموجب مداولة من مجلس الشعبي البلدي عملاً بالمادة 15 من المرسوم التنفيذي 91-178<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - ليلي زروقي، وحلمي باشا، المرجع السابق، ص ص 345 و 346.

<sup>2</sup> - مباركي ميلود، التدابير الوقائية والزّدية لأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء ،مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013. ص 215.

<sup>3</sup> - المادة 02 من قانون 90-29 المتضمن قانون التّهيئة والتّعمير والتي نصت على ما يلي: "يجري استغلال وتسيير الأراضي القابلة للتّعمير وتكوين وتحويل الإطار المبنى في إطار القواعد العامة للتّهيئة والتّعمير وأدوات التّهيئة والتّعمير المحددة في هذا القانون".

<sup>4</sup> - بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التّعمير مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة ،كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص 83.

## أ) القواعد العامة للتعمير:

تعتبر القواعد العامة الحد الأدنى من القيود القانونية والضوابط الواجب احترامها لإنجاز أي بناء في غياب أدوات التعمير، وهذا طبقا لما جاء به نص المادة 03 من القانون 90-29 بأنه: "مع مراعاة الأحكام القانونية والتنظيمية الخاصة بشغل الأراضي وفي غياب أدوات التهيئة والتعمير تخضع البنايات للقواعد العامة للتهيئة والتعمير المحددة في المواد أدناه من هذا الفصل"<sup>1</sup>.

وقد حددها أيضا المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 1991/05/08 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير.

حيث أن هذه القواعد تشمل الشكل الخارجي للبناء، مكان إنجازه، الابتعاد عن الطريق، احترام العلو وقواعد التهوية، والمرافق الأخرى كتصريف المياه القذرة وتوصيل المياه الصالحة للشرب وغيرها، ويجب احترام كل هذه القواعد عند منح رخصة البناء.<sup>2</sup>

ويمكن حصر القواعد المتعلقة بالعمارات ذات الإستعمال السكني من المادة 32 إلى المادة 45 من المرسوم التنفيذي 175/91.

وتجدر الإشارة إلى أنه بعد صدور القانون المعدل لقانون التهيئة والتعمير رقم 05/04، ضبقت القيود المفروضة على البناء في المناطق المحمية وفي الأراضي الفلاحية وفي الأراضي المعرضة للكوارث الطبيعية لاسيما الزلازل.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - المواد المحددة للقواعد العامة للتهيئة والتعمير هي من المادة 03 إلى المادة 09 من قانون 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير.

<sup>2</sup> - زهدور سهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص 59.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي وحلمي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار الهومة، الجزائر، ط 2015، ص 347.

## ب) المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير: (PDAU)

يعتبر المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير من الوسائل الموضوعية من أجل وضع ضوابط لا يمكن مخالفتها من طرف الإدارات المعنية لاختيار الأراضي القابلة للتعمير.

وبالرجوع إلى المادة 16 من القانون 90-29 المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 04-05 نجد أن المشرع عرفه بأنه أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة ومخططات التنمية، يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي<sup>1</sup>.

ومن خلال المادة 16 نستنتج أن المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير يجب أن يشمل:

- تقرير توجيهي<sup>2</sup>، تحدد فيه التوجيهات العامة للسياسة العمرانية بعد تقديم شرح للوضع الحالي وأفاق التنمية العمرانية والمنطقة التي سوف يطبق فيها.

- ونظرا للأهمية الكبرى للبناء في حياة الفرد، فإنه يجب أن يكون البناء في مكان غير معرض للأخطار الطبيعية، بالإضافة إلى وضع مقاييس عملية لدراسة الأرض التي ستوضع فيها أعمدة المباني، ومدى ملائمتها لاسيما في تحمل البناء خاصة إذا تعلق الأمر ببناء طوابق.

وفي هذا السياق جاءت المادة 3 من المرسوم التنفيذي 175/91<sup>3</sup>، تربط منع تسليم رخصة البناء بالبناءات المقررة في أرض معرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل والفيضانات، فنصت على أنه، إذا كان البناء أو التهيئة مقررة في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وانخفاض التربة

---

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 91-177 المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق الخاصة به، ج. ر.، عدد 91-26، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 2005/09/10، ج. ر. عدد 62/2005

<sup>2</sup> - المادة 17 من القانون رقم 90-29، المتضمن قانون التعمير والتي تنص على ما يلي: "يتجسد المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير في نظام يصحبه تقرير توجيهي ومستندات بيانية مرجعية".

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 1991/05/08، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير، ج. ر.، عدد 26/91

وانزلاقها والزلازل والجرف، يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة التي تتطلبها القوانين والتنظيمات المعمول بها.<sup>1</sup>

وقد أضيف في التعديل الذي جاء به قانون رقم 05/04 المعدل لقانون التعمير، شروط البناء في المناطق المهددة بالكوارث الطبيعية والتكنولوجية، ونص على ضرورة تحديد الأراضي المعرضة لمثل هذه الأخطار وكذلك تلك المعرضة للإنزلاقات عند إعداد أدوات التعمير، كما أنه يشمل المخطط التوجيهي، نظام تضبط فيه القواعد المطبقة حسب كل منطقة لأنه يقسم الأرض إلى مناطق تعمر حسب الأولويات، فبالرجوع إلى المادة 19 من القانون 29/90 نجد أن هناك القطاعات المعمرة؛ القطاعات المبرمجة للتعمير؛ قطاعات التعمير المستقبلية؛ و القطاعات غير قابلة للتعمير، كما يعرف القطاع بأنه جزء ممتد من تراب البلدية يتوقع تخصيص أراضيها لاستعمالات عامة وآجال محددة للتعمير بالنسبة للأصناف الثلاثة الأولى من القطاعات المحددة أعلاه والمسماة بقطاعات التعمير.

كما يحدد في هذا النظام الارتفاقات، البناءات الممنوعة، كثافة التعمير، مناطق إنجاز منشآت الكبرى، المرافق العامة، وشروط البناء في المناطق المحمية.<sup>2</sup>

تجدر الإشارة إلى أنه بالنسبة للمستندات البيانية أو المخططات فهي تجسيد تقني لما جاء في التنظيم.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - زهدور سهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، المرجع السابق، ص 60.

<sup>2</sup> - المواد من 20 إلى 23 من قانون رقم 90-29 المتضمن قانون التهيئة والتعمير، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 348.

## ت) مخطط شغل الأراضي: (POS)

إن مخطط شغل الأراضي<sup>1</sup> يعدّ الأداة الثانية من أدوات التّعمير ،حيث أنه بالرجوع إلى المادة 31 من القانون 29/90، فإنّ مخطط شغل الأراضي يحدد بالتّفصيل في إطار توجيهات المخطط التّوجيهي للتهيئة والتّعمير حقوق استخدام أراضي البناء ومن بين الأهداف الأساسية لمخطط شغل الأراضي:

تحديد بصفة مفصلة بالنسبة للقطاع أو القطاعات أو المناطق معينة الشكل الحضري والتنّظيم وحقوق البناء واستعمال الأراضي؛وتعيين الكمية الدنيا والقصى من البناء المسموح به المعبر عنها بالمتر المربع من الأرضية المبنية خارج البناء بالمتر المكعب من الأحجام وأنماط البناءات المسموح بها واستعمالاتها،أيضا ضبط القواعد المتعلقة بالمظهر الخارجي للبناءات ،إضافة إلى تحديد المساحات العمومية والمساحات الخضراء والمواقع المخصصة للمنشآت العمومية والمنشآت ذات المصلحة العامة، وكذلك تخطيطات ومميزات طريق المرور،تحديد الارتفاعات ،تحديد الاحياء والشوارع والنصب التذكارية والمواقع الواجب حمايتها وتجديدها وإصلاحها ،وكذلك تعيين مواقع الأراضي الفلاحية الواجب وقايتها وحمايتها.

وبما أنّ أدوات التّعمير هي التي تحدد كيفية استعمال الأرض وشروط وحقوق البناء، فإنّ الملاك والمستعملين ملزمين باحترام الوجهة التي حددتها الأرض وتنفيذ كل الأشغال وفقا لما جاء في هذه الأدوات.<sup>2</sup>

فإذا نصت أدوات التّعمير على أنّ عقار سوف يخصص لإنجاز سكنات جماعية، فلا يمكن للمالك استعماله لغرض آخر وإذا صنف عقار على أنّه غير قابل للبناء، فإنّ المالك لا يمكنه الحصول على رخصة البناء عليه، إلى غير ذلك من القيود.

---

<sup>1</sup> - مرسوم تنفيذي رقم 91-178 المؤرخ في 28/05/1991 يحدد إجراءات إعداد مخطط شغل الأراضي والمصادقة عليه ومحتوى الوثائق المتعلقة به، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 50-318 المؤرخ في 10/09/2005 ج. ر. عدد 2005/62.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي ولد رابح وفاطمة الزهراء دعموش، المرجع السابق، ص 55.

كما نلاحظ أن المشرع قد أولى اهتماما للجانب البيئي من خلال حرصه على تحديد الشكل العمراني والهندسي للبنىات حفاظا على الرونق الجمالي<sup>1</sup> للبيئة من جهة، ومن جهة أخرى من خلال توسيع الجهات التي يفترض استشارتها بصورة وجوبية عند إعداد المخططات التوجيهية للتهيئة والتعمير ومخططات شغل الأراضي لتشمل الإدارات العمومية والمصالح التابعة للدولة المكلفة بالبيئة والتهيئة العمرانية والسياحة، بحيث تلك الإستشارة الوجوبية تسمح بمراقبة مدى توفر شروط الصحة في البنىات ومدى المحافظة على المساحات الخضراء.<sup>2</sup>

ولضمان احترام أدوات التعمير وضع المشرع ميكانيزمات أخرى تكمن في الرخص والشهادات كما سنرى والتي أوجب لقبولها أن تكون مطابقة لتوجيهات مخطط التهيئة والتعمير أو التوجيهات المنصوص عليها طبقا للأحكام المحددة في القواعد العامة للتهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

وكذلك بالنسبة للقانون الفرنسي: فقد جاءت المادة 3-421.L تتص على عدم إمكانية منح رخصة البناء إلا إذا كان مشروع البناء موافقا للنصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بإنشاء البناء من طبيعته ومظهره الخارجي وأبعاده وتنظيم منافذه، كما منح السلطة التقديرية للجهة الإدارية المختصة في رفض منح رخصة البناء في حالة الأبنية التي يمكن أن تضر بالطرق والسلامة العامة أو الأبنية الغير مقامة بطرق كافية، حيث قضى مجلس الدولة الفرنسي بمشروعية قرار رفض رخصة بناء لإقامة عدد من المساكن بطريق عرضها فقط أربعة أمتار.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - مراعاة النسق في البنىات هو أحد مظاهر الرونق الجمالي، وقد عرفت المادة 2 من القانون رقم 08/15 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البنىات وإتمام إنجازها، ج. ر.، عدد 44، المظهر الجمالي بأنه انسجام الأشكال ونوعية واجهات البناية بما فيها تلك المتعلقة بالمساحات الخارجية.

<sup>2</sup> - صافية إقلولي ولد رابح وفاطمة الزهراء ديموش، المرجع السابق، ص ص 65، 64.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك الملغى والذي عوضه المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها.

<sup>4</sup> - Henri Jacquot et François Priet, Droit de l'urbanisme, Op .cit., p587.

## ثانياً: الرقابة عن طريق الرخص والشهادات

جاء الفصل الخامس من قانون التهيئة والتعمير 29/90 لينص على هذه الشهادات والرخص الواجب الحصول عليها<sup>1</sup> سواء قبل الشروع في البناء أو عند إحداث تغيير فيه أو عند الهدم، وقد ضبطت إجراءاتها وكيفية الحصول عليها عن طريق المرسوم التنفيذي رقم 19/15، المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها<sup>2</sup>، حيث تعتبر هذه الشهادات والرخص كأداة لتجسيد الرقابة سواء القبلية أو البعدية للتعمير، كما أنها تعطي معلومات حول حقوق البناء في عقار ما، من أجل اجتناب مساوئ التعمير العشوائي<sup>3</sup>.

فيكمن هدفها في التطبيق الصارم للقواعد المتعلقة بالعمران على أرض الواقع من أجل إقامة بنايات منظمة ومنسجمة تتماشى مع المخطط العمراني والسياسة الوطنية للبناء والتعمير والمقاييس الدولية في مجال البناء<sup>4</sup>.

أهم هذه الشهادات والرخص سوف نتطرق لها فيما يلي:

---

<sup>1</sup> نصت المادة 50 من قانون رقم 29/90 على ما يلي: "حق البناء مرتبط بملكية الأرض ويمارس مع الاحترام الصارم للأحكام القانونية والتنظيمية المتعلقة باستعمال الأرض يخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم، ويخضع لرخصة البناء أو التجزئة أو الهدم".

ونصت المادة 51 من نفس القانون على الآتي: "يمكن كل شخص طبيعي أو معنوي معني قبل الشروع في الدراسات أن يطلب شهادة للتعمير تعيين حقوقه في البناء والارتفاقات التي تخضع لها الأرض المعنية يحدد التنظيم شروط وكيفية تسليم شهادة التعمير".

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25 يناير 2015، يحدد كيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها، هذا المرسوم ألغى وعوض المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 1991/05/08، المحدد لكيفيات تسليم شهادة البطاقة ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم، ج. ر.، عدد 26/91.

<sup>3</sup> - بودريوة عبد الكريم، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 75.

<sup>4</sup> - صافية إقلولي ولد رابح وفاطمة الزهراء ديموش، المرجع السابق، ص ص 56-57.

## أ) رخصة البناء:

هي من الوسائل الرئيسية لإحترام قواعد التنظيم العمراني والمحافظة على الطابع الجماعي والحضاري للمدن ومنع البناءات العشوائية التي تؤثر في الرونق الجمالي والصحي والإجتماعي للتجمعات السكانية<sup>1</sup>، حيث تعتبر من أهم الرخص التي تعبّر عن الرقابة القبلية وفقا لنص المادة 52 من القانون 29/90 المعدل والمتمم كونها تمثل ترخيص إداري تسلمه سلطة مختصة بذلك والمتمثلة في رئيس المجلس الشعبي البلدي عامة والوالي أو الوزير المكلف بالتعمير في حالات خاصة محددة قانونيا تشترط من أجل تشييد بناية جديدة أو إدخال تعديلات على بناية قديمة طبقا لقواعد وأدوات التعمير<sup>2</sup> وتطلب عند إنجاز أي بناء بما فيها بناء الأسوار والتّرميمات ما عدا البناءات المحمية بسرية الدّفاع حيث تم استثناءها بموجب المادة 53 من نفس القانون<sup>3</sup>، وقد جاءت المادة 50 من القانون 29/90 وأكدت المادة 34 من المرسوم 176/91 تنص على أنّ طلب رخصة البناء يجب أن يقدمه المالك أو وكيله أو المستأجر المرخص له أو الهيئة المخصص لها قطعة الأرض وهو نفس المحتوى المنصوص عليه في المادة 42 من المرسوم 19/15 بالإضافة إلى الحائز وصاحب الإمتياز اللذان لم ينص عليهما المشرع صراحة<sup>4</sup>.

نفس الشيء بالنسبة للقانون الفرنسي فقد نص على إلزامية الحصول على رخصة البناء كلما تعلق الأمر بإنشاء بنايات جديدة أو تحويل في أحجام الأبنية القائمة أو تعديلها بموجب المادة 01-421. L من قانون العمران<sup>5</sup>، ووفقا لنص المادة 01-421 من قانون العمران الفرنسي أوجب على كل من يرغب في القيام بأعمال البناء بغرض السكن أو غيره حتى وإن لم يلزم لهذا البناء وضع أساسات الحصول على رخصة للبناء كما أوجب الحصول على ترخيص بخصوص الأعمال التي تتجزأ

---

<sup>1</sup> - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص 214.

<sup>2</sup> - الزين عزري، النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري، مجلة الفكر البرلماني، العدد 9، جويلية 2005، ص 135.

<sup>3</sup> - زهدور سهلي، الرخص كنظام لحماية البيئة، المرجع السابق، ص 58.

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد، ص 234.

<sup>5</sup> - Jaqueline Morand-Deville, Droit de l'urbanisme, 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1994, p128.

في أبنية سبق إنشاؤها ،وقد استثنى المشرع الفرنسي بعض أعمال البناء من إلزامية الحصول على رخصة البناء وهي مذكورة على سبيل الحصر في نفس المادة.<sup>1</sup>

كما اعتبر أن المبدأ في منح رخصة البناء من اختصاص رئيس المجلس الشعبي البلدي واستثناءا يتم منحها من طرف المحافظ أو الوزير المكلف بالتعمير<sup>2</sup>، فقانون العمران الفرنسي المؤرخ في 15 جوان 1943 والذي يعتبر بمثابة أساس لوجود رخصة البناء يتيح إصدارها من حيث المبدأ للإدارة من أجل ضمان مطابقة أشغال البناء لكل التشريعات والتنظيمات بلمتعلقة بالبناء.<sup>3</sup>

أما بالنسبة لصفة طالب رخصة البناء فقد جاءت المادة L112.1 من قانون العمران الفرنسي<sup>4</sup> تقابل نص المادة 50 من قانون العمران الجزائري والمذكورة أعلاه، إلا أن المشرع الفرنسي قد توسع في صفة طالب الرخصة حيث جعل إمكانية طلبها من طرف كل شخص يمكنه الاستفادة من نزع ملكية أرض بغرض المنفعة العامة.<sup>5</sup>

جاء المرسوم التنفيذي رقم 19/15 الملغي للمرسوم التنفيذي 176/91 بالشروط المتعلقة بمنح رخصة البناء وخاصة المتعلقة بموقع البناء والطرق المؤدية إليه.

فحددت المادة 44 من المرسوم 19/15 المستندات والوثائق الخاصة بالبناء والتي يستوجب أن تؤشر من طرف مهندس معماري معتمد والذي عليه مراعاة في المشروع مواد البناء والألوان المختارة التي تبرز الخصائص المحلية والحضارية للمجتمع الجزائري ، كما تم تحديد وثائق تقنية تبين مدى انسجام البناء مع قواعد العمران، كتصميم للموقع يشتمل على الوجهة مع بيان طبيعتها وتسميتها ونقاط الاستدلال التي تمكن من تحديد قطعة الأرض ومخطط كتلة البناءات والتهيئة ويشتمل على جميع البيانات الخاصة بحدود القطعة الأرضية ومساحتها، ارتفاع البناءات الموجودة أو عدد طوابقها، المساحة الإجمالية للأرض

---

<sup>1</sup>– Henri Jacquot ;Fronçois priet, Droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1998, p 558.

<sup>2</sup>– Patrique Gerard ;Pratique du droit de l'urbanisme, urbanisme reglemantaire individuel et operationnel, 3<sup>ème</sup> édition, Eyrolle, Paris, p 103.

<sup>3</sup> – Henri Jacquot, Fronçois priet, Droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> édition, Op. cit., p 548.

<sup>4</sup> – Henri Jacquot, Fronçois priet, Droit de l'urbanisme, 2<sup>ème</sup> édition, Dalloz, 1994, p564.

<sup>5</sup> – Patrique Gerard, Op.cit., p 82.

والمساحة المبنية على الأرض، بيان شبكات قابلية الإستغلال التي تخدم القطعة الأرضية مع مواصفاتها التقنية ونقاط وصل ورسم شبكات الطرق والقنوات المبرمجة على المساحة الأرضية، وكذلك الوثائق التقنية الخاصة بشبكة جر المياه الصالحة للشرب، وصرف المياه القذرة والكهرباء والتدفئة.<sup>1</sup>

زيادة على اشتراط المشرع تلك البيانات وإرفاق الوثائق سالفة الذكر فإنّه من الشروط المتعلقة بسلامة البناء أيضا هو وجوب إعداد التّصاميم المتعلقة ببناء مشاريع الخاضعة لرخص البناء من قبل مهندس معماري معتمد، ويجب أن يضمن المشروع المعماري التّصاميم والمستندات التي تعرّف بموقع البناءات وتكوينها وتنظيمها وحجمها ومظهر واجهاتها وكذا اختيار المواد والألوان مع تشجيع الهندسة المعمارية التي تراعي الخصوصيات المحلية والحضرية للمجتمع، وهذا طبقا لما جاءت به المادة 55 من القانون 29/90 المعدل والمتمم ، وبالتالي نستنتج من المادة المذكورة أنّ المشرع فرض على صاحب المشروع القيام بإعداد تصاميم من قبل مهندس معماري معتمد<sup>2</sup>، بحيث يعتبر المهندس المعماري أحد الضمانات في عملية تشييد البناءات نتيجة تكوينه التقني وخبرته المهنية، كما أنّه من خلاله يتم التأكيد بأن الأحكام التقنية في إعداد البناءات وتصميمها قد احترمت، بالإضافة إلى احترام حتى الطابع الخاص بالمظهر العام للمدينة والبيئة.<sup>3</sup>

تجدر الإشارة إلى أنّ وضع التّصاميم يشمل أيضا التّصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء كونها تشكل خطرا على العمارة إذا كانت موضوعة بدون دراسة سابقة.

---

<sup>1</sup> - شيخ سناء وشيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص ص 131-132.

<sup>2</sup> - تم تعديل المادة 55 من القانون 29/90 بموجب القانون 05/04، حيث أصبحت تشترط في كل بناء خاضع لرخصة أن يتم إعداد المشروع فيه من طرف مهندس مدني ومهندس معماري معتمدين في إطار عقد التسيير المشروع واشترط الدراسات التقنية المتعلقة بالهندسة المدنية للهيكل وكذا الأشغال الثانوية.

<sup>3</sup> - فنينخ عبد القادر، النظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2014، ص 207.

كذلك الأمر بالنسبة للقانون الفرنسي: فقد نصت المادة 1-421A من قانون التعمير في فقرتها الثانية على أن يتضمن طلب رخصة البناء، حدود ومساحة الأرض، طبيعة أعمال البناء المزمع القيام بها، مخطط موقع الأرض، مخطط يتضمن حجم البناء وارتفاعه وحدوده، مخطط لواجهة البناء وأوجببت المادة 431-2 إشراف على المشروع من طرف مهندس معماري معتمد<sup>1</sup>، حيث يعتبر اللجوء إلى المهندس المعماري لوضع طلب رخصة البناء إلزاميا مهما كانت صفة الأشخاص وبترتب عن عدم الإستعانة بالمهندس المعماري توقيع جزاء إداري وهو بطلان الطلب.<sup>2</sup>

ومن الشروط الأساسية في التصاميم التي يقوم بها المهندس المعماري فيما يخص مكان البناء هو أنه لا يكون موقع البناء بالقرب من منشآت أو طرق تعرضها لأخطار الضجيج، بحيث بالرجوع إلى المادة 4 والمادة 5 من المرسوم 175/91 نجد أن المشرع قد ربط تسليم رخصة البناء بالموقع، فاشتراط أن لا يكون له أثر ضار من حيث موضعه<sup>3</sup>، كما اشترطت المادة 6 من نفس المرسوم أن لا يتجاوز علو البنايات في الأجزاء المعمرة من البلدية متوسط علو البنايات المجاورة.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> – patrique Gerard ;pratique du droit de l'urbanisme, Op.cit, p 83 et Jaquelin morand, droit de l'urbanisme, Op.cit., p 129.

<sup>2</sup> – Henri Jacquot, François priet, Droit de l'urbanisme, 3<sup>ème</sup> édition, Op. cit., p 567.

<sup>3</sup> – نصت المادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 على ما يلي: "إذا كانت البنايات نظرا لموقعها يمكن أن تتعرض لأضرار خطيرة يتسبب فيها الضجيج على الخصوص، يمكن رفض رخصة البناء أو منحها مع مراعاة الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها".

كما نصت المادة 05 على ما يلي: "إذا كانت البنايات أو التهيئات بفعل موضعها ومالها أو حجمها من طبيعتها تكون لها عواقب ضارة بالبيئة، يمكن رفض رخصة البناء أو التذخئة أو منحها، شريطة تطبيق التدابير التي أصبحت ضرورية لحماية البيئة طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 78/90 المؤرخ في 1990/02/27 المتعلق بدراسة تأثير على البيئة".

<sup>4</sup> – بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، مقال بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص 96.

في نفس السّياق وبالرجوع إلى المادة 08 من المرسوم التّنفّذي رقم 184/93 المنظم إثارة الضجيج نجد أن المشرع ألزم بأن تصمم البنايات ذات الاستعمال السّكني أو المهني وينجز اعتبارا لقدرة جدرانها وأرضيتها على كتم الأصوات.

وبالرجوع إلى المادة 08 من المرسوم 175/91 نجد أن المشرع نص على إمكانية رفض رخصة بناء عمارة أو مجموعة عمارات، في حال كانت لا تصل إليها الطرق العمومية أو الخاصة حسب الشروط التي تستجيب لوظيفتها لاسيما في مجال السير في المرور والنفوذ إليها وفي وسائل الاقتراب التي تمكّن من مكافحة فعّالة ضد الحريق، وإمكانية رفضها أيضا إذا كانت منافذ العمارات تكوّن خطرا على أمن مستعملي الطرق العمومية أو أمن مستعملي هذه المناطق، ويجب تقدير هذا الأمن اعتبارا على الخصوص لموقع المنافذ وشكلها واعتبارا كذلك لطبيعة حركة المرور وكثافتها ويمكن أن تتوقف على ما يأتي:

- إنجاز منشآت كفيلة بضمان توقيف السيّارات المطابقة لاحتياجات العمارة المزمع بقاؤها بعيدة عن الطرق العمومية، وفي حالة العمارات العمومية والمكاتب والمتاجر والمؤسسات، يجب أن تكون مساحات المنشآت كافية حتى تسمح بمناورة وتوقف سيارات العمل وسيارات المستخدمين والمستعملين وزبائن المؤسسة.

- إنجاز تهيّئات خاصة للدخول ضمن احترام شروط الأمن المطلوبة.<sup>1</sup>

وبالرجوع إلى المادة 12 من المرسوم 175/91 نجد أنها منعت توقف المركبات لإنزال الرّكاب والبضائع خدمة للبنايات على حافة طرق ذات حركة مرور كثيفة، كما لا يمكن تزويد البنايات إلا بطرق ثانوية وفي معظمها تكون غير مستمرة بحيث لا تكون لها أدنى اتصال بالطرق ذات حركة المرور الكثيفة وهذا للحد من السرعة داخل التّجمعات السّكنية لاسيما وأنّ معظم هذه الطرق يتخذها الأطفال كسّاحات لعب في الأحياء التي تقتقد لأماكن مخصصة لذلك، كذلك إذا كانت الملكية المشتركة تحتوي على مجموعة من العمارات تبتعد فيها ساحات اللّعب عن بعضها.

<sup>1</sup> - بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، المرجع السابق، ص 96.

وبالرجوع إلى المادة 09 نجد أنها إشتطت بالنسبة للسكنات الجماعية، وجوب توفر طرق وشبكات لتوفير الماء والنّظهير والإنارة العمومية ومراكب للسيارات ومساحات خضراء وجوب توفر تركيب للحماية من الحرائق، غير أنّ هذا الأخير يكاد أن يكون معدوما في كل المناطق المبنية وإن وجد فهو غير جاهز للعمل إمّا بسبب عدم وجود الماء أو بسبب تلف في تجهيزاته<sup>1</sup>.

ولقد نظم المشرع عملية حماية الأملاك العقارية المشتركة والجماعية من الأخطار الحريق بموجب المرسوم 35<sup>2</sup>/76، فجاء في نص المادة 04 منه ينص على أنّه يمنع منح رخصة البناء من أجل بناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد ثلاثة (03) كلم على الأكثر عن وحدة للحماية المدنية مع إمكانية تدخل الوالي في الترخيص ببناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد، ولكن بعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسبب مع الأخذ بعين الاعتبار سهولة الدخول والمرور ونوع مركز النّجدة ومصلحة الأمن الملائم للعمارات ومجاري الماء.

كما جاءت المادة 07 من نفس المرسوم بقيود صارمة يخضع لها بناء العمارات المرتفعة وهذا لضمان حماية للسكان والجوار وتتمثل هذه القيود فيما يلي:

---

<sup>1</sup> - المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 175/91 تنص على أنّه: "يمكن السلطة التي تسلم رخصة البناء أن تشترط ما يأتي، لبناء عمارة للاستعمال السكني أو عمارة لاستعمال غير سكني والتي تتطلب إمّا تهيئات أو احتياطات في الموقع للتجهيزات الجماعية أو الاتفاقات عملية وإمّا تقسيمة أرضية:

1- إنجاز صاحب العمارة السكنية طرق وشبكة لتوزيع الماء والنّظهير والإنارة العمومية ومساحات لإيقاف السيارات ومساحات شاغرة ومغارس ومساحات للألعاب وترتيب للحماية من الحريق.

2- بناء محلات ذات استعمال تجاري أو حرفي يستجيب لاحتياجات ساكني العمارات المزمع بناؤها.

3- مساهمة صاحب البناء في نفقات إنجاز التجهيزات العمومية التي أصبحت ضرورية بفعل المشروع.

4- تكوين جمعية تتكفل بصيانة المنشآت والتّهيئات ذات المصلحة المشتركة".

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 20 فبراير 1976، المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق ونزع العمارات المرتفعة.

حيث ألزمت بتقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد لآخر في أقل من ساعتين؛ وتأمين إخلاء السّكان عن طريق سلّامين على الأقل لكل قسم مع منع استعمال المصاعد في المقاسم المصابة أو المهددة بالحريق

كذلك من بين القيود أنه يجب أن تحتوي العمارة على مصدر أو عدّة مصادر إضافية للتّزويد بالكهرباء وجهاز إنذار فعّال ووسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السّكان؛ ويتوجب العمل على إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حدوث كارثة في جزء من العمارة في الأجزاء التي لم تمسها النّار بحيث يستغلها السّكان، ووجوب توفر أجهزة في العمارة تعمل على منع مرور السّكان من الجزء المحروق إلى الأجزاء الأخرى.

أمّا بالنّسبة لأخطار الزلازل فقد وضعت قواعد تقنية دقيقة من طرف وزارة السّكن والعمران فيما يخص البناء في المناطق المهددة بخطر الزلازل وقد تم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف وهذا على أساس دراسة جيوفيزيائية لكل ولايات الوطن، حيث تمّ تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق مجموعة من الشروط متعلقة بالعلو مع الأخذ بعين الاعتبار عدد الطوابق ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر لسنة 1999، والمعدلة بتاريخ 2003/06/28 كنتيجة للزلزال الكارثي الذي مس بومرداس والولايات المجاورة، وهذا التعديل جاء بعد دراسات قام بها المركز الوطني للبحث التّطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل.

بحيث تمّ اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي في المناطق وفق ما يلي:

**المنطقة 01:** هي المنطقة ذات الحركة الزلزالية الضعيفة تستعمل الخرسانة المسلحة في البناء الذي يحتوي على خمس طوابق أو على الأكثر علوه 17 مترا، مثال ولاية باتنة صنفّت ضمن المنطقة 01.

**المنطقة 02:** تسمى المنطقة 2أ أو تستعمل الخرسانة المسلحة ابتداءً من الطابق الرابع على أن لا يفوق العلو 14 مترا، ومثال عن المنطقة مدينة المسيلة.

**المنطقة 03:** تسمى المنطقة 2ب ويتبع نفس نوع البناء المستعمل في المنطقة 2أ، ومن بين الولايات المصنفة في هذه المنطقة هي ولاية الجزائر العاصمة.

**المنطقة 04:** تسمى المنطقة الثالثة وهي المناطق المتميزة بنشاط زلزالي مرتفع وتعتبر المناطق الأشد تعرضا لزلزال مدينة شلف وبومرداس، فاستعمال الخرسانة المسلحة في هذه المنطقة يكون ابتداء من الطابق الثالث على أن لا يتجاوز العلو 11 مترا.

بالإضافة إلى أن المركز قد وضع شرطا آخر يطبق في كل المناطق يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 مترا ومجموع أرضية لا تفوق 400 متر.

وقد جاءت المادة 4 من القانون 06/04 المؤرخ في 14/08/2004 المتضمن شروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري على أنه يجب أن تكون الأرض القابلة للبناء غير معرضة مباشرة للأخطار الناتجة عن الكوارث الطبيعية والتكنولوجية.<sup>1</sup>

تجدر الإشارة إلى أن المشرع قد كفل لهيئات المراقبة التقنية مراقبة البناء وهو في طور الإنجاز وعلى رأس هاته الهيئات، هيئة المراقبة التقنية للبناء والتي أوكلت لها مهمة مراقبة مدى مطابقة نوع الخرسانة وكذا التسليح الخاص بها في كل أطوار البناء، بالإضافة إلى وضع الكتامة على الأسطح وكذلك المخابر المختصة في تحليل مواد البناء المستعملة في كل الأطوار كالأسمنت والرمل والحصى الذي كلف بها المخبر الوطني للبناء والتعمير.

وبالرجوع إلى الفقرة الرابعة من المادة 09 من المرسوم 175/91 المذكورة أعلاه نجد أنها تشترط تكوين جهة تتكفل بصيانة المنشآت والنهيات ذات المصلحة المشتركة، ويعتبر هذا الإجراء مساعدا على تكوين الجمعية المنصوص عليها في القانون المدني والمرسوم رقم 666/83 بالنسبة للبنىات الجماعية العادية والمرسوم 99/14 بالنسبة للتجمعات السكانية الخاضعة لنظام الترقية العقارية، والمتعلقين بإدارة الأجزاء المشتركة.

أما بالنسبة للفقرة الأولى من المادة 09 التي أوجبت توفير طرق وشبكات لتوفير الماء والتطهير وقد جاءت المادة 13 في نفس السياق وحفاظا على صحة الملاك تشترط ضمان تزويد البنىات ذات الاستعمال السكني بالماء الصالح للشرب والتطهير الفردي فنصت على إلزامية ضمان تزويد البنىات

<sup>1</sup> - بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، المرجع السابق، ص 93.

ذات الاستعمال السّكني بالماء الصالح للشرب والتّطهير، أو بنايات ذات طابع آخر، طبقا للتّنظيمات المعمول بها وينجز صرف المياه المرسبة الصناعية وتصفيتها وإبعادها ضمن نفس الشروط.

إذا وقعت بناية على حافة طريق عمومي فيه قنوات للمياه الصالحة للشرب، أو على حافة الطريق الخاص ينتهي إلى ذلك الطريق العمومي، فإنّ الرّبط يصبح إجباريا ويوزع الماء في كل أجزاء العمارة.<sup>1</sup>

ويشترط تزويد التّجزئات والمجموعات السّكنية بشبكة لتوزيع الماء الصالح للشرب بواسطة الضّغط وبشبكة من البالوعات تمكن من صرف المياه المستعملة من كل نوع مباشرة، وكذلك وضع بالوعات مخصصة لصرف مياه الأمطار مع جعل الأرضيات المؤدية لها منحدره للتّمكن من تصريف مياه الأمطار بشكل سريع خاصة إذا كانت أمطار غزيرة لأنّ ركود المياه لفترات زمنية طويلة يؤدي إلى وجود أماكن ملوثة ناقلّة للأمراض والأوبئة<sup>2</sup>، بالإضافة إلى ذلك أوجب المشرع أن تكون وصلات التّموين بالماء الصالح للشرب وأعمدة التّوزيع ذات قطر كاف لتزويد كل أجهزة العمارة في ظروف عادية من المنسوب<sup>3</sup>.

كما جاء المرسوم بشروط خصّ بها العمارات ذات الاستعمال السّكني التي تشتمل على 20 مسكن كحد أدنى وتتمثل هذه الشروط فيما يلي:

- يجب أن يستفيد النّصف على الأقلّ من الواجهة المثقوبة بفتحات المستعملة لإنارة غرف السّكن من الشّمس ساعتين في اليوم طوال مائتي يوم على الأقلّ في السنة؛
- يجب وضع كل مسكن بكيفية تجعل نصف عدد غرفه تطل على الواجهة التي تتوفر فيها هذه الشروط؛ كما لا يمكن أن تحجب الفتحات التي تثير الغرف السّكنية بأي جزء من العمارة التي تمكن رؤيته من هذه الفتحات تحت زاوية تفوق 60 درجة فوق المستوى الأفقي<sup>4</sup>.

---

<sup>1</sup> - بوسماحة الشيخ، الترقية العقارية وحماية البيئة، المرجع السابق، ص 104.

<sup>2</sup> - انظر كل من المادة 14 والمادة 17 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد للقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>3</sup> - انظر إلى المادة 43 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>4</sup> - انظر المادة 22 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

كما يجب أن تحتوي كل عمارة جماعية على محل مغلق ومهوا لإيداع وعاءات القمامة، وتحدد وضعية هذا المحل بكيفية تمنع تسرب الرائحة والغازات المضرة داخل المساكن، حيث تتم التهوية اتجاه الخارج دون أي انفصال مع الأجزاء المشتركة ويجب أن تكون أرضية هذا المحل وجدرانه من مواد كتومة غير متعفنة أو عازلة ولا يجوز بأي حال من الأحوال أن تسمح بدخول القوارض<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للأجزاء المشتركة من العمارات الجماعية ذات عدة مستويات<sup>2</sup> فيجب إقامة فيها قناة لمرور خطوط توزيع التيار الكهربائي؛ وأنبوب لمرور خطوط المواصلات؛ وقناة لمرور أنابيب توزيع الغاز والتي تحمل وسائل تهوية في السقف؛ وقناة لتمرير أنابيب المياه؛ وإنزال خط هوائي للتلفزة في غمد يهياً خصيصاً لهذا الغرض.

كما يجب أن تكون هذه القنوات أو هذه الأعمدة ذات قياس كاف لتمكين إقامة عداد في مستوى ومرئية في كامل العلو من الأرض إلى السقف، ويمكن جمع هذه الأعمدة إذا كان العمران يتطلب ذلك ويجب أن تكون هذه المنشآت مطابقة لتعليمات المصالح التقنية التابعة للوزارات المختصة، وتوضع في موقع يسمح بتوزيع حسن للحرارة في كامل المسكن مع وجوب أن تتوفر في المنشآت الثابتة للتدفئة وقنوات الدخان والإفراز كل ضمانات الأمن والسلامة.

أما بالنسبة للمسخنات الخاصة بالتدفئة المركزية في العمارات الجماعية فيجب أن تحتوي على مفرزة للهواء الضار في المصاعد تكون في السقف فوق المبنى، تتكون من قناة أو قنوات للتهوية ويجب أن يكون لقنوات التهوية هذه قطر إجمالي يساوي على الأقل نصف قطر قناة الدخان ولا يمكن أن تقل أبداً عن أربعة سنتيمترات مربعة في كل قناة، ومجرى للهواء النقي يصل إلى الجزء السفلي من جهاز التدفئة، يتكون من قناة أو قنوات للتهوية ويجب أن يكون لها قطر إجمالي يساوي على الأقل نصف مجموع أقطار قنوات الدخان وإفراز الغازات السامة كما يجب أن يحتوي المحل الذي أقيم فيه جهاز تدفئة مركزية على ساحة فارغة قدرها 50 سم على الأقل حول الجهاز، وأما المواقد مساحة شاغرة يساوي طولها

---

<sup>1</sup> - انظر المادة 42 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

<sup>2</sup> - انظر المادة 44 من المرسوم التنفيذي 175/91 المحدد لقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

مرتين ونصف عمق المواعد مع حداد قدره 1.50 م مع إلزامية أن تكون أبواب المحل تفتح اتجاه الخارج بالإضافة إلى ذلك يجب أن تحتوي مدفئات العمارات الجماعية متسعات للغسل وحنفية أو معقوفا لتلقي المياه وإذا كانت المدفأة تشتعل بوقود سائل يودع هذا الأخير في محل مستقل عن محل المدفأة، ويجب أن يتم تموين الخزانات والمرور إلى المحل الذي توجد فيه بدون عبور محل المدفئات كما يمكن أن يكون باب يوصل بين هذين المحليين، لكنه يجب أن يكون مغلقا بإحكام ومقاوما للنار ويجب أن يكون لعنات أبواب الدخول إلى محل الخزانات، علو بالنسبة للأرضية الداخلية بكيفية تجعل في حالة تسرب كافة السائل المودع، يبقى في المحل دون أن يسيل نحو المدفئات أو نحو الخارج.

وقد أكدت المادة 31 من القانون 29/90 على أن تشمل القطاعات المعمرة كل الأراضي وإن كانت غير مجهزة بجميع التهيئات التي تشغلها بنايات مجتمعة ومساحات فاصلة ما بينها ومستحذات التجهيزات والنشاطات ولوغير مبنية كالمساحات الخضراء والحدائق والغابات الحضرية الموجهة إلى خدمة هذه البنايات المتجمعة، كما ألزم المشرع بموجب المادة 6 من قانون تسيير المساحات الخضراء<sup>1</sup>، إدراج المساحات الخضراء في كل مشروع بناء تتكفل به الدراسات الحضرية والمعمارية العمومية والخاصة من أجل تجميل المدن والمباني السكنية لتحسين الإطار المعيشي الحضري ومن أجل حماية البيئة العمرانية.<sup>2</sup>

نلاحظ من تطرقنا لهذه الإجراءات المتعلقة بالبناء والشروط الواجب إتباعها قبل وأثناء البناء، أن المشرع قد أولى حماية للملكية بصفة عامة والملكية المشتركة بصفة خاصة، لاسيما وأن هذه الأخيرة تكون في المباني والعمارات الجماعية كونها أكثر ضررا في حالة وقوع حوادث أو كوارث، كما أن نسبة العمارات والبنايات الجماعية في تزايد مستمر، إذا ما رأينا التوجهات المتبعة من طرف الدولة خاصة وأن البرامج السكنية أغلبها تتمثل في السكنات الجماعية.

---

<sup>1</sup> - قانون رقم 07/06 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها، ج. ر. رقم 2007/31.

<sup>2</sup> - بوسماحة الشيخ، المرجع السابق، ص ص 91-92.

من بين الرّخص والشّهادات التي تجسد الرّقابة أيضا ما يلي:

#### (ب) شهادة التّعمير:

تمنح هذه الشهادة بناء على طلب كل ذي مصلحة تحدد فيها حقوق البناء والارتفاقات في العقار المبني، يبيّن فيها أيضا الطرقات والمنشآت الأساسية المنجزة أو المزمع إنجازها وهذا من أجل إحاطة الجمهور علما بتوقعات نزاع الملكية وبالارتفاقات الإدارية ولاسيما منع البناء<sup>1</sup>.

عرفتها المادة 02 من المرسوم 19/15 بأنها تلك الوثيقة التي تسلم بناء على طلب كل شخص معني، تعيّن حقوقه في البناء والارتفاقات من جميع الأشكال التي تخضع لها الأرض المعنية وقد أخضع المشرع تحضير وتسليم شهادة التعمير لنفس إجراءات منح رخصة البناء وذلك حسب نص المادة 03 من المرسوم التنفيذي 19/15.<sup>2</sup>

وبالرجوع للمرسوم 19/15 فإنّه ينبغي أن تبين شهادة التّعمير مواصفات التهيئة التّعمير المطبقة على القطعة الأرضية؛ الارتفاقات المدخلة على القطعة الأرضية والمواصفات التقنية الأخرى، خدمة القطعة الأرضية بشبكات من الهياكل القاعدية العمومية الموجودة أو المبرمجة، الأخطار الطبيعية التي يمكن أن تمس الموقع المعني وكذا الأخطار التي يتم التعرف عليها أو الموضوعة على خرائط والتي تؤدي إلى تحديد أو إقصاء قابلية إقامة المشروع على القطعة الأرضية، إضافة إلى الأخطار التكنولوجية الناجمة عن نشاطات المؤسسات الصناعية الخطيرة وقنوات نقل المنتجات البترولية والغازية وخطوط نقل الطاقة.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، دور الجماعات المحلية في منح الرّخص والشّهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص 256.

<sup>2</sup> - عربي باي يزيد، استراتيجية البناء على ضوء قانون التّهيئة والتّعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2014/2015. ص

<sup>3</sup> - انظر المادة 4 من المرسوم 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن أن تطرح أنظمة تهيئة التعمير المذكورة في شهادة التعمير للبحث من جديد إذا صدر طلب رخصة البناء المتعلقة بالعملية المبرمجة خلال مدة صلاحية شهادة التعمير وهذا ما نصت عليه الفقرة الثانية من المادة 05 من نفس المرسوم<sup>1</sup>.

### ت) رخصة التجزئة:

تعد رخصة التجزئة من بين أهم وسائل الرقابة القبلية على أشغال التهيئة والتعمير، حيث بالرجوع إلى المادة 57 من القانون 29/90 نجد أن رخصة التجزئة تشترط لكل عملية تقسيم لاثنتين أو عدة قطع من ملكية عقارية واحدة أو عدة ملكيات مهما كان موقعها<sup>2</sup>.

وأضافت المادة 07 من المرسوم 19/15 وفي إطار أحكام المادتين 57 و58 من القانون رقم 29/90 بأنه تشترط رخصة التجزئة في حالة تقسيم ملكية عقارية إلى قطعتين أو أكثر وكان يجب إستعمال إحدى هذه القطع لتشييد بناية<sup>3</sup>.

وبالتالي من خلال هذه المواد يتبين لنا أن رخصة التجزئة هي وثيقة إدارية تصدر بمقتضى قرار إداري<sup>4</sup>، حيث ترخص الإدارة بمقتضاها لمالك وحدة عقارية غير مبنية تقسيمها إلى قطعتين أو أكثر قصد تشييد بناية.

ويشترط القانون الخاص بالتعمير للحصول على رخصة التجزئة من أجل تشييد بناية إتباع إجراءات معينة، فعلى المعني بالأمر تقديم طلب إلى الجهة المختصة وإرفاقه بملف تقني يبين مدى إنسجام الطلب مع قواعد التعمير ويحتوي على مايلي:

---

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، المرجع السابق، ص ص 256-257.

<sup>2</sup> - انظر المادة 57 من القانون 29/90 المعدل والمتمم المتعلق بالتهيئة والتعمير

<sup>3</sup> - انظر المادة 07 من المرسوم التنفيذي 19/15 المحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها المعدل والمتمم

<sup>4</sup> - بالرجوع إلى المادة 14 و15 من المرسوم 19/15 نجد أنه تصدر رخصة التجزئة من السلطة الإدارية المختصة إما رئيس البلدية أو الوالي أو الوزير المكلف بالعمران حسب الحالة، وتكون في شكل قرار إداري محدثاً أثراً قانونياً يتمثل في تقسيم القطعة الأرضية إلى أجزاء لتشييد بناية عليها، وبالتالي هي عبارة عن قرار إداري تخضع منازعاتها للقضاء الإداري.

تصميم للموقع يشمل على الوجهة والهيكل القاعدية للخدمة مع بيان طبيعتها وتسميتها وكذا نقاط الإستدلال والتي تمكن من تحديد قطعة الأرض والتّصاميم الترشيدية، بالإضافة إلى مذكرة تشتمل على البيانات التالية: -قائمة القطع الأرضية المجزأة ومساحة كل قطعة منها.

- نوع مختلف أشكال الأرض مع توضيح عدد المساكن والعدد الإجمالي للبيانات المقيمة.
- الإحتياجات في مجال الماء والغاز والكهرباء والنقل وكيفية تلبيتها، إضافة إلى بيانات أخرى كلها مذكورة في المادة 9 من المرسوم 19/15: <sup>1</sup>.

### ث) رخصة الهدم:

حيث تعتبر أداة من أدوات الرقابة وهي تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في شكل قرار إداري من أجل هدم كلي أو جزئي لبناية <sup>2</sup>، وقد نظم المشرع الجزائري أحكامها في المواد من 70 إلى 85 من المرسوم التنفيذي 19/15 المتعلق بعقود التعمير والمواد 60 وما يليها من القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، بحيث لا يمكن القيام بأي عملية هدم جزئية أو كلية لبناية دون الحصول مسبقا على رخصة الهدم وذلك عندما تكون هذه البناية واقعة في مكان مصنف أو في طريق التصنيف في قائمة الأملاك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية وفقا لأحكام التشريعية والتنظيمية المطبقة عليها أو عندما تكون البناية الآيلة للهدم سندا لبنايات مجاورة، إضافة إلى ذلك فإنّ المرسوم قد نص المواد من 75 وما يليها على أحكام خاصة بالبيانات الآيلة للإنهيار، وبهذا فإن رخصة الهدم تعد أداة إجبارية لا يمكن القيام بالهدم دون الحصول المسبق عليها <sup>3</sup>.

**بالنسبة للقانون الفرنسي:** نفس الأمر بالنسبة للمشرع الفرنسي بحيث حدّ من نطاق تطبيق رخصة الهدم ولم يجعلها لازمة في كل عمليات الهدم على مستوى التراب الفرنسي بل قصرها على البلديات التي

---

<sup>1</sup> - لعويجي عبد الله، نفس المرجع، ص ص 239-240.

<sup>2</sup> - زهدور كوثر، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2014. ص 228

<sup>3</sup> - إقلولي أولد رابح صافية، قانون العمران الجزائري، دار الهومة، الجزائر، 2014، ص 187.

لها أهمية معينة كالتي بها عدد سكان يساوي أو يفوق 10.000 ساكن أو تلك الواقعة على محور 50 كلم من مدينة باريس أو في المناطق المحمية طبقا للمادة 1-430 L من قانون التعمير الفرنسي.<sup>1</sup>

وتمنح كأصل عام للأشخاص الراغبين في هدم بناياتهم بعد دراسة واستشارة تقنية من قبل المختصين أما استثناءا فورد على سبيل الحصر البنايات الواجب هدمها وهي:

- البنايات الموجودة في الأماكن المصنفة أو في طريق التصنيف في قائمة الأملك التاريخية أو المعمارية أو السياحية أو الثقافية أو الطبيعية
- البنايات الآيلة للهدم التي تكون سندا لبناية مجاورة ،حيث يظهر أن دافع المشرع لفرض هذه الرخصة في البنايات الآيلة للإنهيار هو حماية السكن الإجتماعي الذي يشترك فيه عدد من الملاك والذين يعتضضون على طلب منح رخصة الهدم.<sup>2</sup>
- البنايات التي تم تشييدها بدون رخصة بناء، بحيث لا يعترف المشرع في هذه الحالة بأي حق مكتسب أو الحق في التسوية أو التصحيح بل يتم إصدار قرار بالهدم.
- الإستمرار في تشييد بناية ومخالفة رخصة البناء رغم إصدار الإدارة المختصة أمر بالتوقف أو التصحيح والمطابقة، فقد نصت المادة 55 من المرسوم التشريعي رقم 07/94 المؤرخ في 18-05-1994 والمتعلق بشروط الإنتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس على الإجازة للإدارة دون اللجوء إلى القضاء حق الهدم على نفقة المخالف، وما عليها سوى إخطار الجهة القضائية الإستعجالية من أجل تثبيت توقيف الأشغال وتحقيق المطابقة وذلك إضافة للمتابعات والعقوبات الجزائية.

---

<sup>1</sup> - Jacqueline Morand;Deville, Droit de l'urbanisme ; 4<sup>ème</sup> édition ;1998, p 152.

<sup>2</sup> - زهدور كوثر، المرجع السابق، ص ص 229-230.

مما سبق يستنتج أن رخصة الهدم لاتصدر إلا بعد الإجراءات الوقائية المتمثلة في الأمر بوقف الأشغال وأمر التصحيح والمطابقة، فهي عبارة عن إجراء ردي في حق مالك البناية المخالف لمضمون رخصة البناء بعد عدم إمتثاله للأوامر الوقائية المذكورة أو عدم إمكانية تدارك وتصحيح المخالفات.<sup>1</sup>

وهي تصدر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي طبقا للمادة 18 من القانون 29/90 والمادة 68 من المرسوم التنفيذي 15/19.

أما بالنسبة للقانون الفرنسي فإنه طبقا للمادة (R.430-15) والمادة (R.430-15-1) من قانون التعمير، فإنه يختص رئيس المجلس الشعبي البلدي في منح رخصة الهدم إذا كانت البلدية يغطيها مخطط شغل الأراضي أو مخطط المحلي لل عمران، أما في البلديات الأخرى يصدرها الوالي بعد موافقة رئيس المجلس الشعبي البلدي.<sup>2</sup>

### (ج) شهادة المطابقة:

هي وسيلة من وسائل الرقابة البعدية، فبالرجوع إلى المادة 63 من المرسوم 19/15 نجد أنه يشترط على المستفيد من رخص البناء عند انتهاء أشغال البناء وعند انتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إذا اقتضى الأمر ذلك استخراج شهادة المطابقة للأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء، وهي تختلف عن الرخص العمرانية وعن شهادات التهيئة والتعمير الأخرى، لأنها تحدد رأي الجهة الإدارية المختصة من مدى مطابقة البناء المنجز لأحكام التعمير، فهي نوع من الرقابة على مدى تطبيق ما ورد في رخصة البناء وتؤكد احترام قواعد التهيئة والتعمير.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص ص 223-225.

<sup>2</sup> - Patrique Gerard, Op cit, p 161 .

<sup>3</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 230.

وبالتالي هذه الشهادة تثبت احترام رخصة البناء عند إنجاز البناية ويرخص بموجبها فتح الأماكن للجمهور للسكن، وقد جاءت المادة 63 المذكورة أعلاه بنفس المضمون المادة 07 من القانون 15/08 المحدد لقواعد مطابقة البنايات وإتمام إنجازها.<sup>1</sup>

وتعتبر شهادة المطابقة قيد على عقود البيع التي تتم في إطار الترقية العقارية، حيث أن الموثق ملزم وقبل تحرير عقد البيع بالتأكد من أن المرقى العقاري تحصل على شهادة المطابقة، وهو ما ذهب إليه مجلس الدولة في القرار رقم 066512 المؤرخ في 2012/02/23، "غير منشور" (حيث يتجلى من أوراق الملف أن المستأنف عليه إستفاد بقطعة أرض ذات مساحة إجمالية 25620 متر مربع في إطار مشروع ترقية عقارية من أجل إنجاز وبناء حي سكني .

حيث أن المستأنف عليه تحصل على رخصة البناء .

حيث بعد إنتهاء الأشغال شرع في اكتتاب مع الراغبين في الشراء من بينهم المستأنف عليه الثاني وتقدم الطرفين أمام الموثق لإبرام عقد بيع الشقة وهو العقد المحرر في 24 و 26 ماي 2009 المسجل بتاريخ 2009/06/01

حيث أن الموثق سعى لإشهار عقد البيع إلا أن المحافظ العقاري بسطيف بتاريخ 2009/06/06 أصدر قرارا يتضمن رفض إيداع العقد بسبب نقص شهادة المطابقة .

حيث رفع المستأنف عليه دعوى الحال ملتمسا فيها إلغاء قرار المحافظ المتضمن رفض الإيداع.

حيث أن الغرفة الإدارية أصدرت القرار محل الإستئناف القاضي بإلغاء القرار الصادر عن المحافظ العقاري بتاريخ 2009/06/06 رقم 09/1928 المتضمن عدم الإيداع على إعتبار أن المدعي تحصل على شهادة إنتهاء الأشغال 100% مسلمة من طرف مديرية البناء والتعمير بتاريخ 2008/03/02 مع أن المدعي تحصل على جدول وصفي مشهر بتاريخ 2009/02/04 مما يفيد أن المحافظ العقاري تأكد بأن التقسيم الذي قام به الموثق سليم ...

---

<sup>1</sup> - عبد الحليم بن بادة، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التجريم والمتابعة الجزائية، مجلة تشريعات التعمير والبناء، العدد السابع، 2018، ص 6.

حيث أن قضاة الغرفة الإدارية قد خالفوا المادة 54 من المرسوم التنفيذي 176/91 التي تنص أنه على المستفيد من رخصة البناء عند إنتهاء أشغال البناء وعند إنتهاء أشغال التهيئة التي يتكفل بها إن إقتضى الأمر ذلك إستخراج شهادة مطابقة الأشغال المنجزة مع أحكام رخصة البناء .

حيث أن إنتهاء الأشغال لا يستلزم تطابقها مع أحكام رخصة البناء.

حيث أن ما توصل إليه القرار المستأنف مخالفا للمادة 10 من القانون 15/08 المؤرخ في 2008/07/20 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها .

حيث أن المادة 10 من القانون المذكور تنص على أنه يمنع شغل أو إستغلال أي بناية إلا بعد الحصول على شهادة المطابقة المنصوص عليها في هذا القانون.

حيث لا يمكن إشهار عقد البيع المبرم بين المرقى العقاري المستأنف عليه و (عش و شم) لعدم إرفاق شهادة المطابقة المنصوص عليها بقانون التهيئة والتعمير .

حيث ان القانون والتنظيم المتعلقين بالتهيئة والتعمير أوجبا تقديم شهادة المطابقة حتى يتم حيازة ملكية بناية أو جزء منها من المشتري .

حيث يستخلص مما سبق بيانه أن ما قضى به من طرف قضاة المجلس مخالف للقانون لذا يتعين إلغاء القرار المستأنف والفصل من جديد برفض الدعوى لعدم التأسيس<sup>1</sup>.

فكل هذه الترخيصات والشهادات التي تختص بتسليمها الإدارة المخولة قانونا دون سواها، تشكل الإطار التنظيمي لضبط قواعد وحقوق البناء وإخضاعها لأحكام قانون التهيئة والتعمير والمراسيم المطبقة له.

### (ح) شهادة التقسيم:

تعتبر شهادة التقسيم، ثاني شهادة نص عليها المشرع الجزائري، وهي ذات أهمية بالغة لأنها تشكل أهم أداة للرقابة البعدية على تقسيم العقارات المبنية وإن حصر تطبيقها في مجال محدد، فهي لا تغير من حجم العقار وإنما تقسمه إلى جزئين أو عدة أجزاء فهي بذلك لا تمس بأصل الحق، وإنما تغير في البناء

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ،منازعات التعمير ،دار الهومة ،ط2 ،سنة 2021 ،ص145-146.

فقط فتعتبر مجرد إجراء شكلي لا يمس بأصل الحق وقد قام المشرع بتغيير إسمها من رخصة إلى شهادة دون تحديد سبب أو معيار قانوني لهذا التغيير في التسمية.

وقد جاءت المادة 59 من القانون 29/90 تنص على أنه تسلم لمالك عقار مبني شهادة التقسيم عندما يزعم تقسيمه إلى قسمين (أي العقار) أو عدة أقسام، وتطبيقاً لنص هاته المادة أقرت المادة 33 من المرسوم 19/15 على أنه تعتبر شهادة التقسيم وثيقة تبين شروط إمكانية تقسيم ملكية عقارية مبنية إلى قسمين أو عدة أقسام.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: الرقابة البعدية لعملية البناء

المشرع نص في ظل القانون رقم 29/90 المعدل والمتمم، على وسائل الرقابة البعدية التي تمارس من طرف مديرية التهيئة والتعمير عند الانتهاء من إنجاز بناية أو تهيئة عقار من أجل البناء فيه، وذلك من خلال المعاينات الميدانية المتجسدة في محاضر معاينة وتنتهي بتسليم شهادة المطابقة التي نص عليها المشرع كشرط بعد إتمام الأشغال للترخيص بالسكن أو استقبال الجمهور حسب نوعية البناء، وهذا وفق المادة 75 من القانون 29/90.

وبالرجوع إلى المادة 73 من القانون 29/90 المعدل والمتمم، نجد أن على رئيس المجلس الشعبي البلدي وكذا الأعوان المؤهلين قانوناً، زيارة كل البنايات في طور الإنجاز والقيام بالمعاينات التي يرونها ضرورية وطلب الوثائق التقنية الخاصة بالبناء والإطلاع عليها في أي وقت، وقد حدّد المشرع تشكيلة الأعوان المؤهلين قانوناً للقيام بالمهام المذكورة في المادة أعلاه<sup>2</sup>

وقد نصت المادة 76 من نفس القانون صراحة على منع الشروع في أشغال البناء دون رخصة أو إنجازها دون احترام المخططات البيانية التي سمحت بالحصول على رخصة البناء ومخالفة هذا المنع يحقق نوعين من الجرائم، جريمة البناء بدون رخصة وجريمة البناء غير المطابق لمواصفات رخصة البناء وبالرجوع للمادة 76 مكرر نجدها تنص على أنه إضافة إلى ضباط وأعوان الشرطة القضائية ومفتشي

---

<sup>1</sup> - عربي باي يزيد، نفس المرجع، ص ص 212 - 214 - 215 - 218.

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن بادة، نفس المرجع، ص 12 وانظر ص 14 من نفس المرجع بالنسبة لتشكيلة الأعوان المؤهلين لمعاينة جرائم رخص البناء.

التعمير وموظفي إدارة التعمير والهندسة المعمارية الذين خول لهم صفة الضبطية القضائية بموجب المرسوم التشريعي رقم 07/94 للبحث ومعاينة مخالفات التعمير، فقد مكّنهم القانون طبقاً للمادة 76 مكرر 1 الاستعانة بالقوة العمومية في حالة عرقلة ممارسة مهامهم.<sup>1</sup>

كما جاء المشرع ليقر صراحة على أنه يترتب على مخالفة رخصة البناء صدور قرار وقف الأشغال المخالفة للرخصة من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ويزول تلقائياً بعد تصحيح المخالفة ومطابقة البناء المنجز أو القيام بهدمه وهذا طبقاً للمادة 76 مكرر 3، كما أنه إنجاز أي بناء بدون رخصة يهدم دون اللجوء إلى القضاء وحتى إذا رفعت دعوى قضائية فإنها لا توقف قرار الهدم الذي يصدر عن رئيس المجلس الشعبي البلدي أو عن الوالي.<sup>2</sup>

وبالرجوع إلى المادة 76 مكرر 4 نجد أنه عندما ينجز البناء بدون رخصة يتعين على العون المؤهل قانوناً تحرير محضر إثبات المخالفة وإرساله إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي المختصين في أجل لا يتعدى 72 ساعة، وفي هذه الحالة، ومراعاة للمتابعات الجزائية يصدر رئيس المجلس الشعبي البلدي المختص قرار هدم البناء في أجل 8 أيام ابتداء من تاريخ استلام محضر إثبات المخالف وعند انقضاء المهلة وفي حالة قصور رئيس المجلس الشعبي المعني يصدر الوالي قرار هدم البناء في أجل لا يتعدى 30 يوماً وتنفذ أشغال الهدم من قبل مصالح البلدية وفي حالة عدم وجودها يتم تنفيذ الأشغال بواسطة الوسائل المسخرة من قبل الوالي، ويتحمل المخالف تكاليف عملية الهدم ويحصلها رئيس المجلس الشعبي البلدي بكل الطرق القانونية، ويجدر الإشارة إلى أنّ معارضة قرار الهدم المتخذ من قبل سلطة البلدية أمام الجهة القضائية المختصة لا يعلق إجراء الهدم المتخذ من قبل السلطة الإدارية، وقد ميّز المشرع في المادة 76 مكرر 5 بين الإجراءات المتبعة في حالة البناء بدون رخصة وحالة عدم مطابقة البناء المنجز لرخصة البناء، ففي حالة وجود رخصة البناء على العون المخول قانوناً تحرير محضر

---

<sup>1</sup> - مزيان محمد أمين، الإجراءات الوقائية لحماية البيئة والجزاءات المترتبة عن مخالفتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013، ص 46-47.

<sup>2</sup> - مباركي ميلود، المرجع السابق، ص 218-219

معاينة مخالفة عدم المطابقة ويرسله إلى الجهة القضائية المختصة أي نيابة الجمهورية ، كما ترسل نسخة منه إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي والوالي في أجل 72 ساعة<sup>1</sup>.

والمقصود بالجهة القضائية "الجزائية" لأنّ الفقرة الثانية من المادة نصت على أنّه: "تقرر الجهة القضائية التي تم اللّجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية، إمّا القيام بمطابقة البناء للرخصة أو هدمه جزئيا أو كليا في أجل تحدّده"، هذا يعني أنّ المشرع منح من جديد للجهة القضائية الجزائية المختصة أي قسم الجنج بالمحكمة التي تم اللجوء إليها للبحث في الدعوى العمومية ، صلاحيات القيام بالهدم الجزئي أو الكلي لتحقيق مطابقة البناء مع ما تضمنه رخصة البناء، ونصت المادة على أنّه في حالة عدم امتثال المخالف للحكم في الآجال المحددة يقوم رئيس البلدية أو الوالي تلقائيا بتنفيذ الأشغال المقررة على نفقة المخالف<sup>2</sup>.

هذه الإجراءات الصارمة القصد منها هو ضمان فعالية ميكانيزمات الرقابة البعدية وتفاذي فرض سياسة الأمر الواقع الذي تسبب فيها التشريع السابق، ونلاحظ أيضا أنّ المشرع أعطى كل الصلاحيات للقاضي الجزائي لتفاذي تعقيد وطول المنازعات الإدارية والمدنية<sup>3</sup>.

كما جاءت المادة 77 من القانون نفسه 29/90 تنص على جريمة التعمير بدون رخصة مكيفة على أساس أنها جنحة يعاقب عليها بغرامة تتراوح بين 3.000 و 300.000 دج ويمكن الحكم بالحبس لمدة شهر إلى 6 أشهر في حالة العود إلى المخالفة، وقد جاء هذا النص القانوني عام حيث لم يحدد فيه بدقّة الأفعال المخالفة حسب طبيعة كل رخصة أو شهادة عمرانية<sup>4</sup>.

وعليه فإنّ القاضي الجزائي يلعب دورا هاما وحاسما في مهمة الردع وقمع جرائم رخصة البناء وهذا من أجل احترام أكبر لقواعد التهيئة والتعمير التي تعتبر من النظام العام وجوهرية مقترنة بجزاء ولا يجوز الإتفاق على مخالفتها، كما تجدر الإشارة إلى أن الجرائم المتعلقة برخصة البناء وطبقا لأحكام قانون 21/90 والمرسوم التشريعي 07/94 والقانون رقم 15/08، فإنّها تكيف على أساس أنّها جنح تتراوح

<sup>1</sup> - عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 6.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، منازعات التعمير، المرجع السابق، ص 142.

<sup>3</sup> - مزيان محمد أمين، المرجع السابق، ص 41.

<sup>4</sup> - عربي باي يزيد، المرجع السابق، ص 277.

عقوبتها بين الحبس والغرامة المالية، مع بقاء القاضي الجزائي متحفظا بسلطته في الحكم باتخاذ التدابير اللازمة من أجل إحترام قواعد التهيئة والتعمير كالحكم بإعادة الأماكن إلى حالتها الأصلي أو تنفيذ الأشغال اللازمة للتهيئة وعلى نفقة المحكوم عليه وكذا مصادرة الآلات والأجهزة والمعدات المستعملة في إرتكاب هذه الجرائم<sup>1</sup>.

**بالنسبة للقانون الفرنسي:** نفس الإجراءات المذكورة قد نص عليها هذا الأخير وأخذها المشرع الجزائري عنه حيث ألزم المشرع الفرنسي الجهة الإدارية المختصة عند معاينتها للمخالفات المذكورة والخاصة برخص البناء، بأن ترسل نسخة من محضر المعاينة للنيابة العامة<sup>2</sup>.

إلى جانب العقوبات الجزائية يوجد منازعات رخصة البناء تنشأ بين الأفراد أثناء تنفيذ الأشغال المرخص بها، ينظر فيها القاضي العادي على أساس إلحاق ضرر شخصي ومباشر بالغير وتختلف هذه المنازعات بين اللجوء للقضاء العقاري أو القضاء الإستعجالي.

#### - اختصاص القضاء العقاري:

يتم اللجوء إلى رفع دعوى عقارية بسبب خرق قواعد العمران ومخالفة الرخصة من طرف المرخص له مما سبب ضررا للغير كإقامة بناية أو طابق يحجب الهواء والنور على الجار أو فتح مطل أو نافذة مقابلة لملكية الغير على مسافة تقل عن مترين أو عدم احترام الإلتزام بقيود الإرتفاع المقررة طبقا لنص المادة 124 و 709<sup>3</sup> من القانون المدني، فإثبات الغير تضرره من هذه الأشغال بصفة مباشرة تقوم المسؤولية المدنية للمرخص له ومن تم يحق للمتضرر رفع دعوى قضائية للمطالبة بإصلاح الضرر، ينتج عنها حكم القاضي بإزالة الضرر وإعادة الحالة إلى ما كانت عليه من قبل تماشيا مع رخصة البناء والحكم أيضا بالتعويض عن الضرر.

---

<sup>1</sup> - مبارك ميلود، نفس المرجع، ص ص 229-230.

<sup>2</sup> - عبد الحليم بن بادة، المرجع السابق، ص 19.

<sup>3</sup> - المادة 709 الفقرة 1 من ق م ج : "لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن مترين، وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد به المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من التتو...."

## - إختصاص القاضي الإستعجالي:

يكون في حالة رفع دعوى وقف الأشغال بحيث تعتبر دعوى إستعجالية نظرا لأنها تهدف إلى دفع ضرر حال يستدعي تعجيل النظر فيه شريطة عدم المساس بأصل الحق، فيلجأ المتضرر إلى القضاء الإستعجالي من أجل الحصول على أمر وقف الأشغال إلى حين الفصل في دعوى الموضوع وفي حالة ما إذا كان البناء بدون رخصة، فيمنح للمتضرر الحق في رفع دعوى أمام القضاء المستعجل موضوعها وقف أشغال البناء المنجز بدون رخصة دون اشتراط رفع دعوى في الموضوع.<sup>1</sup>

## المطلب الثاني: الحماية القضائية للبناءات الجماعية

كما رأينا سابقا أنّ الملكية المشتركة تكون دوما محل نزاع إذا أخل أحد الملاك بالتزاماته اتجاه هيئات التسيير أو قام بالتعدي على حقوق الآخرين، لهذا وضع المشرع حولا للفصل في محور النزاع القائم ابتداءا بالجمعية العامة التي أسست لهذا الشأن وهي دراسة مواضيع النزاع واقتراح حلول بين الملاك أو الشاغلين، وصولا إلى الجهات القضائية إذا تحتم الأمر ذلك، حيث أقر المشرع عدة مواد قانونية من القانون المدني: من المادة 750 مكرر 1 إلى غاية المادة 756 مكرر، من أجل الفصل في قضايا منازعات الملكية المشتركة بما يمليه القانون، وبالتالي نتطرق من خلال هذا المطلب إلى الإجراءات القانونية الواجب إتباعها أمام القضاء للنظر في المنازعات الناجمة عن الخلاف، ومن ثمّ نتطرق إلى أنواع الدعاوى القضائية الناتجة عن تلك النزاعات الخاصة بالملكية العقارية المشتركة وذلك من خلال الفرعين التاليين.

### الفرع الأول: إجراءات ممارسة الدعوى القضائية في الملكية المشتركة.

تختص بحل نزاعات الملكية العقارية المشتركة هيئة قضائية المتمثلة في المحكمة بحيث يتعين على الشخص رافع الدعوى القضائية معرفة المحكمة المختصة في النظر والفصل فيها وكذا الإجراءات الشكلية والموضوعية الواجب إتباعها ومن هنا إرتأينا تقسيم هذا الفرع إلى عنوانين نتطرق في العنوان

---

<sup>1</sup> - شيخ سناء وشيخ نسيم، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، نفس المرجع السابق، ص ص 140 141-

الأول إلى الإختصاص بنوعيه والعنوان الثاني الإجراءات الواجب إتباعها لرفع الدعوى القضائية ايضاً بنوعيتها.

### أولاً: الإختصاص القضائي النوعي والمحلي

إن الإختصاص هو سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معينة وأمام المحاكم<sup>1</sup>، فأى نزاع يخص الملكية العقارية المشتركة يجب على رافع الدعوى القضائية معرفة المحكمة المختصة في الفصل في ذاك النزاع، والإختصاص نوعان، إختصاص نوعي وإختصاص محلي أو إقليمي<sup>2</sup>:

#### أ. الإختصاص الإقليمي:

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أيًا كانت علاقة هؤلاء بالعقار المشترك فإن المحكمة التابع لها العقار المبني تكون هي ثاني هيئة مختصة بالنظر في هذا النزاع وبحله طبقاً للقوانين سارية المفعول، فإذا كان محل الطلب القضائي فيها يتعلق بحق عيني عقاري على الأجزاء الخاصة أو المشتركة أو دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية المتعلقة بالعقار المشترك فإنه طبقاً لنص المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والأدائية التي جاءت كالتالي: "يؤول الإختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة إختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك".<sup>3</sup>

كما جاء المرسوم 99/14 سابق الذكر ينص على أنه يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية.<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> - انظر المواد من 32 إلى 40 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية 09/08.

<sup>2</sup> - بوليلة فضيلة، المرجع السابق ، ص 90.

<sup>3</sup> - قانون رقم 09/08 السالف الذكر .

<sup>4</sup> - انظر الجزء الرابع، الباب الثالث ،من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

أما بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية، فإن الإختصاص يعود للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعي عليه طبقاً لنص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.<sup>1</sup>

وبالنسبة لدعاوى الحجز العقاري على الأجزاء الخاصة والمشاركة في العقار المشترك في حدود نصيب المالك، يؤول الإختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### ب. الإختصاص النوعي:

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

#### 1- القسم الإستعجالي:

قد ترد في العقار المشترك نزاعات يؤول الفصل فيها للقضاء الإستعجالي نظراً لضرورة الحالة أو أن التأخير في الفصل فيها ينجر عنه إلحاق الضرر بالعقار أو بأطراف النزاع، مما يتطلب رفع دعوى قضائية مستعجلة، ينتج عنه إصدار القاضي الإستعجالي أمراً إستعجالياً لا يمس بأصل الحق طبقاً لقانون الإجراءات المدنية والإدارية، ومثال عن الأمور الإستعجالية في نزاعات الملكية العقارية المشتركة إذا ما تصرف مالك شريك في ملكيته وكان لهذا الشريك دين في مواجهة هذه الملكية والمتمثل في الأعباء أو التكاليف، ففي هذه الحالة بعد أن يقوم المتصرف بتوجيه الإنذار للشريك من أجل دفع الديون يتم اللجوء إلى القسم الإستعجالي لاستصدار أمر إستعجالي، كذلك الأمر بالنسبة للمالك الشريك إذا ما أراد استدعاء الجمعية العامة للإنعقاد بسبب ظرف ما طارئ أو في حالة عدم تنصيب الأجهزة الخاصة بتسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة فيقوم المالك الشريك باللجوء إلى رئيس المحكمة من أجل استصدار أمر بتعيين متصرف استثنائي في نظام التسيير الإستثنائي المذكور سابقاً.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 37 من قانون 09/08 المتعلق بـ ق إ م إ على مايلي: "يؤول الإختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة إختصاصها موطن المدعى عليه...".

<sup>2</sup> - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 101.

## 2- القسم العقاري:

من أهم النزاعات التي يختص بها القسم العقاري<sup>1</sup>:

- ينظر في جميع النزاعات المؤسسة على الخلافات الحاصلة حول الإنتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة كونها تخص العقار محل الملكية المشتركة فبالتالي يكون القسم العقاري هو المختص.
- منازعات قرارات الجمعية العامة وفقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني " ... ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين التي لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة . " وتعتبر قرارات الجمعية العامة ذات طبيعة مدنية إلا أنها تخص العقار بذاته فبالتالي القسم العقاري هو المختص بالنظر في منازعة هذه القرارات كأن تقرر الجمعية الترخيص للشريك من أجل القيام بإصلاحات على نفقته دون أن يكون في ذلك إضرارا بالغير، فهنا تعود سلطة تقدير التعسف لقاضي القسم العقاري.
- دعاوى إلغاء قرارات الجمعية العامة على أساس أنه يشوبها عيب شكلي، كعدم الحصص على الأغلبية المطلوبة أو عدم مراعاة جدول الأعمال أو عيب موضوعي كمخالفة القرار لنظام الملكية العقارية المشتركة.
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.
- دعاوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> - المادة 512 من ق ا م إ " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية ...: في الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

<sup>2</sup> - بوليلة فضيلة، المرجع السابق، ص 95.

## ثانيا: الإجراءات الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى القضائية.

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

### أ. الإجراءات الشكلية لرفع الدعوى القضائية:

في الملكية المشتركة يجب على رافع الدعوى احترام عدد من الإجراءات الشكلية وذلك طبقا للمادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية وما يليها ،التي تبين الشكل الذي ترفع فيه الدعوى عامة، وذلك برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله ،وتكون العريضة مؤرخة وموقعة وتشمل لبيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان، وعلى المدعي دفع الرسوم المقررة لرفع الدعوى مقابل وصل تسليم، وبعد إيداع العريضة يبلغ التكاليف بالحضور للمدعي عليه أمام المحكمة وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه وعلى رافع الدعوى تحمل جميع المصاريف<sup>1</sup>.

يجدر الإشارة إلى صفة أطراف الدعوى في الملكية العقارية المشتركة بأنه يمكن لأي خصم مهما كانت صفته في العقار المشترك أي سواء كان مالكا شريكا شاغلا، متصرفا، جمعية عامة، نقابة أن يرفع دعوى قضائية مؤسسة على نزاع قائم حول الملكية العقارية المشتركة ضد أي من هؤلاء وحسب طبيعة هذا النزاع<sup>2</sup>.

أما في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا أو صاحب حق الإنتفاع أو صاحب حق السكن فإنّ الخصومة القضائية قد تضم أطرافا أخرى، فإذا كان الشاغل هو المتسبب في الضرر، فإنّه يمكن محاكمته أمّا إذا كان الشاغل هو المتضرر، فإنّه يمكن للمالك الشريك أو المنتفع أو صاحب حق السكن أو الجمعية أن ترفع الدعوى ضد المعتدي.

---

<sup>1</sup> - المادة 14 و 15 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 ، يتضمن قا إم إ، ج. ر.، عدد 21.

<sup>2</sup> - المادة 13 من القانون 09/08 السالف الذكر.

وبعدها يتم إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، وإلا رفضت الدعوى شكلا طبقا لما جاءت به المادة 17 في فقرتها الثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "... يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون، وتقديمها في أول جلسة ينادي فيها القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلا، ما لم يثبت إيداعها للإشهار".

كما تجدر الإشارة إلى المصاريف القضائية، فدعاوى الملكية العقارية المشتركة كأى دعوى قضائية تستلزم مصاريف رفعها، غير أنه بالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية العامة تكون المصاريف القضائية على عاتق أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة حتى ولو كانت الدعاوى مقامة ضد أحد منهم كون أن هذه المصاريف تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة وكباب من أبواب ميزانيتها.

وتجدر الإشارة أيضا إلى ضرورة احترام شرط المواعيد القانونية لرفع الدعاوى القضائية لتكون مقبولة، فدعاوى الملكية المشتركة وطبقا لما جاءت به المادة 764 مكرر 2 في فقرتها الثانية من القانون المدني أنه يجب أن تكون منازعة قرارات الجمعية العامة في أجل شهرين من تبليغ القرار تحت طائلة سقوط الدعوى طبقا للفقرة الثانية من المادة 772 من القانون المدني<sup>1</sup>.

أما بالنسبة للتجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية فنجد أن الدعاوى الشخصية التي تنشأ نتيجة سوء تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة وتكون بين الملاك الشركاء أو الشاغلين أو بين أحدهم والمتصرف، تتقادم بعشرة أعوام ومثال عنها، تلك الدعاوى المتعلقة بتحديد وتعديل أو تغيير الأعباء المالية أو تلك الدعاوى المتعلقة بخلاف حول الجوار...<sup>2</sup>، وهي نفس مدة تقادم الدعاوى الشخصية في القانون المدني الفرنسي بينما تتقادم الدعاوى العينية بمرور 30 سنة.<sup>3</sup>

---

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

<sup>2</sup> - انظر الجزء الرابع، الباب الثالث "النزاعات" من المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>3</sup> - أنظر المادة 2277 من ق م ف

أما بالنسبة للمنازعات الخاصة بالإعتراض على قرارات الجمعية العامة ،فقد إحتفظ المرسوم 99/14 بنفس الأجل لرفع الدعوى القضائية أمام المحكمة المختصة إقليميا المنصوص عليه في المادة 764 مكرر 2 من القانون المدني ،وهو أجل شهرين من تاريخ تبليغ القرار من طرف المتصرف .

ومن الإجراءات الشكلية الخاصة بنزاعات الملكية العقارية المشتركة حسب المرسوم 99/14 المتعلق بالتجمعات السكنية الخاضعة لنظام الترقية العقارية ،هو إلزام المتصرف بإعلام كل مالك شريك في الملك بجميع النزاعات المرفوعة أمام الجهة القضائية المختصة والمتعلقة بتسيير الجمعية أو تكون هذه الأخيرة طرفا فيها.<sup>1</sup>

#### ب. الإجراءات الموضوعية لرفع الدعوى القضائية:

وهي التي تتعلق بمحل الدعوى القضائية أي موضوع الطلب المعروض على القاضي الفصل فيه كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه بما يلحق ضررا بحصة المدعي تجعل المدعى عليه مسؤولا عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني والذي هو المدعي واتجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره في صيانة الأجزاء الخاصة به ما لم يثبت العكس، ومثال عن ذلك الجار الذي يترك جدرانه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر، فيلزم الجارالمقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره من الضرر اللاحق به.

ففيما يخص الفصل في الدعوى في جانبها الموضوعي فإن القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة المتضمنة في القانون المدني و المرسوم 99/14 إضافة إلى كل نص قانوني يلزم القاضي بتطبيقه.

---

<sup>1</sup> - انظر الجزء الرابع، الباب الثالث ،من المرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

وبخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 323 وما يليها من القانون المدني، كما أنه تجدر الإشارة إلى بعض المسائل الخاصة بالملكية المشتركة تفرضها طبيعتها الخاصة بها<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: أنواع الدعاوى القضائية في الملكية المشتركة

تتنوع الدعاوى القضائية في الملكية العقارية المشتركة وتصنف نظرا للطرف المدعي حيث سنتطرق لأنواع هذه الدعاوى من خلال هذا العنوان:

#### أولا : الدعاوى المرفوعة من قبل الجمعية العامة

كما رأينا سابقا، فالمتصرف هو الممثل الرسمي للجمعية العامة أمام القضاء، وبالتالي لا يستطيع ولا يحق له ممارسة أي دعوى قضائية خاصة بالجمعية العامة باسمه وإنما يمارسها بصفته ممثل للجمعية وإلا تكون الدعوى مرفوضة شكلا، ومن بين الدعاوى التي يرفعها باسم الجمعية:

#### 1- الدعاوى المتعلقة بالتسيير والإنتفاع بالأجزاء المشتركة للعقار<sup>2</sup>: وهي كالتالي

##### أ- دعاوى تحصيل الأعباء:

من النزاعات الشائعة التي يواجهها المتصرف ومن الصعوبات التي تلحق بكثرة الملكية العقارية المشتركة كما ذكرنا سابقا هي تقاعس الملاك الشركاء في دفع الأعباء، مما يدفع بالمتصرف إلى اللجوء لرفع دعوى قضائية من أجل التحصيل الجبري.

##### ب- الدعاوى الرامية لطرد أحد المستخدمين:

من المشاكل التي يواجهها المتصرف مع المستخدمين هي إخلالهم بالتزاماتهم والتهاون في أداء عملهم كما رأينا سابقا في الصعوبات اللاحقة بالملكية العقارية المشتركة، مما يدفعه لرفع دعوى بصفته ممثل للجمعية العامة من أجل طرد ذلك العامل.

---

<sup>1</sup> - بوليلة فضيلة، المرجع السابق، ص 103.

<sup>2</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص 208.

## 2- دعاوى متابعة الملاك الشركاء:

يتم رفع هذا النوع من الدعاوى في حالة إخلال أحد الملاك الشركاء أو خلفائهم بنود نظام الملكية المشتركة أو في حالة عدم صيانة الأجزاء الخاصة مما ألحق ضررا بالعقار المبني للإشتراك.

## 3- الدعاوى الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار:

رغم أنّ الجمعية العامة ليست مالكا للعقار، إلا أنّ الفقه منحها الحق في رفع دعاوى من أجل الحفاظ على الملكية العقارية المشتركة ومن بين الأمثلة الآتي ذكره:<sup>1</sup>

### أ- دعوى المسؤولية ضد المهندس المعماري والمقاول والمرقي العقاري:

وتسمى بدعوى المسؤولية العشرية، حيث جاءت المادة 554 من القانون المدني الجزائري تنص على إلزام المهندس المعماري والمقاول بضمان ما يحدث من تدهم كلي أو جزئي للمبنى الذي شيده خلال العشر سنوات اللاحقة، كما رأينا سابقا في مسؤولية المرقي العقاري، وبما أنّ الدعوى مرتبطة بحق الملكية فليس من صلاحيات المتصرف رفع الدعوى، وإنّما لكل مالك شريك بمفرده رفع دعوى قضائية سواء ضد المقاول أو ضد المهندس المعماري أو المرقي من أجل تعويض جميع الأضرار التي لحقت به جراء تدهم البناية أو ظهور عيب بها ويكون تعويضا عينيا أو بمقابل<sup>2</sup>، إلا أنّه هذا يخلق تعدد دعاوى ذات نفس الموضوع ونفس المصلحة مما يثقل كاهل القضاء، وبالتالي كان من المستحسن جعل هذه الدعوى من حق الجمعية العامة رفعها خاصة فيما يتعلق بقيام المسؤولية المدنية للمرقي العقاري في حالة إلحاق الضرر بالأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، المرجع السابق، ص ص 208 إلى 210.

<sup>2</sup> - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 291.

<sup>3</sup> - مريم تومي، نفس المرجع، ص ص 210-211.

بالنسبة للقانون الفرنسي: فقد قرر الإجتهد القضائي أن الملاك الشركاء هم فقط من تثبت لهم صفة رفع دعوى المسؤولية العشرية<sup>1</sup>.

#### ب- دعوى الحيازة المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

ترى الأستاذة مريم تومي أنه بالرغم من عدم ورود نص قانوني صريح يعطي للجمعية العامة الحق في رفع هذه الدعوى القضائية، إلا أنه من المنطق الإعتراف للمتصرف بحق إقامة دعوى الحيازة باسم الجمعية بخصوص الأجزاء المشتركة.

#### ت- دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة:

ترى أيضا الأستاذة مريم تومي بما أنه اعتبر أن للجمعية العامة الصفة كي تقيم دعاوى ترمي إلى المحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار، فإنه يجب الإعتراف لها بحق إقامة دعاوى الملكية المتعلقة بالأجزاء المشتركة كما هو الشأن بالنسبة لدعاوى الحيازة، بل ويجب على الجمعية الدفاع في كل الدعاوى السابقة وكذلك بالنسبة لدعاوى المتصرف المعفى من مهامه بصفة تعسفية ودعاوى المسؤولية المقامة ضده.<sup>2</sup>

#### ثانيا: الدعاوى المرفوعة من طرف الملاك الشركاء :

تختلف الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الملاك الشركاء باختلاف الحالات المؤدية إليها ونذكرها كالآتي :

#### 1- الدعاوى المتعلقة بملكية الجزء الخاص:

بما أنها أجزاء مملوكة ملكية تامة للشريك بمفرده فإنه في حالة المساس بحقوقه على ملكيته الخاصة يمكنه رفع دعوى قضائية كونه الوحيد الذي يملك الصفة القانونية.

---

<sup>1</sup> - شعوة مهدي، المرجع السابق، ص 292.

<sup>2</sup> - مريم تومي، نفس المرجع، ص 211.

## 2- الدعاوى المتعلقة بخرق أحد بنود نظام الملكية المشتركة:

يتم رفع هذا النوع من الدعاوى من طرف المالك الشريك إذا تم خرق أحد البنود وعدم احترامها مما أدى إلى إلحاق ضرر بجزئه الخاص.

## 3- دعاوى إلغاء بند في نظام الملكية المشتركة:

قد يحتوي نظام الملكية العقارية على بنود تعسفية أو غامضة مخالفة للنظام العام كفرض على المالك الشريك عدم بيع جزءه الخاص في مثل هاته الحالات للمالك الشريك الحق في اللجوء إلى القضاء من أجل إلغاء ذلك الشرط التعسفي.

## 4- دعاوى الملاك الشركاء الغائبين والمعارضين لقرار الجمعية العامة:

إنّ الملاك الشركاء الحاضرين اجتماع الجمعية العامة والممتنعين عن التصويت لا يعتبرون معارضين ولا يحق لهم رفع دعوى قضائية بل المعارضين من صوتوا في الاجتماع ضد القرار الصادر عن الجمعية العامة.<sup>1</sup>

## 5- دعاوى إلغاء قرار تعسفي للجمعية العامة:

قد تصدر الجمعية العامة قرارا تعسفيا أو تدليسيا مما يدفع المالك الشريك اللجوء للقضاء العادي كالقرار الخاص بالأعباء المالية إذا كانت قيمتها فيها غبن وغير متناسبة مع الأعباء التي يدفعها الشريك الآخر الذي يملك جزءا خاصا مماثلا وترجع في هذه الحالة السلطة التقديرية للقاضي في إعادة تقسيم الأعباء وإزالة الغبن.

كما يمكن للمالك الشريك رفع دعوى إلغاء القرار أمام القضاء الإداري إذا ما تضمن القرار الصادر عيبا شكليا أو موضوعيا كعدم استدعاء المتصرف جميع الملاك الشركاء لاجتماع الجمعية العامة أو عدم إرفاق الإستدعاء بجدول الأعمال فهذا يعرض القرار إلى إلغاء شكلا أما موضوعا فيتم إلغاءه إذا ما كان

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، نفس المرجع، ص ص 211- 212.

مخالفا لنظام الملكية المشتركة.<sup>1</sup>

**بالنسبة للقانون الفرنسي:** جاءت المادة 15 من القانون 557/65 عامة وشاملة حيث نصت على أنّ للجمعية العامة الصفة من أجل رفع أي دعوى قضائية مع أو ضد الملاك الشركاء موضوعها حماية الحقوق المتعلقة بالمبنى.

أمّا الفقرة الثانية من المادة فأعطت الصفة للمالك الشريك بأن يمارس بمفرده الدعاوى المتعلقة بملكيته أو بحق الإنتفاع بجزئه الخاص مع إلزامه بإعلام القيم بذلك.

كما سبق وأن ذكرنا في الأطروحة في الفرع الخاص بالأعباء المالية الواقعة على الملاك الشركاء الدعاوى التي أتاح المشرع الفرنسي للمالك الشريك رفعها وهي دعاوى خاصة بالتكاليف المالية نستذكرها كالآتي :

#### **أ. دعوى مراجعة توزيع الأعباء المالية:**

فقد جاءت المادة 12 من القانون 557/65 تنص على دعوى مراجعة توزيع الأعباء، وترفع هذه الدعوى في غضون الخمس سنوات التي ينشر فيها نظام الملكية المشتركة من طرف الملك الشريك، إذا كانت الحصة التي تطابق مع حصته تتجاوز الربع أو إذا كانت الحصة التي تطابق حصة مالك آخر أقل بأكثر من الربع وفي حال قبول الدعوى يقوم القاضي بإعادة توزيع جديد للأعباء.<sup>2</sup>

#### **ب. دعوى الاعتراض عن تكاليف غير مبررة:**

يمكن لأحد الملاك الشركاء رفع دعوى قضائية من أجل طلب استرداد أو تعويض عن دفعه لأعباء مالية غير مبررة أي بشكل تعسفي، وترفع هذه الدعوى القضائية في اجل خمسة سنوات أي يكون طلب التعويض أو الاسترداد بخصوص الأعباء المفروضة خلال خمس (05) سنوات الأخيرة.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - مريم تومي، نفس المرجع، ص ص 213 - 214.

<sup>2</sup> - Catherin BOUTRON-MESSAGE, Op. cit., p 14

<sup>3</sup> - Catherin BOUTRON-MESSAGE, Op. cit., p 15

ت. دعوى إبطال بند من نظام الملكية المشتركة خاص بالتكاليف المالية:

يتم من خلال هذه الدعوى مطالبة أحد الملاك الشركاء بلجوءه إلى القضاء أن يتم إلغاء أو إبطال بند أدرج في نظام الملكية متعلق بالأعباء المالية، وهو محالف للنظام العام والقانون وبالتالي للقاضي تقدير مدى مشروعية البند ومن تمّ إذا ظهر عدم مشروعيته يقضي بإلغائه وإعادة توزيع التكاليف.<sup>1</sup>

### خلاصة الفصل الثاني

من خلال الفصل المعنون بوسائل حماية العقارات الجماعية من مختلف العراقيل اللاحقة بها في نهاية هذا الفصل نستنتج أنّ المشرع قد كفل حماية قانونية للملكية العقارية المشتركة والملاك الشركاء وحدد مسؤولية كل طرف في هذا النوع من الملكية، من المالك الشريك، الجمعية، المتصرف .. نتيجة العلاقات التي تربطهم، وفي حال نشوب منازعات يمكن لكل من الأطراف رفع دعاوى قضائية وفق الإجراءات الشكلية والموضوعية المقررة قانوناً.

---

<sup>1</sup> - Catherin BOUTRON-MESSAGE, Op. cit., p 14

## خلاصة الباب الثاني

من خلال هذا الباب حاولنا دراسة آليات تسيير وحماية العقارات ذات الإستعمال الجماعي، أين تمّ النّظر في الفصل الأول إلى دراسة آليات تسيير العقارات ذات الإستعمال الجماعي، حيث تمّ إستعراض الأسس التي يقوم عليها تسيير العقارات المبنية المشتركة والمتمثلة في نظام الملكية المشتركة الذي يعتبر الركيزة العملية المهمة لتسيير هذا النوع من العقارات، حيث تطرقنا إلى الشروط الواجب توفرها لصحته من حيث المضمون البيانات المتعلقة بالبناية من تقسيمها وما لها والبيانات المتعلقة بتسييرها وإدارتها، أمّا الشرط الآخر فرأينا أنّ المشرع نص على إلزامية التوثيق والشهر ومن ثمّ بينّا الآثار المترتبة عن هذه الركيزة وما مدى أهميتها فرأينا الحقوق المترتبة عن نظام الملكية المشتركة الفردية والجماعية كما بينّا الواجبات المترتبة عنه أيضاً، وما مدى إلزامية كل من الجانب التنظيمي والتعاقدي لهذا النّظام، أمّا الأساس الثاني فكان الجدول الوصفي للتقسيم حيث قمنا بتعريفه فهو يعتبر وثيقة تقنية تحدّد هوية العقار كما بينّا كيفية إعداده وتعديله.

بعد ذلك تطرقنا في نفس الفصل إلى الهيئات المكلفة بتسيير العقارات ذات الإستعمال الجماعي والمتمثلة في الجمعية العامة للملاك أولاً والتي إستعرضنا نظامها الأساسي من حيث كيفية تشكيلها والإنضمام إليها، ومن حيث مهامها وصلاحياتها ثمّ بينّا كيفية إنعقادها والأغليات المقررة لإتخاذ قراراتها، لننتقل إلى هيئة أخرى والتي أقرّها المشرع الفرنسي دون الجزائي، غير أنّه لها أهمية بالغة كما رأينا بحيث تنقص الضغط على الجمعية العامة كون لها دور إستشاري ورقابي، وتعتبر هيئة وسيطة بين الجمعية والمتصرف وهي نقابة الملاك الشركاء قمنا بتبيان مهامها والسلطات المخولة لها أنواعها.. إلخ أمّا الشخص المنفذ لقرارات الجمعية العامة بإعتباره هيئة تنفيذية، فهو المتصرف حيث بينّا دوره ومهامه من الجانب الإداري والمالي.

بعد ذلك أظهرنا التسييرين اللذان أقرّهما المشرع والمختلفان عن التسيير العادي للملكية العقارية المشتركة وهما التسيير الإستثنائي الذي أوكله لأحد الملاك الشركاء والتسيير الإنتقالي الذي أوكله للمرقي العقاري، فقمنا بتبيان الإجراءات المتبعة أثناء هذان النوعان من التسيير وكيفية الخروج منهما إلى التسيير العادي.

ثمّ تطرقنا في الفصل الثاني إلى دراسة وسائل حماية العقارات الجماعية من مختلف العراقيل اللاحقة بها، أين تمّ التفصيل في أهل العراقيل التي تعرفها الملكية العقارية المشتركة سواء المتعلقة بهيئات الإدارة والمتمثلة في الصعوبات الناشئة بسبب التعدي على حقوق الملاك الشركاء، والصعوبات الناشئة بسبب عدم دفع الأعباء، وكذلك الصّعوبات المتعلقة بالمستخدمين أو العراقيل المترتبة عن المساس بمشتملات الملكية العقارية المشتركة من إنقسام وتحطم و بيع أو إكتساب وكذلك نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

وتمّ كذلك التّطرق إلى المسؤوليات المترتبة عن الإخلال بنظام هذا النتوع من الملكية فرأينا أنّ كل متدخل في الملكية المشتركة يتحمل مسؤولية مدنية وحتى في بعض الأحيان جزائية، فهي تشمل هيئات الإدارة من جمعية ومتصرف، الملاك الشركاء، وحتى المرقى العقاري كما رأينا بخصوص المسؤولية العشرية.

ثم قمنا بالتّطرق في القسم الثاني من هذا الفصل إلى الحماية القانونية والقضائية للعقارات المبنية للإشتراك، فرأينا أنّ المشرع قد خصّص كم من المواد القانونية لحماية البنايات الجماعية ووضع رقابة قانونية قبلية وبعديّة على تشييدها، فتجسدت الرقابة القبلية عن طرق أدوات التعمير من جهة والرخص والشهادات من جهة أخرى، أمّا الرّقابة البعدية فتجسدت في محاضر معاينة ناتجة عن معاينات ميدانية من طرف مديرية التّهيئة والتّعمير، كما رأينا أنّ المشرع قد وضع إجراءات صارمة من أجل ضمان فعالية هذه الحماية القانونية وأعطى صلاحيات واسعة للقاضي الجزائي من أجل ردع جرائم البناء من جهة وإحترام أكبر لقواعد التهيئة والتّعمير من جهة أخرى.

وأخيرا في نهاية الفصل تطرقنا إلى الحماية القضائية لهذا النوع من الملكية فرأينا أنّ المشرع قد خص مجموعة من المواد القانونية من أجل الفصل في المنازعات الناشئة في الملكية العقارية المشتركة حيث بيّنّا إجراءات ممارسة الدعاوى القضائية الخاصة بهاته النزاعات من إختصاص نوعي وإقليمي إلى شروط ممارسة الدعوى سواء الشكلية أو الموضوعية، وفي الأخير تطرقنا إلى أنواع الدعاوى القضائية الممكن رفعها في منازعات الملكية العقارية المشتركة وبهذا نكون قد أنهينا الباب الثاني من البحث.

## الخاتمة:

ختاماً ، يمكن القول أن موضوعا بحجم موضوع بحثنا إحتاج منا إلى دراسة متأنية ومعمقة للإلمام بهذا النوع من الملكية "الملكية العقارية المشتركة " من جميع جوانبها ذلك أن النظر إلى مشكلة سوء تسير العقارات المبنية للإشتراك من ناحية قانونية صرفة تبدو غير كافية لوحدها ما لم ترافقها وجهات نظر ودراسة للمشكلة من مختلف الزوايا .

لهذا وجب القول أننا حاولنا أن نلامس في بحثنا كل ما يتعلق بالملكية العقارية المشتركة من تعريف وآثار وآليات قانونية لحمايتها... إلخ ومقارنتها بما هو موجود بالتشريع الفرنسي، فإذا لم نتمكن من الوصول إلى كل هذا أو التعمق أكثر في الدراسة، فإننا نأمل على الأقل أن يحرك هذا البحث شرائح الباحثين للتعمق أكثر في دراسة نظام هذا النوع من الملكية والسبب في تدهورها رغم التشابه النظري بين كل من التشريعين الجزائري والفرنسي، ومع إقرارنا بأن محاولة الوقوف عند موضوع الملكية العقارية المشتركة من الناحية القانونية فقط تبدو غير كافية، فإننا نستغرب نظرا للتطورات الحادثة في مجتمعنا وأغلب البناءات أصبحت تتجسد في العمارات والمجمعات العقارية والأحياء السكنية الجماعية كل هذا لم يحرك ملكة البحث عند كثير من الباحثين.

وربطا للبداية بالنهاية تأتي على خاتمة رحلتنا القانونية، بعد البحث في موضوع الملكية المشتركة في العقارات المبنية في التشريع الجزائري ومقارنته بالتشريع الفرنسي، فقد إتضح لنا من خلال ما سبق بيانه وتفصيله بخصوص الملكية العقارية المشتركة أنها تقوم على تكامل أمور بديهية في مفهومها وضرورية في وجودها، تتجلى أساسا في البناء والمنشأ والأشخاص الذين يشتركون في شغله، ثم تجزئة العقار.

وعلى ضوء ما سبق ذكره ومساهمة في إثراء الموضوع نفضل أن نختم بحثنا ببعض النتائج التي تبدو لنا أنها ستدعم تلك الجهود المبذولة، نذكر منها :

أولاً: أن الملكية العقارية المشتركة هي شكل من أشكال التنظيم الجديد للعقار، ولها أهمية بالغة أمام التزايد والنمو السريع للسكان وحاجة الأفراد للسكن .

ثانياً: الملكية العقارية المشتركة من أهم أصناف الملكية العقارية التي نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون المدني والمرسوم التنفيذي 666/83 وأخيرا المرسوم التنفيذي 99/14 الذي عمل على تنظيم

مختلف الجوانب التي تهم هذا النوع من الملكية، أمّا القانون الفرنسي فقد نظمها بموجب قانون موحد رقم 557/65 أجريت عليه تعديلات غير أنه لم يتم إلغائه وبقي هو المرجع الأساسي يتم اللّجوء إليه في كل ما يخص هذا الصنف من الملكية.

**ثالثاً:** حصر كل من المشرع الجزائري والفرنسي مجال تطبيق الملكية العقارية المشتركة على العقارات المبنية.

**رابعاً:** إن الملكية المشتركة تجمع في تعريفها بين الملكية المفزة فيما يخص الحصص الخاصة بكل شريك وبين الملكية الشائعة في صورتها الإلجبارية بالنسبة للأجزاء المشتركة.

**خامساً:** الإعتماد بشكل عملي على ركيزتين في تصنيف الأجزاء وهما الجدول الوصفي للتقسيم وتحديد النّصيب في الأجزاء المشتركة.

**سادساً:** يتمتع كل مالك بحق ملكية مفزة على الجزء الخاص وحق ملكية جماعية بين كل الشركاء في الملك على نصيبه في الأجزاء المشتركة، لهذا عدت الملكية المشتركة حالة خاصة يكون فيها حق الملكية محدوداً.

**سابعاً:** اعتماد المشرع على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة وهما، الجمعية العامة والمتصرف، وإعتمد بشكل استثنائي السماح لأحد الملاك الشركاء الحلول مكان أجهزة الملكية العقارية المشتركة، كما أوجد المشرع الجزائري طريقة جديدة من أجل تسيير نظام الملكية العقارية المشتركة من خلال المرسوم 99/14 حيث خول هاته المهمة للمرقي العقاري، فمنح مدة سنتين للمقتنين من أجل إنشاء الأجهزة المكلفة بالإدارة والتسيير ويقوم المرقي العقاري خلال هذه المدة بعملية التسيير وبذلك يكون المشرع قد منحهم فرصة من أجل إكتساب مختلف الخبرات التي تساعد في عملية التسيير، أمّا المشرع الفرنسي فقد أضاف لكل من الجهازين المديرين للملكية جهازاً آخر يعتبر كهيئة وسيطة بين الجمعية العامة والمتصرف وهي نقابة الملاك الشركاء والمتجسدة في المجلس النقابي.

**ثامناً:** فرض المشرع قيود للبناء فأوجب اتخاذ إجراءات قبلية وبعدية للبناء من أجل حماية العمارة والشركاء من الأخطار ممّا يشكل حماية قانونية للملاك الشركاء.

**تاسعا:** تحديد مسؤوليات كل من المالك الشريك والجمعية العامة والمتصرف كلهم اتجاه بعضهم البعض وحتى مسؤولية المرقى العقاري خاصة بعد صدور مرسوم 99/14.

**عاشرا:** بالنسبة للنزاعات الملكية المشتركة فيعود إختصاص النظر فيها للمحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها، وبالنسبة للجمعية العامة فلها حق التقاضي ممثلة من طرف المتصرف.

**الحادي عشر:** ألغى المشرع بموجب المرسوم 99/14 أي مادة مخالفة موجودة في المرسوم 666/83، حيث المرسوم 99/14 أعدّ خصيصا حتى يسدّ الثغرات القانونية التي كانت موجودة وحتى يحقق ما يصبو له نظام الملكية المشتركة من خلال تطبيقه على أرض الواقع.

**كما إستخلصنا من المقارنة بين التشريعين الجزائري والفرنسي ما يلي:**

أنّ المشرع الجزائري وضع نصوص قانونية لتنظيم الملكية العقارية المشتركة وتم نقلها حرفيا على القانون الفرنسي غير أنّ تطبيقها على المستوى الواقعي غير موجود وذلك راجع لبعض الأمور منها:

**أولاً:** قلة الوعي والثقافة والحس المدني المتطور وكثرة اللامبالاة التي يعيشها الفرد داخل هذا النوع من الملكية بحيث له ثقافة موروثية، بأنّه يملك جزء خاص فقط يحافظ عليه وأما الأجزاء المشتركة فحمايتها ليست من مسؤولياته ولربما هذا راجع أيضا إلى أنّ المواطن الجزائري تعود أن يكون مستأجرا لدى دواوين الترقية والتسيير العقاري التي لطالما تكفلت بالترميمات بصفتها مالكة للعمارات قبل التنازل عن أملاك الدولة.

**ثانيا:** عندما تم نقل نظام الملكية العقارية المشتركة عن القانون الفرنسي حرفيا لم يتم مراعاة خصوصيات المجتمع الجزائري الذي أصبح يقطن العمارات دون أن يتخلّى عن عادات السكن الريفي فأنتج ذلك جيلا جديدا لا هو ريفي يقدر حق الجوار ولا هو مدني متطبع بعادات المدينة، نتج عن هذه العوامل بقاء هذا النظام حبرا على ورق رغم التعديلات في القوانين المتعلقة بهذا النظام إلا أنه لم تنفذ هذه الأخيرة على أرض الواقع.

فهناك فجوة كبيرة بين الأحكام القانونية المنظمة للملكية المشتركة وبين واقعها، والذي نجم عنه تغليب للمصلحة الجماعية في النصوص القانونية وسيطرة للمصلحة الفردية في الواقع العملي، حيث يلاحظ عمليا تردي حالة العمارات المملوكة ملكية مشتركة نتيجة لسوء التدبير الناتج عن عدم احترام

المالكين لنظام الملكية المشتركة وبنسبة أكبر المستأجرين الذين ينصب همهم كيفية الإنتفاع بالجزء المؤجر من العمارة دون الإكتراث لحالة الأجزاء المشتركة والذي يعدّ من الأسباب المباشرة في الوضعية السيئة لعمارتنا، ولعلّ السبب الرئيسي راجع لذهنية الفرد الجزائري الذي لا يسعى لضمان الحفاظ على سكن إجتماعي لائق، ممّا جعله غير مبالي ومتعديا على القوانين المنظمة لعملية تسير السكّات الجماعية وحتى بعض الأحيان جاهلا لها ضف إلى ذلك غياب المراقبة والقوانين الردعية وليست المشكلة في النصوص القانونية المنظمة للملكية العقارية المشتركة.

كما يلاحظ التّغيير في واجهات العمارات كل حسب إحتياجاته وذوقه ممّا أدى إلى تشويهها وتدهورها وهذا بسبب العجز على توفير سكّات تتوافق مع عادات وتقاليده المجتمع الجزائري، بحيث أغلب إن لم نقل كل من يغيّر من واجهة شقته أو مسكنه تكون حجّته من أجل الحفاظ على حرمة المسكن.

وليكّون للبحث أكثر جدوى نقترح بعض التّوصيات:

**أولاً:** يجب تطوير النصوص المنظمة لتسيير وإدارة الملكية المشتركة المسيرة لتطور الحياة الإقتصادية والإقتصادية وللمحد من المشاكل داخل التجمعات الحضرية، كما يستوجب إيجاد آليات من أجل جعل القواعد القانونية تتلائم مع الواقع العملي لضمان فعاليتها.

**ثانياً:** يجب توحيد النصوص الخاصة بالملكية العقارية المشتركة من أجل محو الغموض والنقائص وانسجامها مع القواعد العامة لتوسيع مجال الحماية فيما يتعلق بالتسيير والإدارة والصيانة، بحيث تعدّد المراسيم وبين الإلغاء والتعديل يؤدي إلى عدم تفتن المقتنين وبالتالي جهلهم لحقوقهم وواجباتهم، ممّا يجعلنا نقترح وضع قانون موحد ينظم هذا النوع من الملكية، كما هو بالنسبة للمشرع الفرنسي فنجد أنّه لم يقدّم بإلغاء القانون رقم 557/65 منذ صدوره بل أدخل عليه عدّة تعديلات ولكن يبقى هو التّشريع الوحيد والموحد الذي يتم اللّجوء إليه سواء فيما يخص تنظيم وتسيير الملكية العقارية المشتركة أو من أجل دراسة هذا الموضوع.

**ثالثاً:** ولنجاحة هذا التّظيم القانوني على مستوى التّطبيقي والعملي لابد من تكوين هيئات إدارية تكلف بمراقبة المخل بنظام الملكية العقارية المشتركة، ووضع إجراءات جزائية أكثر صرامة لمعاقبة كل مخل بهذا النّظام كما يستوجب القيام بإعداد دورات من قبل أشخاص مختصين تعمل على توعية الملاك الشركاء وإعادة تحسيسهم بمدى ضرورة احترام حقوق والتّزامات بعضهم البعض وضرورة احترام النّظام

الذي يحكم نوع ملكيتهم، كذلك نقترح توزيع دليل يحتوي على نظام الملكية المشتركة وهذا من أجل تغيير الذهنيات وسلوك السكان بهذه الأحياء الجماعية.

رابعاً: تفعيل مشاركة السكان وتحسيسهم بامتلاكهم لهاته الأجزاء المشتركة وهذا من أجل إشراكهم في إبداء آرائهم وأخذها بعين الاعتبار وإشراكهم في إتخاذ القرارات وهذا ما يسهل تنفيذها.

خامساً: تعيين متصرفين محترفين ومتمتعين بمؤهلات علمية تشتمل على معظم المهام المنوطة بهم ولا سيما في المجال القانوني والتقني وكذا المحاسبية، كما هو بالنسبة للقانون الفرنسي الذي يلزم المتصرف بأن يتحصل على بطاقة مهنية خاصة بمهنة المتصرف صادرة من لجنة خاصة بالتسيير العقاري على أساس مهلات ومستوى تعليمي وإحترافية.

وأخيراً نرى أنه تبقى المشكلة الكبرى التي تعاني منها الملكية العقارية المشتركة هي مشكلة قلة وعي المجتمع الجزائري الذي لا يسعى لضمان الحفاظ على سكن إجتماعي لائق وليس مشكلة التصوص القانونية المنظمة لها.

#### ختاماً للقول:

إن أصبنا فمن عند الله وحده وإن أخطأنا فمن أنفسنا ومن الشيطان والله الحمد والشكر أولاً وأخيراً.

## قائمة الملاحق

**الملحق الأول:** عقود توثيقية لأجزاء خاصة (شقق) بالملكية العقارية المشتركة

1- نموذج عقد هبة لشقة

2- نموذج عقد إيجار لشقة

3- نموذج عقد بيع لشقة

4- نموذج شهادة توثيقية خاصة بشقة

5- نموذج عقد بيع على التصاميم

**الملحق الثاني:** نموذج لجدول وصفي للتقسيم

**الملحق الثالث:** الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بمنازعات الملكية العقارية المشتركة.

# قائمة الملاحق

## الملحق الأول:

عقود توثيقية لأجزاء خاصة (شقق)

بالملكية العقارية المشتركة

## 1- نموذج عقد هبة لشقة

## هبة

بسم الله والحمد لله، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق بتلمسان، الكائن مقره نهج 18 فبراير عمارة B12 امامة منصور، والممضى أسفله .

### حضرت

- السيدة: .....، بدون مهنة ، المولودة ببني وعزان، بلدية عمير، تلمسان، بتاريخ 13 جويلية 1947 (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 01562) الساكنة بحي 17 أكتوبر عمارة F رقم 15 منصور، تلمسان ، والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد ف ..... والصادرة بتاريخ 2016/05/03 من بلدية منصور، ولاية تلمسان، جزائرية الجنسية. الواهبة

— التي صرحت بموجب هذا العقد ، أنها وهبت طبقا لأحكام الشريعة الإسلامية والمادة - 202 - وما يليها من قانون الأسرة المؤرخ في 09 جوان 1984 الأموال العقارية الآتي تعيينها إلى ابنتها:

- السيدة: .....، موظفة، المولودة بالعصفور ولاية الطارف بتاريخ ..... (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 00279) الساكنة بحي 17 أكتوبر عمارة ف رقم 15 منصور، تلمسان. والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد س ..... والصادرة بتاريخ 2016/02/11 عن بلدية منصور ولاية تلمسان، جزائرية الجنسية.

المتمتعة بالصلاحيات الكافية في مثل هذا الشأن، الحاضرة مجلس هذا العقد والقبالة باسمها ملكية الرقبة مع احتفاظ الواهبة بحق الانتفاع طيلة حياتها في الأموال العقارية الآتي تعيينها:

### التعيين

- أماكن ذات طابع سكني تابعة لعقار ضمن ملكية مشتركة كائنة ببلدية منصور ، ولاية تلمسان بالمكان المذكور بوهناق حي 300/280 سكن عمارة "F" ، تتمثل في شقة موجودة بالطابق الثاني تحتوي على قاعة استقبال ، غرفتين ، مطبخ ، حمام منشور، رواق، مرحاض و مقصورتين مساحتها 74,29م<sup>2</sup>. و نسبة 1000/33 من الأجزاء المشتركة تحمل رقم 15 من الجدول الوصفي للتقسيم، تكون مجموعة الملكية رقم 08 من القسم المساحي 14.

— وكما هي موجودة و ممتدة ومسترسلة و بما تحتوي عليه مع جميع منافعها و مرافقها من دون استثناء أو تحفظ وهي معروفة لدى الموهوب لها التي زارتها وعاينتها من أجل ذلك.

### الدور الأول

#### أصل الملكية

— تملكت الواهبة الأموال العقارية الموهوبة تنفيذا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم.

— تم ترقيم هذا الإجراء بالمحافظة العقارية بمنصورة بتاريخ 2018/10/30 حجم 07 تربية 3569 ، حسب الدفتر العقاري رقم 2021/99 و المشهر بتاريخ 2021/02/03 حجم 07 رقم 141 بحقوق 750,00 دج.

#### أصل الملكية السابق

أما فيما يخص أصل الملكية السابق للأموال العقارية الموهوبة بموجب هذا العقد فقد صرح الطرفان برجوعهما بلا شرط ولا قيد إلى المحتويات المضمنة في العقد المحلل أعلاه.

#### الملكية والاستغلال

— تصبح الموهوب لها مالكة للأموال العقارية الموهوبة المعينة سابقا بموجب هذا العقد ابتداء من تاريخ شهرها.

#### الضمان

— هذه الهبة صادرة مع الضمان ضد الغير من الاستحقاق أو الموانع الأخرى مهما كانت وقد التزمت الواهبة بذلك صراحة كما صرحت أن هذه أول هبة صادرة عنها.

#### الثقة

— لأجل قبض مصاريف هذا العقد وتوابعه وإجراء الإشهار لدى المحافظة العقارية لمقاطعة منصورة قدر الطرفان قيمة العقار الموهوب ..... ألف دينار جزائري (500.000,00 دج)

#### التأمينات

— لقد تم تأمين هذه الأموال العقارية الموهوبة ضد الكوارث الطبيعية لدى الشركة الوطنية للتأمين "CRMA" وثيقة رقم 284/50/2021/00159 ابتداء من تاريخ 2021/04/11 إلى غاية 2022/04/10 ، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التنويه و التأشير المعتاد عليه.

#### التكاليف والشروط

تمت هذه الهبة تحت التكاليف والشروط العادية و القانونية، والتي التزمت الموهوب لها بتطبيقها وتنفيذها ومنها:

(1) أن تأخذ الأموال العقارية الموهوبة على حالتها الراهنة من غير أن يكون لها حق الرجوع على الواهبة لأجل رداءة سطح الأرض أو ما تحت سطحها أو عيب في البناء أو خطأ في تعيينه أو في المحتويات المذكورة ، حيث أن الفرق بين المساحة الحقيقية ولو جاوز الجزء من العشرين منها يبقى لصالح الموهوبة له أو على حسابه.

- (2) أن تتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة ، الجارية والمتوقفة المترتبة على الأموال العقارية الموهوبة ، ما لم تمتنع عنها وتنتفع بالتالي هي موضوعة لصالحه إن وجدت تلك الارتفاقات ومن غير أن يمنح هذا الشرط أيا كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لا زالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تنجز لفائدة الموهوب لها من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري . —
- وفي هذا الصدد ، صرحت الواهبة أنه لم تنشأ بنفسها حق الارتفاق ولم تترك لغيره أن يكتسب أي حق من ذلك القبيل على الأموال العقارية الموهوبة ، وأنها لا يوجد حسبما يعلم حقوق الارتفاق غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية بموجب القانون . —
- (3) أن تؤدي من اليوم الذي حاز فيه على الأموال العقارية الموهوبة ، سائر الإداءات والضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على الأموال العقارية الموهوبة. —
- (4) وأخيرا عليها أن تسدد جميع المصاريف والحقوق والأتعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد، والتي تكون تابعة لها. —

#### الشهر العقاري

- ستودع نسخة من هذا العقد للشهر خلال الفترة المحددة قانونا وذلك بالمحافظة العقارية بمنصورة على يد الموثق الممضي أسفله وعلى نفقة الموهوب له . —
- وإن ظهر عند إتمام هذا الإجراء أنه توجد على الحقوق العقارية الموهوبة ديون تجعله مرهونا بها ، فإنه يجب على الواهبين إحضار عقد رفع اليد وشهادات شطب التسجيلات على نفقتهم وفي الشهر الذي يقع فيه إشعارهم بتلك الديون في موطنهم المختار أسفله. —

#### الحالة المدنية وغيرها

- صرح الأطراف تحت طائلة العقوبات القانونية: —
- (1) أنهما من الجنسية الجزائرية. —
- (2) وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع أو منع طبقا للمادة - 65 - من المرسوم رقم - 76/63 - المؤرخ في الخامس والعشرين من شهر مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين . —
- (3) وأن الأموال العقارية الموهوبة خالية من كل دين أو تبعية مهما كان نوعها. —

#### تسليم المستندات

- تسلم الواهبة عقد الملكية الذي بموجبه حصلت على هذه الأموال العقارية الموهوبة حاليا للموهوب لها التي تحل محلها في جميع حقوقها ودعاواها لاستخراج كل ملخص عقد أو سند تحتاجه وهذا على نفقتها الخاصة. —

#### الموطن

- لتنفيذ هذا العقد وتوابعه، اختار الأطراف موطنهم القانوني بمحل سكنهم الخاص المذكور سافا. —

#### الدور الثاني و الأخير

#### قراءة القوانين والتأكدات

— وقبل الختام، تلا الموثق الممضي أسفله، على الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد - 113 - 116 - 118 - 119 - 120 - 133 - 134 - من قانون التسجيل وكذا المواد من - 192 - إلى - 198 - من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة الجديدة المتعلقة بالسعر الخاص، والمواد - 123 - 124 - 240 - من قانون العقوبات.

— وبعد استفسارهما كل على حدة، ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها في المادة - 134 - من قانون التسجيل المذكور أن هذا العقد يصرح بكامل القيمة المتفق عليها وعلاوة على ذلك، أكد الموثق الممضي أسفله، أنه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل أو تغيير بأية ورقة أو سند يتضمنان زيادة في القيمة المذكورة.

#### إثباتات ما ذكر

— حرر وتم هذا العقد بمدينة تلمسان بمكتب الموثق الممضي أسفله عام ألفين وواحد وعشرين. وفي السادس والعشرين أفريل (2021/04/26).

وبحضر الشاهدين:

(1) السيد: .....، موظف، المولود بالرمشي، ولاية تلمسان بتاريخ ..... الساكن حي 13 الإخوة بالناصرالرمشي تلمسان. والحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد ..... الصادرة بتاريخ 2016/10/11 من طرف بلدية الرمشي ولاية تلمسان، جزائري الجنسية.

(2) السيد: .....، عامل، المولود بالابيض سيدي الشيخ، بتاريخ ..... الساكن حي 190 سكن الرمشي تلمسان. والحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد ..... الصادرة بتاريخ 2016/12/03 من طرف بلدية بئر الجير ولاية وهران، جزائري الجنسية.

الشاهدين المكلفين، المتوفر فيهما الشروط المنصوص عليها قانونا. — وبعد التلاوة، وقعت الواهبة و الموهوب لها والشاهدان مع الموثق والله نعم الوكيل. — تلا .....

#### الموثق

## 2- نموذج عقد إيجار لشقة

## عقد إيجار سكني

بسم الله وحده، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق بتلمسان، الكائن مقره  
برقم 19 نهج السلم، والممضي أسفله.

### حضر

— السيدة: ..... ، بدون مهنة ، المولودة بتلمسان بتاريخ  
..... (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 00334) الساكنة  
برقم 02 شارع سجلماسي عبد الرحمان ، تلمسان والحاملة لبطاقة التعريف  
الوطنية عدد ذ ..... والصادرة بتاريخ 2010/09/09 من طرف  
دائرة تلمسان، ولاية تلمسان جزائرية الجنسية. — المؤجرة  
- التي صرحت بموجب العقد الحاضر أنها أجرة إلى: —

— السيد: ..... ، .....، المولود بمستغانم بتاريخ  
..... (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 02776)، الساكن  
برقم 16 حي سيدي بومدين، تلمسان والحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد  
ص ..... والصادرة بتاريخ 2017/01/23 من طرف بلدية  
تلمسان، ولاية تلمسان جزائري الجنسية. — المستأجر  
\*الحاضر مجلس هذا العقد والقابل بنفسه استئجار المحل الآتي تعيينه: —

### التعيين

— الأماكن ذات طابع سكني في ملكية مشتركة كائنة ببلدية تلمسان، ولاية تلمسان  
المكان المذكور "بوجليدة" من نوع F3 قاعة إستقبال، غرفتين، مطبخ، حمام،  
مرحاض ، بهو، منشور، و شرفة، توجد بالطابق الرابع بالجهة اليمنى تحمل رقم  
140 عمارة A1-4 مساحتها 2م78,20 بنسبة 1000/9 من الأجزاء المشتركة  
تكون مجموعة الملكية رقم 140 من القسم المساحي 271.  
وكما هو موجود وممتد ومستترسل وبما يحتوي عليه مع جميع المنافع والمرافق  
بدون استثناء أو تحفظ وهو معروف لدى المستأجر

### أصل الملكية

— تملك المالكة المؤجرة العين المؤجرة عقد محرر بتاريخ  
2009/12/21 و 2010/01/07 أمام الأستاذ دالي يوسف عمر موثق بتلمسان  
يتضمن بيع من طرف مؤسسة EURL بوزور للترقية العقارية و البناء إلى السيدة  
براشد نورية المذكورة جانبا فيما يخص العقار المذكور أعلاه.  
تم شهر العقد بالمحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 2010/02/28 حجم 3278  
حجم 76 حسب الدفتر العقاري رقم 2009/463.

### المدة

— اتفق الطرفان على أن مدة الإيجار سنة (01) قابلة للتجديد بعقد جديد تبدأ  
من تاريخ 2018/04/03 إلى غاية 2019/04/02 ملتزمين بكافة الضمانات  
القانونية والعادية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن.

### الأجرة

— وعلاوة على ذلك فقد وقع هذا الإيجار باتفاق الطرفين على أجرة  
شهرية خمسة آلاف دينار جزائري (5.000 دج) والتزم المستأجر بأدائها  
للمؤجرة مسبقا، وفي مثل هذا الشأن اتفق الطرفان صراحة على ما يلي: —

### الدور الأول

— وقد يرجع الاختصاص إلى السيد رئيس محكمة تلمسان إذا ما اقتضى الأمر ذلك.

— يفسخ هذا الإيجار عند عدم الوفاء بعد أمر به أو عدم تنفيذ بعد تنبيه عليه.

— بإخراج الشاغل للمحل إن اقتضى الأمر وكل محتل من قبله وإن توفي المستأجر قبل انقضاء أمد الإيجار فيكون تضامن والتزام غير قابل للتجزئة بين ورثته أو ممثليه الذين لا يمكن لهم لا المناقصة ولا التقسيم ويحملون نفقة الإعلان الذي يوجه لهم طبقا للمادة - 236 - من القانون المدني.

#### **التكاليف والشروط**

إن الإجارة التالية قد وقعت على التكاليف والشروط المرعية عادة وقانونا في مثل هذا الشأن، خاصة ما التزم المستأجر بتطبيقها وتنفيذها على أحسن وجه وذلك.

- 1- أن يأخذ المحل المؤجر على حالته التي هو عليها الآن بدون أن يحق له المطالبة بأي تعويض كان.
- 2 - يستعمل المحل المؤجر وفي الأغراض المتفق عليها ويقوم بصيانتها مدة الإيجار بحيث يردده إلى صاحبه على نفس الحالة التي كان عليها.
- 3 - يجب أن يضع بالمحل المؤجر أثاث وأشياء منقولة وتنفيذ جميع شروط العقد.
- 4 - لا يسوغ للمستأجر أن يفتح جدارا أماميا أو جدارا فاصل أو أي تغيير في الأماكن إلا بإذن صريح ومكتوب من المؤجر ، غير أن كل التحسينات والتزيينات التي يقوم بها المستأجر تبقى عند انقضاء مدة الإيجار ملكا للمؤجر ومن غير أي تعويض منها .
- 5- يتحمل المستأجر المضايقة الناتجة عن الترميمات التي قد تصير لازمة للمحل المؤجر أثناء مدة الإيجار ولو دامت الأعمال أكثر من أربعين يوما.
- 6 - يؤمن ضد أخطار الحريق جميع الأجهزة والأثاث والأشياء المنقولة وكذا أخطار الإيجار والجوار لدى شركة التأمين ويوفي بانتظام الأقساط ويبين ذلك للمؤجر عند أول طلب منها.
- 7 - يسهر على هدوء المحل حتى لا تقع فيه فوضى سواء منه أو من مستخدميه أو من الزبائن.
- 8 - يخبر فورا المؤجر بكل فساد أو خسارة وقعت بالمحل المؤجر والتي يجب إصلاحها على عاتق المؤجر.
- 9 - يوفي جميع الضرائب والرسوم ويتحمل التكاليف المتعلقة بالتنظيف للبلدية والشرطة التي هي عادة على المستأجر ، حتى لا يكون أي رجوع على المؤجرة التي لا يتحمل إلا الضريبة العقارية.
- 10 - لا يجوز للمستأجر أن يتنازل عن هذا الإيجار أو يؤجره فرعا أو كليا بدون موافقة صريحة من المؤجر.
- 11- يلتزم المستأجر بإخلاء الأماكن المؤجرة عند انتهاء الأجل المتفق عليه في هذا العقد.

- وأخيرا عليه أن يؤدي جميع مصاريف هذا الرسم وتوابعه العادية والقانونية  
والأتعاب التوثيقية.

المصاريف

— إن مصاريف هذا العقد وجميع توابعه القانونية والعادية يتحملها  
المستأجر.

الموطن

— من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه، اختار الطرفان موطنهما القانوني  
بمقر إقامتهما المذكور سافا.

التأمين

— لقد تم تأمين هذا العقار ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد تأمين من  
الشركة الوطنية للتأمين "SAA" وكالة 2503 تلمسان الوثيقة رقم 2503-  
1201200593 ابتداء من تاريخ 2017/11/08 إلى غاية 2018/11/07،  
نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التنويه والتأشير المعتاد عليه.

التسجيل

— سيسجل أصل هذا العقد لدى مكتب التسجيل والطابع بتلمسان ، من قانون  
التسجيل المعدل والمتمم.

واثباتا لما ذكر

— حرر وأبرم هذا العقد بمكتب الموثق الممضي أسفله .  
عام ألفين وثمانية عشر.

وفي .....  
— وبعد التلاوة ، وقع الطرفان مع الموثق . والله نعم الوكيل.

الموثق

— الدور الثاني و الأخير —

### 3- نموذج عقد بيع لشقة

### بيع شقة

بسم الله والحمد لله، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق بتلمسان، الكائن مقره  
امامة منصوره B12 نهج 18 فبراير عمارة، والممضي أسفله.

#### حضر

— السيد: .....، عامل بمؤسسة، المولود بتلمسان، بتاريخ  
..... (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 04730) الساكن رقم 10  
العقيد لطفي، تلمسان، والحامل لجواز السفر رقم ..... الصادر بتاريخ  
2014/09/24 عن بلدية تلمسان، ولاية تلمسان، جزائري  
الجنسية. البائع

— الذي صرح بموجب هذا العقد، أنه باع وهو ملتزم بكافة الضمانات  
العادية والقانونية الجاري بها العمل في مثل هذا الشأن إلى: .....  
— السيد: .....، عامل مغترب، المولود بالحراش، الجزائر العاصمة  
بتاريخ 03 ماي 1978 (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 01999) الساكن  
بفرنسا والحامل لبطاقة التعريف الوطنية عدد ..... الصادرة  
بتاريخ 2017/01/24 عن القنصلية العامة الجزائرية قرونوبل، فرنسا، جزائري  
الجنسية. المشتري

الذي وكل وكالة خاصة إلى زوجته السيدة: .....، المذكورة أدناه  
بموجب وكالة محررة من طرف القنصلية الجزائرية بغرونوبل، فرنسا بتاريخ  
2020/11/17 تحت رقم 20/2283، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد  
التنويه والتأشير المعتاد عليه.

— السيدة: .....، طالبة جامعية، المولودة بتلمسان بتاريخ 27 أبريل  
1998 (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 01983) الساكنة حي 210 مسكن  
عمارة س 5 رقم 22 منصوره، تلمسان والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم  
..... الصادر بتاريخ 2019/06/11 عن بلدية منصوره، ولاية تلمسان،  
جزائرية الجنسية. وكيلة المشتري

— الحاضرة مجلس هذا العقد والقابلة نيابة عن موكلها شراء الأموال العقارية  
الآتي تعيينها: .....

#### الدور الأول

(2) أن يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة ، الجارية أو المتوقفة المترتبة على الأموال العقارية المباعة مالم يمتنع وينتفع بالتي هي موضوعة لصالحه إن وجدت تلك الارتفاقات ومن غير أن يمنح هذا الشرط أيا كان حقوقا أكثر مما يستحق بموجب وثائق صحيحة على فرض أن تلك الحقوق لازالت لم تسقط بطول المدة أو بموجب القانون وكذلك من غير أن يضر هذا الشرط بحقوق تنجر لفائدة المشتري من النصوص الخاصة بالإشهار العقاري. —  
وفي هذا الصدد، صرح البائع أنه لم ينشأ بنفسه حق الارتفاق ولم تترك لغيرها أن يكتسب أي حق من ذلك القبول على الأموال العقارية المباعة وأنه لا توجد حسما يعلم حقوق الارتفاق غير التي يمكن أن تحدث في حالة العقار الطبيعية بموجب القانون.

(3) يتكفل بتنفيذ ما من الممكن أنه وقع الاتفاق عليه بين البائع والملاكين السابقين من الاشتراكات والتعهدات أو بإبطاله لا سيما فيما يخص مصلحة المياه - الغاز - الكهرباء - والهاتف في الأموال العقارية المباعة بحيث لا يكون البائع متبوعا أبدا في شأن ذلك. —  
(4) وأخيرا عليه أن تسدد المصاريف والرسوم والأتعاب التوثيقية الناشئة عن هذا العقد والتي تكون تابعة له أو تنتج عنه ماعدا الرسم الخاص الذي يبقى على كاهل البائع.

#### التمن

— فضلا عما سبق بيانه من التكاليف والشروط وحق الاستغلال فإن هذا البيع تم بعد إيجاب وقبول الطرفين بثمن رئيسي قدره ..... و خمسمائة ألف دينار جزائري (00.000,000 ج). —  
— دفع منه 5/1 بين يدي الموثق الموقع أسفله طبقا لقانون المالية رقم 14-19 المؤرخ في 2019/12/11 المتضمن قانون المالية لسنة والباقي دفع مباشرة للبائعة التي أقرت بذلك خارج رؤية الموثق الموقع أسفله وتمت المخالصة النهائية من ثمن المبيع بموجب هذا العقد. —

#### التأمين

— لقد تم تأمين هذه الأموال العقارية الموهوبة ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد تأمين لدى الشركة الوطنية للتأمين "saa" وكالة 2502 وثيقة رقم 2502-1200016220 ابتداء من تاريخ 2020/11/30 إلى غاية 2021/11/29، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التنويه و التأشير المعتاد عليه. —

#### الدور الثاني

#### الإشهار العقاري

- ستودع نسخة من هذا العقد للشهر خلال الفترة المحددة قانونا وذلك بالمحافظة العقارية بمنصورة على يد الموثق الممضي أسفله وعلى نفقة المشتري.

- وإن ظهر عند إتمام هذا الإجراء أنه توجد على الأموال العقارية ديون تجعلها مرهونة بها فإنه يجب على البائع إحضار عقد رفع اليد وشهادات شطب التسجيلات على نفقته في الشهرين من الإعلان الودي الذي سيتم في موطنه المختار المذكور أسفله.

#### الضريبة على الدخل الإجمالي على فائض القيمة

- ان المتعاقدين ولاسيما البائع صرح بموجب هذا العقد أن الموثق الممضي أسفله أطلعهم على المواد 77-78-79 - و80 من قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة التي تفرض رسما خاصا بعنوان الضريبة على فائض القيمة يدفع من طرف أي شخص تنازل خارج اطار النشاط المهني عن املاك عقارية مبنية أو غير مبنية أو الحقوق العقارية المتصلة بها، بحسب الرسم المشار اليه أعلاه على الفارق الإيجابي من ثمن التنازل و ثمن شراء الملك أو قيمة انشاءه، لهذا الغرض فإن البائع مدعو في خلال 30 يوما التي تلي تاريخ العقد وفقا لمقتضى المادة 80 من ذات القانون لاكتتاب تصريح لدى مفتشية الضرائب المباشرة لموقع العقار ، بناء على نموذج تقدمه الإدارة المعنية، وهذا تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادتين 192 و 193 من نفس القانون.

#### الحالة المدنية وغيرها

- ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية :  
- 1/ أنهما من الجنسية الجزائرية.  
- 2/ وأنهما ليسا في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع طبقا للمادة - 65 - من المرسوم رقم - 63/76 - المؤرخ في الخامس والعشرين مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين.  
- 3/ وأن الأموال العقارية المبيعة خالية من كل دين وتبعية مهما كان نوعها.

#### تسليم المستندات

- يسلم البائع النسخة من عقد البيع الذي بموجبه تحصل على هذا الأموال العقارية المبيعة حاليا للمشتريين اللذين يحلون محله في جميع حقوقهم ودعاوهم لاستخراج كل ملخص عقد أو سند يحتاجه وهذا على نفقته الخاصة.

#### الموطن

- اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه، موطنه القانوني مسكنه المذكور أعلاه.

### التعريف

- المحلات المخصصة للاستعمال السكني، كائنة ببلدية منصور، ولاية تلمسان تتمثل في شقة في طور الإنجاز توجد بالطابق الثاني، الجهة اليمنى تشتمل على قاعة استقبال، غرفتين، مطبخ، حمام، مرحاض، رواق و شرفة وبنسبة 1000/05 من الأجزاء المشتركة، تكون الحصة رقم 55 من الجدول الوصفي للتقسيم، للمجموعة "3B1" للعمارة. المساحة الإجمالية: ثلاثة و سبعون متر مربع و ثمانية و خمسون ديسمتر (73.58 م<sup>2</sup>). تكون مجموع الملكية رقم 58 من القسم المساحي 89. —  
— وكما هي موجودة و ممتدة ومسترسلة و بما تحتوي عليه مع جميع منافعها و مرافقها من دون استثناء أو تحفظ وهي معروفة لدى وكالة المشتري التي زارتها وعابنتها من أجل ذلك.

### أصل الملكية

- تملك البائع السيد ..... العقار المبيع تنفيذا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم. —  
— تم ترقيم هذا الإجراء بمكتب المحافظة العقارية لمقاطعة منصور بتاريخ 2020/10/30 حجم 08 تربية 837 حسب الدفتر العقاري رقم 2020/112 و المشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ 2020/10/21 حجم 06 رقم 822 بحقوق 750,00 دج.

### أصل الملكية السابق

- أما فيما يخص أصل الملكية السابق للأموال العقارية المبيعة بموجب عقد بيع محرر من طرف الأستاذ صباغ محمد موثق بتلمسان بتاريخ 05 و 10/06 و 2008/11/08 و المسجل بمكتب التسجيل بتلمسان في 2008/11/22 حجم أد 15 رقم 2058 والمشهر بالمحافظة العقارية لمقاطعة تلمسان بتاريخ 2008/12/21 حجم 3211 رقم 26.

### الملكية والانتفاع

— يصبح المشتري مالكا للأموال العقارية المبيعة بموجب هذا العقد ابتداء من تاريخ شهره وله حق الاستغلال ابتداء من تاريخ إمضاء العقد. —

### التكاليف والشروط

— تم هذا البيع تحت التكاليف والشروط العادية والقانونية الذي التزم المشتري بتنفيذها وتطبيقها ومنها: —  
(1) أن يأخذ الأموال العقارية المبيعة على حالتها الراهنة من غير أن يكون له حق الرجوع على البائع لأجل رداءة سطح الأرض أو ما تحت سطحه، أو في المحتويات المذكورة، حيث أن الفرق بين المساحة الحقيقية ولو جاوز الجزء من العشرين منها يبقى لصالح المشتري أو على حسابه.

#### قراءة القوانين والتأكدات

— وقبل الختام، تلا الموثق الممضي أسفله على الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد - 113 - 116 - 118 - 119 - 120 - 133 - 134 - من قانون التسجيل وكذا المواد من - 192 - إلى - 198 - من قانون الضرائب لمباشرة والرسوم المماثلة الجديدة المتعلقة بالسعر الخاص. —  
والمواد - 123 - 124 - 240 - من قانون العقوبات. —  
— وبعد استفسارهم كل على حدة، ذكر الأطراف تحت طائلة العقوبات المنوه عنها في المادة - 134 - من قانون التسجيل المذكور ، أن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه .

— وعلاوة على ذلك أكد الموثق الممضي أسفله، أنه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد أو آخر يتضمنان زيادة في الثمن المتفق عليه. —

#### التسجيل

— سيسجل هذا العقد بمكتب التسجيل والطابع بمدينة تلمسان طبقاً لقانون التسجيل المعدل والمتمم. —

#### وإثبات المأذون

— حرر وأبرم هذا العقد بمدينة تلمسان بمكتب الموثق الممضي أسفله. —  
عام ألفين و عشرين . —  
وفي  
— وبعد التلاوة ، وقع البائع ووكيلة المشتري مع الموثق والله نعم الوكيل. —  
.....

#### الموثق

الدور الثالث و الأخير

## 4- نموذج شهادة توثيقية خاصة بشقة

عقد شهادة توثيقية

التاريخ : 2019/12/26

فهرس رقم: 19/1123

بسم الله والحمد لله، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق بتلمسان، الكائن مقره  
بنهج 18 فبراير عمارة B12 إمامة منصورة، والممضي أسفله.

— حيث أن وفاة المرحوم: .....، المولود بتلمسان بتاريخ .....  
(نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 01375) بتلمسان بتاريخ 08 نوفمبر  
2018 (نسخة من سجلات شهادات الوفاة رقم: 02167).

— بعد الاطلاع على نسخة مطابقة لأصل عقد وفاة المرحوم ..... والمسلمة  
من طرف ضابط الحالة المدنية بتفويض من رئيس بلدية منصورة، بتاريخ  
..... والتي تبقى مرفقة ضمن أصل هذا العقد بعد التنويه والتأشير  
المعتاد عليها.

— وبعد الاطلاع على عقد فريضة محررة من طرف الأستاذ الممضي أسفله  
موثق بتلمسان بتاريخ 2019/05/02 فهرس رقم 19/395 والذي يستخلص منه  
أن المرحوم ..... توفي عن ورثته، وهم:

— أولا: زوجته السيدة: .....، المولودة بالمغرب مفترض عام 1961  
مسجل بقتضلية الجزائر بوجدة بتاريخ 2016/02/10 (نسخة من سجلات الحالة  
المدنية رقم: 2016/01/20).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء .....  
08/01 .....  
السيدة: .....، المولودة بتلمسان بتاريخ 16 مارس 1979 (نسخة من  
سجلات شهادة الميلاد رقم: 01339).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء .....  
08/01 .....  
السيدة: .....، المولودة بتلمسان بتاريخ 16 مارس 1979 (نسخة من  
سجلات شهادة الميلاد رقم: 01340).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء .....  
08/01 .....  
السيدة: .....، المولودة بتلمسان بتاريخ 08 سبتمبر 1980 (نسخة  
من سجلات شهادة الميلاد رقم: 04470).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء .....  
08/01 .....  
السيد: .....، المولود بتلمسان بتاريخ 04 ماي 1982 (نسخة من  
سجلات شهادة الميلاد رقم: 02310).

\*الذي استحق جزأين على ثمانية أجزاء .....  
08/02 .....  
السيدة: .....، المولودة بتلمسان بتاريخ 20 ماي 1989 (نسخة  
من سجلات شهادات الميلاد رقم: 02118).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء .....  
08/01 .....

الدور الاول

**السيدة:** .....، المولودة بتلمسان بتاريخ 29 جوان 1993 (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 03005).

\*التي استحققت جزء على ثمانية أجزاء..... 08/01

**المعادلة:** ثمانية أجزاء على ثمانية أجزاء..... 08/08

- وبناء على تدخل السيدة: .....، المولودة بوجدة المغرب، عام 1961 مسجل بقصصلية الجزائر بوجدة بتاريخ 2016/02/10 (نسخة من سجلات الحالة المدنية رقم: 2016/01/20). الساكنة بإمامة منصور تلمسان والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد 104287086 الصادرة بتاريخ 2017/04/07 عن بلدية منصور، ولاية تلمسان، جزائرية الجنسية.

\*إحدى الورثة المذكورين سلفا التي صرحت أن الأموال العقارية الآتي صارت الآن من ..... تعيينها والتي كانت ملكا لمورثهم المرحوم تركتهم:

#### التعيين

- المحلات المعدة للسكن كائنة ببلدية منصور، ولاية تلمسان تتمثل في شقة موجودة بعمارة "م3" بالطابق الأول تحتوي على قاعة استقبال، غرفة، مطبخ، حمام مرحاض رواق مشجب و شرفة مساحتها اثنان و خمسون متر مربع و واحد واربعون ديسمتر (52.41 م<sup>2</sup>) و نسبة 1000/41 من الأجزاء المشتركة للعمارة التابعة لها هذه القطعة تحمل الرقم 03، القسم المساحي 77 و مجموع الملكية 73.

كما هي موجودة وممتدة و متواصلة وما تحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ.

#### أصل الملكية

- تملك المرحوم ..... العقار تنفيذا للإجراء الأول في السجل العقاري المنصوص عليه بموجب المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل و المتمم.

- تم تقييد هذا الإجراء بمكتب المحافظة العقارية لمقاطعة منصور بتاريخ 2018/10/30 حجم 07 تربية 3219 حسب الدفتر العقاري رقم 219/271.

#### التقويم

- لأجل قبض مصاريف هذا العقد وتوابعه قدرت المتدخلة قيمة العقار بثمان رئيسي مليونان دينار جزائري (2.000.000.00 دج).

#### انتقال الملكية

- بحسبه يشهد الموثق الممضي أسفله، طبقا للمادة 15- من الأمر رقم 74-75 المؤرخ في 1975/11/02، المتضمن إعداد مسح الأراضي العام وتأسيس السجل العقاري، أن ملكية العقار المعين أعلاه سالفًا انتقلت بملكية تامة وتمتع كامل للورثة المذكورين أعلاه في الشيوخ وبنسبة حقوق كل واحد منهم المثبتة سالفًا.

#### الشهر العقاري

— تصديقا لما ذكر، أعدت الشهادة التوثيقية لتشهر نسخة منها بالمحافظة العقارية بمنصورة طبقا للمادة - 90 - من المرسوم 63-76 المؤرخ في 25 مارس 1976.

#### التأمين

— لقد تم تأمين هذه الأموال العقارية المباعة ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد الشركة الوطنية للتأمين "2a" وثيقة رقم 001060/2019/269 ابتداء من تاريخ 25/12/2019 إلى غاية 24/12/2020 ، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التنويه و التأشير المعتاد عليه .

#### التأشير

— يرتضى تأشير هذا العقد حيثما اقتضى الأمر.

#### التسجيل

— عقد معفى من رسوم التسجيل طبقا للمادة 280 من قانون التسجيل .

#### إثباتا لما ذكر

— حرر وأبرم هذا العقد بمكتب الموثق الممضي أسفله .

— عام ألفين و تسعة عشر .

وفي .....

— وبعد التلاوة وقعت المتدخلة مع الموثق . والله نعم الوكيل

— تلا .....

الموثق

الدور الثاني والأخير

## 5- عقد بيع على التصاميم

V.S.P

## عقد بيع على التصاميم

باسم الله والحمد لله، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق، الكائن مقره بنهج 18 فبراير  
إمامة عمارة B 12 منصور، تلمسان، والممضي أسفله.

### حضر

— السيد ..... ولد ..... المولود بتاريخ ..... بتلمسان (نسخة من  
سجلات شهادات الميلاد رقم: .....) والحامل لبطاقة التعريف الوطنية رقم .....  
الصادرة عن بلدية منصور، ولاية تلمسان بتاريخ 21/10/2016، الساكن ب04 حي 34  
سكن دويلكس، امامة منصور، ولاية تلمسان، جزائري الجنسية.  
بصفته متعاملا عقاريا في الترقية العقارية حسب مقرر رقم ..... اعتماد لممارسة  
مهنة المرقى العقاري الصادر من وزارة السكن والعمران والمدينة بالجزائر المحرر بتاريخ  
..... وشهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرقين العقاريين تحت رقم  
..... والمحرر بتاريخ ...../...../..... المقيدة بالسجل التجاري مؤسسة ثانوية قيد شخص  
طبيعي لولاية تلمسان تحت .....

و التي نسخ منه بقيت مرفقة مع أصل هذا العقد "البائع" من جهة أولى  
— السيدة: .....، موظفة، المولودة بتاريخ ..... بتلمسان (نسخة من  
سجلات شهادات الميلاد رقم: .....) والسكنة بحي عين الحوت شتوان تلمسان  
والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية رقم ..... الصادرة بتاريخ ..... عن  
بلدية تلمسان ولاية تلمسان، جزائرية الجنسية. "المكتتبة أو المشتري"

..... من جهة أخرى  
— اللذان طلبا من الموثق الممضي أسفله أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم  
بينهما، وقبل تحرير عقد البيع قاما بعرض ما يأتي:

### تصريح البائع

صرح البائع أنه باشر في بناء البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم 11-04  
المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد  
التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

و طبقا للتعليمية رقم 3760 وم/م ع/أ/م ت/أ/م ف ع غ ف بتاريخ 29 مارس 2016،  
لقرة ¼ فيما يخص إعداد عقد البيع.

يصرح كذلك بأن:

له حق امتياز على البناية (بناية تجمع عقاري)، موضوع عقد البيع على التصاميم،  
أن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد  
بيع على التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم هذا.

### الدور الأول



### تصريح المكتب أو المشتري

- صرح المكتب أنه : قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر ، و الذي تكون البناية موضوع هذه العقود جزءا منه ، و كذا التصاميم و المقاطع و الكشف الوصفي للبناية والتجهيزات المتعلقة بها.

- يقبل البيع دون أي يحفظ الى مجمل القواعد و الشروط التي تنظم البيع و الملكية المشتركة المتعلقة به و المحددة بموجب القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية .  
- و بعد عرض ذلك ، باشر الموثق الممضي أسفله ، في تحرير العقد المتضمن الإتفاق الذي أقره الأطراف.

- صرح البائع المذكور من جهة أولى أنه يبيع البناية مع التزامه بكافة الضمانات العادية والقالونية في هذا المجال ، و كذا الخاصة الواردة في هذا العقد و كذا الوثائق المرجعية للمكتب الحاضر من جهة ثانية ، و الذي قبل البناية أو جزء من البناية .

### النصوص التي تسيّر العقد

- يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني و كذا أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و القانون رقم 08-15 المؤرخ في 14 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليو سنة 2008 الذي يحدد قواعد مطابقة البناءات و إتمام إنجازها والقانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأول عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة و التعمير ، المعدل و المتمم .

### الوثائق المرجعية

- يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى جانب النصوص المبينة أعلاه ، إلى الوثائق الآتية ، التي كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى الموثق الممضي أسفله بتاريخ 28/12/2020 .

1/ قرار رقم 5172 مؤرخ في 22/11/2018 ، المسلم من مديرية أملاك الدولة ، يتضمن تعديل قرار رقم 4570 مؤرخ في 16/09/2018 و المتضمن الترخيص بالتنازل عن قطعة أرض تابعة لأمالك الخاصة للدولة ، كائنة ببلدية شتوان ، بالمكان المسمى "الحصري أوزيدان" موجهة لإنجاز 50 سكن ترقوي مدعم .

2/ عقد بيع بالتراضي محرر بتاريخ 28/02/2019 ، مشهر بمكتب المحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 14/09/2020 حجم 3712 رقم 18 .

3/ دفتر عقاري رقم 186/2020 قسم 40 مجموعة الملكية 02 ، المشهر بالمحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 22/07/2020 حجم 298 رقم 265 .

4/ قرار رقم 63 مؤرخ في 14/01/2020 ، المسلم من مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء ، يتضمن رخصة بناء 50 سكن ترقوي مدعم + 06 مكبات ترقوية + محلات تجارية .

5/ الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناية أو بمجموعة البنايات معدة بتاريخ 01/10/2019 من طرف المهندس الخبير العقاري المحلف المعتمد للسيد مفتاح محمد ، الكائن بحي 1060 ع E رقم 01 إماسة منصور- تلمسان ، يلحق بها .

- ضمان من صندوق الضمان والكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية المعد بتاريخ 2021/09/16 ، تحت رقم 210287-13-0242-2021

### وصف التجمع العقاري

- يقع المجمع العقاري ببلدية و دائرة شتوان ولاية تلمسان . هو مكون من ثلاث (03) عمارات في طور الإنجاز على أرضية ذات مساحة قدرها : 2997 م<sup>2</sup> ، و هي تحمل قسم 40 مجموعة ملكية رقم 02

يتكون العقار المعني بهذا الكشف الوصفي للتقسيم من 50 مسكن ذات طابع ترقوي مدعم و 06 مسكن ذات طابع ترقوي و 12 محل تجاري في ثلاثة عمارات مرقمة I - H - G .  
- G متكونة من طابق سفلي و طابق ارضي + 3 طوابق و كل طابق يحتوي على أربع مسكن من نوع ثلاث غرف.

و H متكونة من طابق ارضي به 5 خمس محلات معدة للتجارة و مسكنين و الطوابق الأخرى تحتوي على أربع مسكن من نوع ثلاث غرف

و I تحتوي على طابق سفلي به أربع محلات معدة للتجارة و مسكنين من نوع أربع غرف و الطوابق الأخرى تحتوي على أربع مسكن من نوع أربع غرف ، مساحتها الكلية 5044.37 م<sup>2</sup>.

- مجموعة البنايات المعدة للاستعمال السكني و التجاري مشيدة و مهيأة على أرض مساحتها 2997 م<sup>2</sup> المبنية أعلاه ، كائنة ببلدية شتوان ولاية تلمسان، تضم : 03 عمارات I - H - G .

العمارة G : تتكون من طابق سفلي + طابق ارضي + 3 طوابق (أول ، ثاني ، ثالث) .  
العمارة H : تتكون من طابق ارضي + طابق أول + طابق ثاني + طابق ثالث و طابق رابع

العمارة I : تتكون من طابق سفلي + طابق ارضي + طابق أول و ثاني و ثالث و رابع .  
وصف كل بناية أو مجموعة البنايات .

طبقا للتقرير المعد من طرف الأستاذ مفتاح محمد مهندس خبير عقاري محلف معتمد بتاريخ 01/10/2019 المتضمن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم فإن العقار المعني بهذا الكشف الوصفي للتقسيم يتكون من 50 مسكن ذات طابع ترقوي مدعم و 6 مسكن ذات طابع ترقوي

و 12 محل تجاري في ثلاثة عمارات مرقمة I - H - G .  
G متكونة من طابق سفلي و طابق ارضي + 3 طوابق و كل طابق يحتوي على أربع مسكن

من نوع ثلاث غرف و H متكون من طابق ارضي به 5 محلات معدة للتجارة و مسكنين و الطوابق الأخرى تحتوي على أربع مسكن من نوع ثلاث غرف و I تحتوي على طابق سفلي

به أربع محلات معدة للتجارة و مسكنين من نوع أربع غرف و الطوابق الأخرى تحتوي على أربع مسكن من نوع أربع غرف مساحتها الكلية 5044.37 م<sup>2</sup>.

الحصة الأولى : تشكل العمارة G ، تتكون من طابق سفلي + طابق ارضي + 3 طوابق (أول ، ثاني ، ثالث) حيث الطابق السفلي يحتوي على سكن و مكتب و الطابق الأرضي يحتوي على أربع

سكنات و كل شقة سكنية تحتوي على غرفتين ، قاعة استقبال ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، بهو و منشور يمين الدرج الطابق الأول و الثاني و الثالث يحتوي على شقة سكنية تحتوي على غرفتين ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، قاعة استقبال ، بهو و منشور يسار الدرج .

تنقسم تلك الحصة إلى الثامن عشر جزء 18

الحصة الثانية : العمارة H ، تتكون من طابق ارضي + طابق أول + طابق ثاني + طابق ثالث و طابق رابع ، حيث يحتوي الطابق الأرضي على محلات معدة للتجارة يحتوي تتكون من غرفة

واحدة و مرحاض و مسكنين من نوع 3 غرف و الطوابق الأخرى تحتوي على أربع شقة سكن من نوع 3 غرف و تنقسم تلك الحصة إلى ثلاثة و عشرون جزء (23)

الحصة الثالثة : تشكل العقار I ، تتكون من طابق سفلي + طابق ارضي + طابق أول و ثاني و ثالث و رابع بحيث تتكون من ثمانية و عشرون جزء (28)

- يوجد صنفين من الشقق (F3 و F4) ، ويتكون العقار من خمسين (50) سكن ترقوي مدعم + 06 سكنات ترقوية + محلات تجارية.

- المساحة الكلية للمجمع السكني هي 4975.12 م<sup>2</sup>، و هي تحمل قسم رقم 40- مجموع ملكية رقم 03.

- مجمع عقاري ترقوي و تجاري في طور الإنجاز، يقع ببلدية و دائرة شتوان ولاية تلمسان.

- بالمكان المسمى " الحمري أوزيدان " يتكون من ثلاث (03) بنايات ذات طابق جماعي، متكونة من طابق سفلي و طابق أرضي + طابق أول و طابق ثاني و طابق ثالث و طابق رابع.

- معينة كالنظري: FED ( السكن الترقوي مدعم LPA ) .

- العقارات المبنية ، متكون من ثلاثة (03) عمارات مرقمة كالآتي: 4.5.6 في المخطط . و F - E - D حسب الجدول الوصفي للتقسيم، وهي تحتوي على خمسين (50) سكن ترقوي مدعم + ستة (06) سككات ترقوية + اثنا عشر (12) محلا تجاريا على أرضية ذات مساحة قدرها : 2997 م<sup>2</sup> .

- كما يوجد هذا التجمع ويمتد ويسترسل لما يحتوي عليه مع جميع المنافع والمرافق ودون استثناء أو تحفظ.

#### التعيين

أماكن ذات طابع سكني ترقوي مدعم (LPA) في طور الإنجاز تقع ببلدية و دائرة شتوان ولاية تلمسان ، بالمكان المسمى " الحمري أوزيدان " تتمثل في شقة في ملكية مشتركة عبارة G10 من النوع F3 في الطابق الأول يمين الدرج تحتوي على غرفتين (02)، قاعة استقبال، مطبخ، حمام، مرحاض، بهو و منشر، تقدر مساحتها ب 75.10 م<sup>2</sup> وهي تشكل 1000/56 من الأجزاء المشتركة تحمل الحصة رقم 10 من الجدول الوصفي للتقسيم مجموعة الملكية رقم 02، القسم المساحي رقم 40.

- كما هي موجودة وممتدة ومتواصلة وبما تحتوي عليه من المنافع والمرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ، وهي معروفة لدى المشترية التي أفرت أنها رأتها وعابقتها على التصاميم المعروضة من طرف المرقعي العقاري، وقبلت بها.

#### أصل الملكية

- تملك المرقعي العقاري الأموال العقارية ( المجمع السكني ) بالكيفية الآتية:
- 1- بموجب الأجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري وإشهار الحقوق العينية تنفيذا للأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل والمتمم، والمشهر بالمحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ: 2020/07/08 حجم 04 تريعة 6267.
- 2- بموجب إيداع نموذج PR14 المحرر من طرف مدير الولائي لمسح الأراضي بتاريخ 2020/02/10 والمشهر بالمحافظة العقارية بتلمسان في 2020/03/17 حجم 3705 تريعة 50، حسب النقتر العقاري رقم 2020/186 والمشهر بتاريخ 2020/07/22 حجم 298 رقم 265.

#### جدول وصفي للتقسيم

- بموجب جدول وصفي للتقسيم على التصاميم محرر بتاريخ 2021/01/31 لدى الأستاذ المعضي أسفه والمشهر بالمحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 2021/04/22 حجم 3726 رقم 23 حسب النقتر العقاري رقم ...../.....

#### التأمين

- لقد تم تأمين هذا العقار ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد تأمين لدى مجموعة التأمين " gig " وثيقة رقم 744/2022/000967 إيداع من تاريخ 2022/10/20 إلى غاية 2023/10/19، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التوقيع والتأشير المعطاة عليه.

### الثمن وكيفية الدفع

- إن هذا البيع على التصاميم تم بعد إيجاب وقبول الطرفان المتعاقدان بثمن أصلي قدره ثلاثة ملايين وثلاثمائة وتسعة وستون ألف و تسعمائة و واحد و ثلاثون دينار جزائري و تسعة و تسعون سنتيم (3.369.931.99 دج) موزع بالكيفية الآتية:

للـسكن (CNL) مساهمة من الدولة بمبلغ 700.000.00 (دج) يمثل مساعدة الصندوق الوطني رقم 003050-1-00018-13-13-2235-18-01 بتاريخ 2021/02/22 فإن الصندوق الوطني للسكن تحت رقم 003050-1-00018-13-13-2235-18-01 الصادر بتاريخ 2022/10/12.

- والثمن الباقي المقدّر بمليونين وستمائة و تسعة و ستون ألف و ستمائة و واحد و ثلاثون دينار جزائري و تسعة و تسعون سنتيم (2.669.631.99 دج) تسدد من طرف المشتري بالكيفية الآتية:

- 20% من ثمن البيع عند التوقيع.
- 15% من ثمن البيع عند الانتهاء من الأساسات.
- 35% من ثمن البيع عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساحة والأسوار الخارجية والداخلية.
- 25% من ثمن البيع عند الانتهاء من جميع الأشغال المجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات والشبكات المختلفة بالإضافة إلى التجهيزات الخارجية.
- 05% من ثمن البيع عند إعداد محضر الحيازة.
- في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق والمحدد طبقاً للقانون رقم 04-11 المؤرخ في 2011/02/17.
- كيفية مراجعة سعر البيع: إن الثمن المذكور أعلاه غير قابل للمراجعة

### الملكية والانتفاع

- بالنسبة لنقل الملكية:
- عملاً بنص المادتين 26 و 28 من القانون 04-11 المؤرخ في 2011/02/17 المحدد لقواعد تنظيم نشاط الترقية العقارية، والمادة 793 من القانون المدني، يصبح الطرف المكتتب مالكاً للأموال العارية المبيعة ابتداء من تاريخ شهر هذا العقد لدى المحافظة العقارية بتلمس.
- بالنسبة للانتفاع:
- يلتزم المرقى العقاري بمواصلة البناء والأشغال في الأجل المحددة، ويتم تجسيد الانتهاء من البناء والأشغال بالحصول على شهادة المطابقة من الهيئات المختصة، طبقاً للنصوص القانونية السارية المفعول ولا سيما القانون 15-08 وكذا المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 2015/01/25 المحدد لكيفية تحضير عقود التعمير وتسليمها.
- ويتم انتفاع المكتتب بموجب محضر الحيازة يعده الموثق محرر عقد الملكية ويوقع من طرف المرقى والمكتتب، وذلك بعد دفع المكتتب للرصيد المتبقي من ثمن البيع و حصول المرقى على شهادة المطابقة.

### أجل التسليم وعقوبة التأخير

- يلتزم المرفق العقاري بتسليم الأموال العقارية للمكتب أو المشتري في أجل ثلاث (03) سنوات (36 شهر) ابتداء من تاريخ إحصاء هذا العقد.

### فسخ عقد البيع على التصاميم

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم ، يتم في إطار أحكام القانون 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق ل 17 فبراير سنة 2011 و المذكورة أعلاه ، لا سيما المادة 53 منه ، و تكون لإحدى الأسباب التالية :

- 1- في حالة اتفاق الطرفين على الفسخ ، فإن جميع مصاريف الفسخ و توابعها و كذا التبليغ تقع على عاتق المكتب و تقتطع أيضا من المبلغ المسدد من طرفه .
  - 2- في حالة عدم تسديد دفعتين متتاليتين يفسخ العقد بحكم القانون و بالإرادة المنفردة للمرفق العقاري بعد إعداين مدة واحدة منهما 15 يوما يبلغان عن طريق محضر قضائي ، و لم يتم الرد عليهما .
- و في كلتا الحالتين، يقتطع الصندوق الوطني للسكن نسبة 10 % من المبلغ المسدد من طرف المكتب .

### التكاليف والشروط

- يتم هذا البيع حسب الشروط العادية و القانونية المعمول بها في مثل هذا الشأن و لا سيما التكاليف و الشروط الواردة في القانون 04-11 .
- كما ينضم المكتب أو المشتري إلى جميع القواعد و الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ و بمجرد إحصاء هذا العقد تماثيا و أحكام المواد 60 ، 61 ، 62 ، من القانون 04-11 .
- كما يلتزم المكتب بدفع جميع العلاوات و المساهمات الناتجة عن الاشتراكات و كذلك جميع الضرائب و الرسوم التي تقع على عاتق الطرف المقتني و ذلك ابتداء من تاريخ الانقاع .

### شرط خاص بعدم التنازل

- يلتزم المشتري بعدم التنازل عن الأموال العقارية المعنية أعلاه لمدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ إعداد عقد محضر تسليم المفاتيح ، و هذا طبقا لأحكام المادة 36 من قانون المالية لسنة 2019 المعدلة للمادة 57 من قانون المالية لسنة 2008 المعدلة و المتممة .
- تلتزم المشتري بعدم التصرف في الشقة باستثناء الرهن الرسمي قبل السداد التكلي لثمن البيع، وبعد حصولها عقد محضر تسليم المفاتيح ، و هذا طبقا لأحكام المادة 04 من قانون المالية 11-16 لسنة 2011 المعدلة و المتممة .

### الضمانات

- التامين : يبرر المرفق العقاري تأمينه ضد جميع الأخطار وفقا لتنظيم المعمول به خلال مرحلة الإنجاز .
- التامين العشري : يلتزم المرفق العقاري بتأمين عشري يضمن من خلاله مسؤولية كل المهندسين المعماريين و المقاولين و العمال القطاع المشاركين في إنجاز البناية .

### تسليم الوثائق

- يسلم المرفق العقاري للمكتب نسخة من عقد نظام الملكية المشتركة و دفتر العقاري .

### الاشهار العقاري

- سيتم شهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية بتسليم .
- و قد صرح البائع بأن الأموال العقارية المباعة ليست مثقلة برهن أو مسؤولية محسنة .
- تحفظي أو تنفيذي ، و أنها حاصبة و خالية من أي دين أو تبعية .

### الحالة المدنية

- ذكر الطرفان تحت طائلة العقوبات القانونية :  
1/ أنهما من الجنسية الجزائرية .  
2/ وأن البائع ليس في حالة حجر أو افلاس أو تسوية قضائية أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع طبقا للمادة - 65 - من المرسوم رقم - 63/76 - المؤرخ في الخامس والعشرين مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين .  
3/ وأن الأموال العقارية المباعة خالية من كل دين و تبعية مهما كان نوعها .

### الموطن

- اختار كل من الطرفين لأجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه، موطنه القانوني مسكنه المذكور أعلاه .

### قراءة القوانين والتأكدات

- وقبل الختام، تلا الموثق الممضي أسفله على الطرفين المعترفين بذلك أحكام المواد - 113 - 116 - 118 - 119 - 120 - 133 - 134 - من قانون التسجيل وكذا المواد من - 192 - إلى - 198 - من قانون الضرائب لمباشرة والرسوم المماثلة الجديدة المتعلقة بالسعر الخاص .  
والمواد - 123-124-240 - من قانون العقوبات .  
وبعد استفسارهم كل على حدة، ذكر الأطراف تحت طائلة العقوبات المنوّه عنها في المادة - 134 - من قانون التسجيل المذكور ، أن هذا العقد يصرح بكامل الثمن المتفق عليه .  
وعلاوة على ذلك أكد الموثق الممضي أسفله، أنه لا يعلم بأن هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد أو آخر يتضمنان زيادة في الثمن المتفق عليه .

### التسجيل

- سيسجل هذا العقد بمكتب التسجيل والطابع بمدينة تلمسان طبقا لقانون التسجيل المعدل والمتمم .

### وإثباتا لتكبر

- حرر وأبرم هذا العقد بمدينة تلمسان بمكتب الموثق الممضي أسفله .  
عام ألفين و إثنين و عشرين .  
وفي السادس والعشرين أكتوبر (..../.../....) .  
وبعد التلاوة ، وقع البائع و المشتري مع الموثق والله نعم الوكيل .

الموثق

## الملحق الثاني:

نموذج لجدول وصفي للتقسيم.

### جدول وصفي للتقسيم

بسم الله والحمد لله، أمام الأستاذ غيتري زين العابدين، موثق بتلمسان، الكائن مقره نهج 18 فبراير حي 1060 سكن عمارة B12 امامة منصورة ، والممضي أسفله. \_\_\_\_\_

#### حضرت

- السيدة: ..... ، بدون مهنة ، المولودة بوهرا ب تاريخ ..... (نسخة من سجلات شهادات الميلاد رقم: 03915) الساكنة ..... تلمسان والحاملة لبطاقة التعريف الوطنية عدد ..... والصادرة بتاريخ ..... من طرف بلدية منصورة، ولاية تلمسان جزائرية الجنسية.

- التي طلبت من الموثق الممضي أسفله إعداد الجدول الوصفي للتقسيم طبقا لمخطط القسمة الموضح فيه التعيين الدقيق للحصص المقسمة والمعد من طرف السيد بن يلول اسماعيل ، مهندس خبير عقاري بتلمسان بتاريخ ..... الخاص بالعقار الآتي تعيينه: \_\_\_\_\_

#### التعيين

— دار معدة للسكن في طور الإنجاز نسبة (50%) كائنة ببلدية شتوان، ولاية تلمسان بالمكان المذكور "الصف صاف" تتكون من طابق أرضي و طابق أوسط بالإضافة الى أربعة (04) طوابق علوية و سطح وهي تشمل على ماييلي: \_\_\_\_\_

- الطابق الأرضي ..... مؤدية الى الطابق الأوسط.

الطابق الأوسط: به ..... و بهو الجلوس، زاوية الاستقبال، مطبخ، حمام، مرحاض، ..... الى الطابق الأول .

الطابق الأول: به ..... ، مرحاض و ثلاثة (03) بيوت حمام ،حمام رواقين خارجيين (Deux Loggias)، صحن الدار (Patio) ، و قفص أدراج مؤدي الى الطابق الثاني.

الطابق الثاني: ..... قاعة الأكل ، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias)، بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، قفص أدراج مؤدي الى الطابق الثالث.

الطابق الثالث: به شقة تحتوي على ثلاثة (03) غرف، بهو الجلوس، قاعة الجلوس اليومي، قاعة استقبال أوروبية، قاعة استقبال مغربية، قاعة الأكل ، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias)، بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، و قفص أدراج مؤدي الى الطابق الرابع.

الطابق الرابع: به شقة تحتوي على ثلاثة (03) غرف، بهو الجلوس، قاعة الجلوس اليومي، قاعة استقبال أوروبية، قاعة استقبال مغربية، قاعة الأكل ، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias) ، بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، قفص أدراج مؤدي الى السطح. تكون مجموعة الملكية رقم 117 من القسم المساحي 153 سعة المسح 423م<sup>2</sup>.

— كما هي موجودة وممتدة و متواصلة وما تحتوي عليه من المنافع و المرافق من غير أي استثناء ولا تحفظ . \_\_\_\_\_

#### المادة 11

— لأجل استيفاء حقوق التسجيل، والإشهار العقاري، ومصاريف هذا العقد وتوابعه قدر المتدخل الحصص الإحدى عشر المعينة سابقا كما يلي:

1/ الحصص الأولى رقم 01: بقيمة قدرها ثلاثة وثمانون ألف و أربعمائة دينار جزائري..... (83.400,00 دج)

2/ الحصص الثانية رقم 02: قدرها بقيمة أربعمائة و ستة و أربعون ألف دينار جزائري..... (446.000,00 دج)

3/ الحصص الثالثة رقم 03: بقيمة قدرها مائتان و أربعة و ستون ألف سبعمائة دينار جزائري..... (264.700,00 دج)

4/ الحصص الرابعة رقم 04: بقيمة قدرها مائة و أربعة عشرة ألف و خمسمائة دينار جزائري..... (114.500,00 دج)

5/ الحصص الخامسة رقم 05: بقيمة قدرها مائة و ثلاثة و أربعون ألف و مائة دينار جزائري..... (143.100,00 دج)

6/ الحصص السادسة رقم 06: بقيمة قدرها أربعمائة و عشرة ألف و ثلاثمائة دينار جزائري..... (410.300,00 دج)

7/ الحصص السابعة رقم 07: بقيمة قدرها سبعمائة و اثنان و ثلاثون ألف و ثلاثمائة دينار جزائري..... (732.300,00 دج)

8/ الحصص الثامنة رقم 08: بقيمة قدرها سبعمائة و ثلاثة ألف و سبعمائة دينار جزائري..... (703.700,00 دج)

9/ الحصص التاسعة رقم 09: بقيمة قدرها سبعمائة و ثلاثة ألف و سبعمائة دينار جزائري..... (703.700,00 دج)

10/ الحصص العاشرة رقم 10: بقيمة قدرها سبعمائة و ثلاثة ألف و سبعمائة دينار جزائري..... (703.700,00 دج)

11/ الحصص الحادية عشر رقم 11: بقيمة قدرها ستمائة و أربعة و تسعون ألف و ستمائة دينار جزائري..... (694.600,00 دج)

— المجموع: خمسة ملايين دينار جزائري ..... (5.000.000,00 دج)

#### المادة 12

— لقد تم تأمين هذا العقار ضد الكوارث الطبيعية بموجب عقد تأمين لدى الشركة الوطنية للتأمين "SAA" وكالة 2513-تلمسان وثيقة رقم 2552-1200005827 ابتداء من تاريخ 2020/10/08 إلى غاية 2021/10/07 ، نسخة منها بقيت مرفقة بأصل هذا العقد بعد التنويه و التأشير المعتاد عليه.

#### المادة 13

— جميع المصاريف وحقوق ورسوم هذا العقد وتوابعه العادية والقانونية تتحملها المتدخلة.

#### المادة 14

— ستشهر نسخة من هذا العقد بمكتب المحافظة العقارية بتلمسان وفي الأوقات المحددة قانونا.

#### المادة 15

— من أجل تنفيذ هذا العقد وتوابعه ، اختارت المتدخلة موطنها القانوني بمقر إقامتها المذكور سالفاً.

### الجدول الوصفي للتقسيم

| الحصة   | المستوي | اللون     | التعيين                                                                                                                                                                                                              | المساحة                | نسبة الاجزاء المشتركة |
|---------|---------|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 01      | الأرضي  | الأحمر    | محل تجاري في طور الإنجاز يشتمل على مرحاض، مع مدخل شخصي                                                                                                                                                               | 35,00 م <sup>2</sup>   | 1000/17               |
| 02      | الأرضي  | أزرق فاتح | محل تجاري في طور الإنجاز يشتمل على مرحاض وقفص أدرج مؤدي إلى الطابق الأوسط، مع مدخل شخصي.                                                                                                                             | 187,00 م <sup>2</sup>  | 1000/89               |
|         | الأوسط  |           | محل للاستعمالات المختلفة في طور الإنجاز، مع مدخل شخصي من الطابق الأرضي.                                                                                                                                              |                        |                       |
| 03      | الأرضي  | أخضر فاتح | محل تجاري في طور الإنجاز مع مدخل شخصي.                                                                                                                                                                               | 111,00 م <sup>2</sup>  | 1000/53               |
| 04      | الأرضي  | البرتقالي | محل تجاري في طور الإنجاز يشتمل على مرحاض، مع مدخل شخصي.                                                                                                                                                              | 48,00 م <sup>2</sup>   | 1000/23               |
| 05      | الأوسط  | الأصفر    | محل للاستعمالات المختلفة في طور الإنجاز، مع مدخل شخصي.                                                                                                                                                               | 60,00 م <sup>2</sup>   | 1000/29               |
| 06      | الأوسط  | البنفسجي  | شقة في طور الإنجاز تحتوي على: بهو الدخول، زاوية الإستقبال، بهو الجلوس، مطبخ، حمام ومرحاض، مع مدخل شخصي.                                                                                                              | 172,00 م <sup>2</sup>  | 1000/82               |
| 07      | الأول   | وردي فاتح | شقة في طور الإنجاز تحتوي على: أربعة (04) غرف، بهو، بهو استقبال، قاعة الجلوس اليومي، قاعة الأكل، بيت الترتيب، رواقين خارجيين (Deux logias)، صحن الدار (Patio)، ثلاثة (03) بيوت حمام، حمام و مرحاض، مع مدخل شخصي.      | 307,00 م <sup>2</sup>  | 1000/146              |
| 08      | الثاني  | البنّي    | شقة في طور الإنجاز تحتوي على: ثلاثة (03) غرف، بهو، الجلوس، قاعة الجلوس اليومي، قاعة استقبال أوروبية، قاعة استقبال مغربية، قاعة الأكل، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias) بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، مع مدخل شخصي. | 295,00 م <sup>2</sup>  | 1000/141              |
| 09      | الثالث  | الأسود    | شقة في طور الإنجاز تحتوي على: ثلاثة (03) غرف، بهو، الجلوس، قاعة الجلوس اليومي، قاعة استقبال أوروبية، قاعة استقبال مغربية، قاعة الأكل، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias) بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، مع مدخل شخصي. | 295,00 م <sup>2</sup>  | 1000/141              |
| 10      | الرابع  | أزرق غامق | شقة في طور الإنجاز تحتوي على: ثلاثة (03) غرف، بهو، الجلوس، قاعة الجلوس اليومي، قاعة استقبال أوروبية، قاعة استقبال مغربية، قاعة الأكل، مطبخ، رواقين خارجيين (Deux Loggias) بيتي حمام (02) مرحاضين (02)، مع مدخل شخصي. | 295,00 م <sup>2</sup>  | 1000/141              |
| 11      | السطح   | أخضر غامق | سطح في طور الإنجاز، موصل به بيت الغسيل، مع مدخل شخصي                                                                                                                                                                 | 291,00 م <sup>2</sup>  | 1000/138              |
| المجموع |         |           |                                                                                                                                                                                                                      | 2.096,0 م <sup>2</sup> | 1000/1000             |

ملاحظة: فيما يخص الاجزاء المشتركة فهي تتمثل فيما يلي

— المدخل المشترك من الطابق الأرضي، مدخل مشترك من الطابق الأوسط ، أقباص الأدرج بالإضافة الى رواق الطابق الأوسط

#### أصل الملكية

- إن العقار المعين أعلاه هو ملك للسيدة بن سماعيل ليلي بنت حمو شيخ بموجب  
1/الإجراء الأولي لتأسيس السجل العقاري و إشهار الحقوق العينية طبقا للأمر 74/75  
المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 و المرسوم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المعدل  
و المتمم.

- تم ترقيم هذا الإجراء بمكتب المحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 2018/07/08 حجم 04  
تريعة 704 حسب الدفتر العقاري رقم 362/2020 و المشهر بتاريخ 2020/09/21  
حجم 298 رقم 716.

2/ بموجب رخصة البناء الصادرة عن بلدية شتوان ولاية تلمسان تحت رقم 1190 بتاريخ  
2017/09/06 و المجددة تحت رقم 771 بتاريخ 2020/10/08.

3/ بموجب تقرير الخبرة المعد من طرف الخبير العقاري بن يلول اسماعيل بتاريخ  
2020/10/11.

#### أصل الملكية السابق

- أما فيما يخص أصل الملكية السابق للأموال العقارية المبيعة بموجب عقد بيع محرر من  
طرف الأستاذ ..... موثق بتلمسان باع السيد بن حبيب مولاي يونس الى السيدة بن سماعيل  
ليلى بتاريخ 2016/09/20 و المسجل بتاريخ 2016/10/09 وصل 11602880 و  
المشهر بالمحافظة العقارية بتلمسان بتاريخ 2017/02/07 حجم 3621 رقم  
45.

#### الدور الثاني

### الحالة المدنية وغيرها

- صرحت المتدخلة تحت طائلة العقوبات القانونية: —
- (1) أنها من الجنسية الجزائرية.
- (2) وأنها ليست في حالة حجر أو إفلاس أو تسوية قضائية أو توقف عن الدفع أو منع طبقا للمادة - 65 - من المرسوم رقم - 76/63 - المؤرخ في الخامس والعشرين من شهر مارس ألف وتسعمائة وستة وسبعين .
- (3) وأن العقار خال من كل دين أو تبعية مهما كان نوعها.

### التسجيل

— سيسجل أصل هذا العقد لدى مكتب التسجيل والطابع بتلمسان ، طبقا لأحكام قانون التسجيل المعدل والمتمم.

### وإثباتا لما ذكر

- حرر وأبرم هذا العقد بتلمسان بمكتب الموثق الممضي أسفله .
- عام ألفين و عشرين .
- وفي الثالث والعشرين نوفمبر (2020/11/23) .
- وبعد التلاوة، وقعت المتدخلة مع الموثق و الله نعم الوكيل .
- تلا توقيعات الأطراف تسجيل العقد بمكتب التسجيل بتلمسان يوم 2020/12/06 وصل 12000422 ، بحقوق التسجيل تقدر بـ 1.500.00 دج.
- توقيع رئيس المفتشية السيد عبد الحميد بن شيخ، إمضاء غير مقروء .

### الموثق

الدور الثالث و الأخير

## الملحق الثالث

الأحكام والقرارات القضائية المتعلقة بمنازعات الملكية

العقارية المشتركة

ملف رقم 559709 قرار بتاريخ 2009/11/12

قضية (ج.ع) ضد (ع.ع ومن معه)

الموضوع : ملكية مشتركة - عقار مبني.

قانون مدني : المادة : 749.

مرسوم رقم : 83-666، المادة : 11.

مرسوم تنفيذي رقم : 94-59.

المبدأ : يعد مساس شريك بأحد جدران عمارة ما مساسا بحقوق  
الشركاء الآخرين في الملكية المشتركة في عقار مبني.

إن المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من  
قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن  
بالنقض المودعة بتاريخ 2008/05/06 وعلى مذكرتا الرد التي تقدم بها  
محاميا المطعون ضدهما.

بعد الاستماع إلى السيد/ بوشليق علاوة المستشار المقرر في تلاوة تقريره  
المكتوب وإلى السيدة/ زوييري فضيلة المحامي العام في تقديم طلباتها المكتوبة  
الرامية إلى رفض الطعن بالنقض.

حيث أن الطاعنة (ج-ع) طعنت بطريق النقض بتاريخ 2008/05/06 بواسطة عريضة قدمها محاميها الأستاذ أمزيان بن يوسف المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2007/12/25 القاضي بـ :

في الشكل : قبول الاستئناف،

في الموضوع : تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن المطعون ضده (ع.ع) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة محاميه الأستاذة أولمي لويزة والأستاذة فضيل مليكة في حق ديوان الترقية والتسيير العقاري، حيث أن الطعن بالنقض قد استوفي شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً،

حيث أن الأستاذ أمزيان بن يوسف أثار في حق الطاعن وجهين للطعن بالنقض.

الوجه الأول : المأخوذ من انعدام وقصور الأسباب

حيث أن الطاعنة أثارَت دفعا بانعدام الصفة في المطعون ضده لأنه لم يثبت أنه تضرر من تحويل النافذة الى الباب منذ سنة 1999 لتفادي إزعاج الجيران وأن المدعي لم يحرك ساكناً إلا عندما رفعت الطاعنة دعوى ضده ألزمته بإصلاح قنوات صرف المياه بتاريخ 2006/09/19، غير أن قضية المجلس لم يناقشوا ذلك مما يعرض القرار للنقض والإبطال.

الوجه الثاني : المأخوذ من مخالفة القانون والخطأ في تطبيقه :

حيث أن القرار أسس على أساس المادة 749 ق.م والمادة 11 من مرسوم 666/83 رغم أن الطاعة لم تحدث تغييرا في الأجزاء المشتركة بل أحدثت تغيير في مسكنها مع العلم أن جميع الأطباء في مثل حالة الطاعة أحدثوا تغييرا وفتحوا بابا خارجيا لأن تلك التغيير لا تعد من الأجزاء المشتركة وعليه فإن المجلس قد خالف القانون مما يعرضه للنقض.

وعليه فإن المحكمة العليا

عن الوجه الأول والثاني المأخوذ من انعدام وقصور الأسباب

ومخالفة القانون لتشابههما وتكاملهما :

لكن حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه والوثائق المرفقة يتضح أن المطعون ضده هو أحد سكان العمارة التي فتح فيها بابا بدون رخصة من الجهة الخلفية ومنه فإن الصفة المطعون ضده ثابتة وفق نص المادة 459 ق.ا.م ومنه فإن المساس بأحد جدران العمارة من طرف الطاعة يعد وفقا لما نصت عليه المادة 749 ق.م مساسا بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية وقد يلحق هذا التحويل ضررا بما أعد له العقار خاصة ان ديوان الترقية والتسيير العقاري قد عارض هذا التحويل ومنه فإن القرار المطعون فيه مسبب بما فيه الكفاية وجاء وفق ما نصت عليه المادة 749 من القانون المدني والمادة 11 من مرسوم 666/83 بما يجعل القرار قد طبق القانون وكان مسببا بما فيه الكفاية ومنه فالطعن غير مؤسس ويتعين رفضه.

القرار المطعون فيه والوثائق المرفقة به، يتبين أن قضاة الموضوع بعد أن تأكد لهم أن إقصاء المطعون ضده من التعاونية العقارية تم خرقاً للقانون لاسيما لأحكام القانون الأساسي للتعاونية، لذلك قضوا بعدم قانونيته.

حيث أن قضاة المجلس سببوا قرارهم بقولهم على الخصوص : (يتبين من الرسالة المبلغة للمستأنف عليه من طرف المحضر القضائي بتاريخ 2004/06/24 أنها لا تفيد إبعاد المستأنف عليه من التعاونية بسبب رفضه لنمط البناء الجماعي، ومن جهة أخرى لم يستخلص من هذه الرسالة ثبوت أية حالة من الحالات المنصوص عليها في المادة 13 من القانون الأساسي للتعاونية التي تخول الطرد ... وأن محضر إثبات حالة المحرر من المحضر القضائي ... في 2004/09/23 المثبت لانعقاد الجمعية العامة الغير العادية ... لم يتضمن في جدول أعمالها موضوع إقصاء المتعاونين الراضين لنمط السكن الجماعي .. ومن ثم فقرار الإقصاء جاء خرقاً للقانون إجرائياً وموضوعياً..).

حيث أن هذا التسبيب وما سواه مما ورد في القرار المطعون فيه، ليس فيه أي قصور، وفيه الرد الصريح على دفع الطاعن، ويجده أساسه في المبادئ التي اعتمدها القرار المنتقد لاسيما في أحكام المادة 13 من القانون الأساسي للتعاونية، ومن ثم فالأخذ المثارة في وجهي الطعن غير سديدة ويتعين رفضها.

حيث أنه وعن الوجه الثالث، المأخوذ من الخطأ ومخالفة القانون، بدعوى أن القرار المطعون فيه خرق بقضائه أحكام المادة 764 مكرر 2 فقرة 1 ق م، والمادة 13 من القانون الأساسي للتعاونية، فالمبدأ أن قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم أو رفضه لنمط البناء المقترح، غير أن



ذلك لا يكون سببا لإقصائهم من التعاونية مادامت حالات الإقصاء محددة على سبيل الحصر في المادة 13 سالفه الذكر، وعليه فالنعي المثار في وجه الطعن غير سديدة ويتعين رفضه أيضا.

حيث أن مصاريف التقاضي يتحملها من خسر الطعن طبقا للمادة 378 ق 1 م.

### فلهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا : بقبول الطعن شكلا وبرفضه موضوعا، وبإبقاء المصاريف على الطاعنة.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الخامس عشر من شهر أكتوبر سنة ألفين وتسعة من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الثاني والمترتبة من السادة :

|                                                    |                   |
|----------------------------------------------------|-------------------|
| رئيس القسم رئيسا                                   | ايت قرين شريف     |
| مستشارا مقرا                                       | بلمكر الهادي      |
| مستشــــارا                                        | بوشليق علاوة      |
| مستشــــارا                                        | الطيب محمد الحبيب |
| بحضور السيدة : زوييري فضيلة، المحامي العام،        |                   |
| وبمساعدة السيدة : هيشور فاطمة الزهراء، أمين الضبط. |                   |

ملف رقم 547618 قرار بتاريخ 2009/10/15

قضية (التعاونية العقارية برج الساحل) ضد (ز.م)

الموضوع : تعاونية عقارية-عقار ذو استعمال جماعي-جمعية عامة.

قانون مدني: المادتان : 764 مكرر 2، 2/772.

المبدأ: قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء، بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم، أو رفضه نمط البناء المقترح، غير أن ذلك لا يكون سببا لإقصائهم من التعاونية ما دامت حالات الإقصاء محددة بالمادة 13 من القانون الأساسي للتعاونية.

إن المحكمة العليا

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2008/09/19 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد/ بلمكر الهادي المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيدة/ زوبيري فضيلة المحامي العام في تقديم طلباتها المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن الطاعة التعاونية العقارية برج الساحل سيياس طعنت بطريق النقض بتاريخ 2008/09/19 بواسطة عريضة قدمتها محاميتها الأستاذة أبركان براهيمى جميلة المعتمدة لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2007/03/04 القاضي بتأييد الحكم المستأنف. حيث أن الأستاذة/ أبركان براهيمى جميلة أثارت في حق الطاعة ثلاثة أوجه للطعن بالنقض.

حيث أن المطعون ضده (ز.م) قد بلغ بعريضة الطعن وأودع مذكرة جواب بواسطة محاميته الأستاذة روباش كلال ليلى تطلب رفض الطعن لعدم التأسيس.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفي شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا.

حيث أن الطاعن أسس طعنه على الأوجه التالية :

الوجه الأول : مأخوذ من انعدام الأساس القانوني للقرار المطعون

فيه : قضى القرار المطعون فيه بتأييد الحكم المستأنف مستندا في قضائه على الحكم الغيابي المؤرخ في 2006/05/02 القاضي بإبطال الجمعية العامة المنعقدة في 2004/06/10، غير أنه بعد معارضة الطاعة في هذا الحكم الغيابي، أصدرت المحكمة في 2007/10/23 حكما بقبول المعارضة شكلا وفي الموضوع برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس، ولكون هذا الحكم الأخير يؤكد أن إقصاء المطعون ضده من التعاونية قانوني لأن الجمعية العامة كانت قانونية، لذلك فإن الحكم الغيابي الذي اعتمده قضاء المجلس زالت حججه بعد إلغائه، مما يتعين التصريح بإلغاء القرار المطعون فيه ونقضه لعدم التأسيس القانوني.



الوجه الثاني : مأخوذ من انعدام وقصور التسبيب : رفض قضاة المجلس الأخذ بالوثائق المقدمة من طرف الطاعنة رغم حجيتها، وإثباتها إخطار المطعون ضده بانعقاد الجمعية العامة، ومطالبة بملاء الملحقات المرسلة إليه.... الخاصة بنمط البناء الجماعي، وبطريقة تمويل البناء، ولم يقدم المطعون ضده ما يثبت خلاف هذه الوثائق، ولا عدم استلامه لها، وعليه فالقرار المطعون فيه يعوزه التعليل، الأمر الذي يقتضي إبطاله ونقضه.

الوجه الثالث : مأخوذ من الخطأ ومخالفة القانون : ذلك لأن القرار الصادر عن الجمعية العامة المنعقدة في 2004/09/23 بإبعاد المطعون ضده من التعاونية، علم به إلا أنه لم يبادر إلى رفع معارضة ضد هذا القرار إلا بعد انقضاء أجل الشهرين المنصوص عليه في المادة 2/772 ق م، كما أن ما قضى به القرار المطعون فيه، فيه خرق لأحكام المادة 764 مكرر 2 فقرة 1 ق.م، لأن الجمعية العامة للتعاونية اتخذت قرارها بإبعاد المطعون ضدها، بعد أن رفض إرسال الملحقين رقم 2 و 4 المتعلقين بإبداء الرأي في نمط البناء، وكذا في طريقة تمويل المسكن، وفيه أيضا خرق للمادة 13 من القانون الأساسي للتعاونية، التي تخول الجمعية العامة الغير العادية، طرد كل متعاون لإحدى الحالات، منها رفض قبول، أو شغل السكن المخصص له، والمطعون ضده رفض نمط البناء الجماعي من خلال عدم إرجاعه للتعاونية الملحقين 2 و 4 المبلغين إليها طبقا للقانون، وعليه فالقرار المطعون فيه مشوب بالخطأ في تطبيق القانون، مما يتعين نقضه وإبطاله.

وعليه فإن المحكمة العليا

الرد على أوجه الطعن :

حيث أنه وعن الوجهين الأول والثاني معا لتكاملهما في المحتوى، المأخوذ من انعدام الأساس القانوني، وانعدام وقصور الأسباب، فإنه بالرجوع إلى

### لهذه الأسباب :

### قررت المحكمة العليا :

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا و إبقاء المصاريف على الطاعن.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثاني عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وثمانية من قبل المحكمة العليا- الغرفة العقارية -القسم الرابع و المشكلة من السادة :

|                        |                   |
|------------------------|-------------------|
| رئيس القسم رئيسا مقررا | بودي سليمان       |
| مستشارا                | العابد عبد القادر |
| مستشارا                | عميور السعيد      |
| مستشارا                | فريمش اسماعيل     |
| مستشارا                | بومجان علي        |

وبحضور السيد : بهياني إبراهيم ، المحامي العام.

و بمساعدة السيد : قندوز عمر ، أمين الضبط .

الغرفة العقارية

ملف رقم 488219 قرار بتاريخ 2008/11/12

قضية (م ر) ضد (ز.ب) و (ع.ح)

الموضوع : ملكية مشتركة.

قانون مدني : المادتان 745 و 747

المبدأ : لا تكون الأجزاء المشتركة، موضوع دعوى قسمة ، بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار ، بن عكنون ،  
الجزائر .

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنية .

بعد الإطلاع على أوراق ملف الدعوى ، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ  
2007/04/16 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها المحامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد/ بودي سليمان رئيس القسم المقرر في تلاوة تقريره المكتوب، وإلى  
السيد /بن سالم محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن .

---

مجلة المحكمة العليا- عدد خاص -الغرفة العقارية -الجزء الثالث

حيث أن الطاعن (م.ر) طعن بطريق النقض بتاريخ 2007/04/16 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ/ عمر خليفة المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء الجزائر بتاريخ 2006/03/11 القاضي بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة ، وفي الموضوع: إفراغا للقرار التمهيدي الصادر بتاريخ 2004/04/17 وبموجب ذلك رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن المطعون ضدهما (ز.ب) و(ع.ج) قد بلغا بعريضة الطعن ولم يودعا مذكرة جواب.

حيث أن الطعن بالنقض قد استوفي شروطه القانونية لذلك فهو مقبول شكلا .

حيث أن الأستاذ/ عمر خليفة أثار في حق الطاعن وجها وحيدا للنقض.

### وعليه فإن المحكمة العليا:

عن الوجه الوحيد المثار المأخوذ من انعدام أو تناقض الأسباب و مخالفة القانون و

المتفرع إلى فرعين:

عن الفرع الأول: المأخوذ من انعدام أو قصور أو تناقض الأسباب :

بدعوى أن القرار الصادر في 2004/04/17 صرح بأن الأجزاء المشتركة يجوز أن تكون محل دعوى تقسيم مع الأجزاء الخاصة. إلا أن القرار المطعون فيه خالف تماما ما انتهى إليه القرار المذكور باعتبار أنه صرح أن الأجزاء المشتركة لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم عملا بالمادة 747 من القانون المدني. وبالتالي فهذا التناقض يفقد القرار المطعون فيه الأساس القانوني و يعرضه للنقض و الإبطال.

حيث وخلافا لما يثيره الطاعن فإن التقسيم الذي يعتبر محظورا في مفهوم المادة 747 من القانون المدني هو ذلك التقسيم للأجزاء المشتركة الذي يجري بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

---

مجلة المحكمة العليا - عدد خاص - الغرفة العقارية - الجزء الثالث.

وهو الأمر الذي لم يقع في قضية الحال باعتبار أن طلب التقسيم منصب على الساحة المشتركة التي يرد عليها الشبوع الإجباري عملا بالمادة 745 من نفس القانون ، ومن هنا يكون المجلس قد طبق وعن صواب أحكام المادة 747 المذكورة و حينئذ يصير هذا الفراغ غير سديد و يرفض.

#### عن الفرع الثاني: المستمد من مخالفة القانون و الخطأ في تطبيقه :

لا سيما المواد 703 و 748 و مايليها من القانون المدني ، من حيث أن المجلس شوه الحقائق لما رفض الدعوى لعدم التأسيس اعتمادا على المادة 747 من القانون المدني مع أن الطاعن التمس من المجلس تحديد المساحة العائدة له في الأجزاء الخاصة و المشتركة ووضع معالم حدودها عملا بالمادة 703 و 748 و 749 من القانون المدني، ومن ثم يتعين نقض وإبطال القرار المطعون فيه .

لكن حيث أنه يتضح من تلاوة القرار المطعون فيه و من الإطلاع على سائر أوراق الطعن أن الطالب الأصلي ينصب حول قسمة الساحة التي تعد مشتركة وفقا لسند ملكية سكني طرفي الخصومة ،ومن هنا فهي معدة للإستعمال المشترك و غير قابلة للقسمة .وعلى هذا الأساس فلا مجال للتمسك بالمواد القانونية المذكورة ،و حينئذ يصير هذا الوجه كسابقه غير سديد و يرفض.

و حيث لما تقدم يتعين رفض الطعن.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها الطاعن.

---

مجلة المحكمة العليا- عدد خاص - الغرفة العقارية- الجزء الثالث

## لهذه الأسباب

### تقضى المحكمة العليا :

بقبول الطعن شكلا وموضوعا بنقض و إبطال قرار 2002/05/27 الصادر عن مجلس قضاء تلمسان وإحالة القضية و الأطراف أمام نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون، وإلزام المطعون ضدهم المصاريف القضائية .

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة به بتاريخ الخامس عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثاني المترتبة من السادة :

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| رئيس القسم      | عدالة الهاشمي    |
| المستشار المقرر | بوشليق علاوة     |
| المستشار        | أيت أقرين الشريف |
| المستشار        | بلمكر الهادي     |
| المستشار        | بومجان علي       |

بحضور السيد / بهياني إبراهيم المحامي العام .  
و بمساعدة السيدة / هيشور فاطمة الزهراء أمينة ضبط رئيسة.

مجلة المحكمة العليا – العدد الثاني 2007.

ملف رقم 375806 قرار بتاريخ 2006/11/15

قضية (خ-ط) ضد (ورثة ع-م)

الموضوع: أجزاء مشتركة - صفة التقاضي . القانون المدني : المادة : 745.

**المبدأ :** لا صفة لسكان عمارة في التقاضي ، لطرد شاغل عقار ، منازع في تصنيفه ضمن الأجزاء المشتركة .

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر العاصمة .

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه :

بناء على المواد 231 و 233 و 239 و 244 و 257 ومايليها من قانون الإجراءات المدنية

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى و على عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم

2004/11/27 وعلى مذكرة الرد التي قدمها محامي المطعون ضده .

بعد الإستماع إلى السيد /بوشليق علاوة المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب ، وإلى

السيد /بهياني إبراهيم المحامي العام في طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

مجلة المحكمة العليا – العدد الثاني 2007

حيث أن المسمى (خ-ط) طعن بطريق النقض بتاريخ 2004/11/27 في القرار الصادر عن مجلس قضاء تلمسان بتاريخ: 2002/05/27 القاضي ب :

في الشكل : قبول الاستئناف .

وفي الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.

حيث أنه تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ/ بلشير عبد الرزاق عريضة تتضمن وجهين للنقض.

حيث أن الأستاذ/ ذيب توفيق أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضدهما مفادها أن الطعن غير مؤسس.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا لعدم تبليغ القرار للطاعن شخصيا و أن تبليغ إبنته لم يذكر إن كانت تسكن بنفس العنوان بما يجعل شروط المادة 235 من ق إ م غير مستوفيه.

### أوجه الطعن بالنقض

#### الوجه الأول: المأخوذ من خرق أحكام المادتين 744،745 ق م

حيث أن القضاة اعتبروا السكن فراغ صحي وفق المادة 745،747 ق م و يعد جزء مشترك للعقار و أن الطاعن يحوز جزء بدون مبرر غير أنه بالرجوع إلى المواد 745،772 من ق م التي عرفت الأجزاء المشتركة على سبيل الحصر و منه فإن الفراغ الصحي لا يدخل ضمن الأجزاء المشتركة و من هنا يظهر أن قضاة الموضوع خرقوا القانون و منه فالقرار معرض للنقض و الإبطال .

مجلة المحكمة العليا – العدد الثاني 2007

**الوجه الثاني : لمأخوذ من انعدام و قصور الأسباب و انعدام الأساس القانوني و خرق القانون**

حيث كان على قضاة الموضوع اللجوء إلى البحث الذي هو ضروري للوصول إلى الحقيقة وفق المادة 415 من ق م خاصة و أنه قدم محضر يثبت أن السكن يعتبر شقة كاملة بغرفها وفنائها ومطبخها وحمامها وكل الضروريات للسكن وليس فراغ صحي ومنه فإن قضاة المجلس قد قصرُوا في التعليل الذي يؤدي إلى النقص و الإحالة.

### **وعليه إن المحكمة العليا**

#### **عن الوجهين لتكاملهما وتشابهما :**

حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه و الحكم المستأنف و مراسلة إدارة أملاك الدولة يتضح أن محل النزاع المدعى به من طرف المطعون ضدهم عن فراغ صحي و تصريحات الطاعن أنه عبارة عن سكن بكامل المرافق خاصة أن مراسلة إدارة أملاك الدولة تشير إلى القطعة المشغولة من طرف الطاعن هي عبارة عن سكن و لم يتم التنازل عنها بعد ومنه فإن قضاة الموضوع لم يناقشوا هذا الدفع و هذه الوثائق للتأكد ما إذا كان حل النزاع يدخل ضمن الأجزاء المشتركة و بالتالي يحق لسكان العمارة المطالبة به .

حيث أن عدم حصول الطاعن على سند شغل المحل المتنازع لا يعطي الصفة لسكان العمارة طرد الطاعن لأن الملكية لغيرهم و منه فإن القرار منعدم الأساس القانوني و مشوب بمخالفة المادة 745 من ق م مما يعرض القرار للنقض و الإبطال.

فلهذه الأسباب

تقضى المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار المطعون فيه عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ: 2001/10/16 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل من جديد وفقا للقانون إلزام المطعون ضده بالمصاريف القضائية... لذلك صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الثالث والعشرين من شهر فيفري سنة ألفين وخمسة ميلادي من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الأول والمتركب من السادة:

رئيس القسم المقرر

بودي سليمان

المستشار

قريمش إسماعيل

المستشار

عميور السعيد

المستشار

العابد عبد القادر

بحضور السيد/ بن سالم محمد المحامي العام، وبمساعدة السيد/ قندوز عمر

أمين الضبط.

مجلة المحكمة العليا / العدد الأول- 2005

ملف رقم 299253 قرار بتاريخ 2005/02/23.

قضية (ب.ع) ضد (م.ع)

الموضوع: أجزاء مشتركة - سطح- إصلاحه - أمر بتسديد المصاريف- امتناع - تنفيذ جبري- نعم - المنع من الانتفاع - لا.

المبدأ: الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا يحرم الممتنع من الانتفاع، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع.

المحكمة العليا

في جلستها العلانية المنعقدة بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار - الجزائر العاصمة، بعد المداولة القانونية الآتي نصه:

بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من ق إ م.

وبعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2002/02/18 وعلى مذكرة الرد.

وبعد الاستماع إلى السيد/ بودي سليمان/ الرئيس المقرر في تقريره المكتوب وإلى السيد/ بن سالم محمد/ المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى الرفض

مجلة المحكمة العليا / العدد الأول- 2005.

حيث أن المسمى (ب-ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2002/02/18 في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2001/10/16 القاضي بإلغاء الحكم المعاد ومن جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس.

حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ بهلول عبد الحق عريضة تتضمن وجه وحيد للنقض.

حيث أن الأستاذ سعد بغيجة أودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها أن الطعن غير مؤسس.

حيث أن الطعن المستوفى لأوضاعه القانونية يستند إلى وجه وحيد.

عن الوجه المثار: المستند من انعدام الأساس القانوني.

ومفاده أن ما ذهب إليه قضاة الموضوع مخالف لنص المادة 745 من القانون المدني، ذلك أن عدم تسديد المدعي في الطعن لنصيبهم في المصاريف المقررة بموجب حكم قضائي لإصلاح السطح، لا يغير في شيء من حالتهم القانونية كملاك على الشيوع، مما يعرض القرار المنتقد للنقض والإبطال.

حيث أنه يتضح من قراءة القرار المطعون فيه، أن المجلس ولرفض طلب الطاعنين يفتح الباب المؤدي إلى السطح المشترك، ذكر في حيثياته أن هناك حكم ألزم جميع أطراف الخصومة بإصلاح السطح وأن المدعى عليه استجاب لذلك في حين

الطاعين لم يستجيبوا ولم يمتثلوا للتنفيذ

لكن حيث من جهة فإن السطح هو من الأجزاء المشتركة، التي لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعملها أو ينتفع بها بكل حرية، شريطة أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين عملاً بالمادتين 745 و 749 من القانون المدني وبالتالي فلما قضى المجلس بحرمان الطاعين من استعمال السطح يكون قد خالف أحكام المواد المذكورة.

وحيث من جهة أخرى فإن إحجام الطاعين على تنفيذ الحكم الذي ألزمهم بتسديد نصيبهم في المصاريف التي يتطلبها إصلاح السطح وإن كان يعطي للمدعى عليه في الطعن الحق في منعهم من الانتفاع بالسطح إلا أنه يتيح له حق تنفيذه جبراً.

وحيث بهذا فإن القضاة بفصلهم كما فعلوا يكونون قد أشابوا قرارهم لانعدام الأساس القانوني وخالفوا أحكام المواد المذكورة، ومن ثم عرضوا قرارهم المنتقد للنقض والإبطال.

حيث يتحمل المصاريف القضائية من خسر الدعوى للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

لذلك صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ العاشر  
من شهر جويلية سنة واحد وتسعين وتسعمائة وألف ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة  
المدنية القسم الأول المترتبة من السادة:

الرئيس

مقراني حمادي

المستشار المقرر

برابح مسعود

المستشار

دبي أحمد

وبحضور السيد/ قلو عز الدين المحامي العام بمساعدة السيد/ حفصة كمال  
كاتب الضبط.

✕

ملف رقم: 76.988 قرار بتاريخ 1991/07/10

قضية: (خ-ع) ضد: (ز-ع).

ملكية مشتركة - تقسيم يضر بحقوق الأطراف - رفض دعوى التقسيم - لا يجوز  
- رفض.

(المادة 747 ق م)

من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن  
تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة  
القانون غير سديد.

لما كان من الثابت - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع بمصادقتهم  
على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية،  
ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا  
القانون تطبيقا سليما.

ومتى كان كذلك استوجب رفض الطعن.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلانية المنعقدة بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار - الجزائر  
العاصمة، بعد المداولة القانونية الآتي نصه:

بناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من ق إ م.

وبعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 1989/07/30 وعلى مذكرة الجواب التي قدمها محامي المطعون ضده السيد/ زناسي، وبعد الاستماع إلى السيد/ برابح مسعود المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد/ قلو عز الدين المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث أنه بتاريخ 1989/07/30 طعن (خ.ع) بالنقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء وهران المؤرخ في 1989/03/19، الذي قضى بتأييد الحكم المعاد الذي قضى بالمصادقة على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية وبالتالي رفض دعوى المدعي (ز.ع) لعدم تأسيسها ينوب عنه الأستاذ/ وناس إسماعيل المحامي المعتمد لدى المحكمة العليا بعريضة تتضمن وجهين للطعن بالنقض.

**الوجه الأول:** مأخوذ من القصر في الأسباب وتشويه الوقائع.

**الوجه الثاني:** مخالفا القانون المادة 488 والمادة 674 م القانون المدني وطلب في الختام نقض وإبطال القرار المطعون فيه، بينما المطعون ضده (ز.ع) أجاب بمذكرة ينوب عنه محاميه الأستاذ/ ديب نبهات يطلب فيها إلغاء القرار المطعون فيه حيث أن الطعن قد استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبول شكلا.

**عن الوجه الأول:** حيث أن الطاعن ينعى على القرار المطعون فيه القصور في الأسباب وتشويه الوقائع.

ولكن حيث أنه بالرجوع إلى ملف القضية والقرار المطعون فيه وأن كلا من الطاعن والمطعون ضده اشترى في إطار التنازل عن أملاك الدولة عقارا وأن كلا من الطرفين يملك جزء من الأماكن المشتركة نسبة طبقا لعقدين كل منهما ، وأن (ز.ع) المدعى عليه في الطعن طلب تقسيم الأجزاء المشتركة إن كانت قابلة للقسمة وقد استجابت المحكمة لطلبه وعينت خبيرا وأن الخبير أثبت في تقريره استحالة تقسيم الأجزاء

المشتركة وأن كل تقسيم يكون مضرا بحقوق أحد الأطراف لذا قرر قضاة الموضوع رفض الدعوى مؤسسين وأن قضاة الموضوع قد سببوا قرارهم تسببيا وليس هناك تشويه للوقائع لذا يتعين رد الوجه.

**وعن الوجه الثاني:** ينعى الطاعن على القرار المطعون فيه مخالفة القانون المادة 488 من القانون المدني فإن المادة متعلقة بالإيجار وقد أجاب عنها ممثل ديوان الترقية والتسيير العقاري بأنه يؤيد تقرير الخبرة التي تنص على استحالة تقسيم الأجزاء المشتركة وأن كل تقسيم يضر بحقوق أحد الأطراف.

وعن المادة 674 من القانون المدني التي تنص على حق الملكية ولكن هذه المادة فإنها تشترط حق التمتع أن لا يستعمل المالك حقه فيما تحرمه القوانين والأنظمة وأن المادة التي طبقها قضاة الموضوع والتي تجعل حدا للمادة المشار إليها أعلاه وهي المادة 747 من القانون المدني التي تنص على أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، وعليه فالوجه الثاني غير سديد وأن قضاة الموضوع قد طبقوا القانون تطبيقا سليما مما يتعين معه رد الوجه كسابقه.

**وحيث** أن المطعون ضده طلب بدوره نقض القرار، ولكن حيث أن كلا من الطاعن والمطعون ضده اشترى في إطار التنازع عن أملاك الدولة عقارا وإن من طبيعة الأجزاء المشتركة لها استعمال مشترك لكل منهما أن يتمتع بالأجزاء المشتركة وأن الخبير أثبت استحالة تقسيم الأجزاء المشتركة لأن تقسيمها يلحق ضررا بالمتخاصمين وعليه فإن دفع المطعون ضده غير مؤسس مما يتعين معه رفضه.

**فلهذه الأسباب**

**قررت المحكمة العليا ما يلي:**

قبول الطعن شكلا ورفضه موضوعا، المصاريف القضائية على الطاعن.

تقية محمد

الرئيس

جبار سعد الدين

المستشار القانوني

زيان عمر

المستشار

بمساعدة السيد/ حفصة كمال كاتب الضبط وبحضور السيد/ قلو عز الدين.

ملف رقم: 50.937 قرار بتاريخ 1990/05/09.

قضية: أرملة (ب ط) ضد أرملة (ع ف)

ملكية مشتركة - استغلالها فردي - مخالفة القانون.

(المادة 745 ق م)

من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ تطبيق القانون.

لما كان من الثابت- في قضية الحال- أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطأوا في تطبيق القانون.

ومتى كان كذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه.

---

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بقصر العدالة نهج عبان رمضان الجزائر العاصمة، وبعد المداولة القانونية أصدر القرار الآتي نصه.

بناء على المواد: 231، 233، 239، 244، 257، وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

وبعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 1987/05/10 وعلى مذكرة الجواب المودعة يوم : 1988/03/02.

وبعد الاستماع إلى السيد/ جبار سعد الدين المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد/ قلو عز الدين المحامي العام في طلباته المكتوبة.

حيث طعنت المدعوة (ب خ) ومن معها بطريق النقض في القرار الصادر بتاريخ: 1986/12/07 من مجلس قضاء بجاية قضت بإلغاء الحكم المعاد وبرفض الدعوى للحكم الصادر بتاريخ: 1986/03/13 من محكمة بجاية قضت على المدعي عليها (المطعون ضدها) بإرجاع السطح والمغسل إلى حالتها السابقة لتكون مشتركة بين جميع المستأجرين.

حيث أن الطعن استوفى أوضاعه القانونية، حيث قدم الطاعنون بواسطة وكيلهم الأستاذ/ عبد الرحمان شارف المحامي المقبول لدى المحكمة العليا مذكرة شارحة أثار فيها وجهين للنقضين.

**الوجه الأول:** مأخوذ من انعدام التسبب وانعدام القاعدة الشرعية بدعوى أن القرار المطعون فيه لم يقدر تقديرا قانونيا للمرافق مع أنها ملكا مشتركا لجميع المستأجرين.

**الوجه الثاني:** مأخوذ من التناقض بين الأسباب والمنطوق حاصله أنه يشير إلى الديوان العقاري يؤكد بأن السطح والمغسل ملكا مشتركا للجميع وأن المطعون ضدها احتكرتها وقامت بتغييرها دون إذن مسبق من طرف أية سلطة غير أنه ألغى الحكم المعاد.

**من الوجهين معا لأنهما متكاملان:**

حيث بالرجوع إلى أجل القضية يتبين أن موضوع النزاع يتعلق بإيجار العقارات المبنية و تقسيمها بفرض الاستعمال الشخصي والخاص.

حيث أن بالرجوع إلى الحكم والقرار المطعون فيه يتبين أن أصل الطلب بسطح

ومغسل لعقار مبني ومشغول من طرف عدة مستأجرين يطلبون استعمال السطح والمغسل كونهما أجزاء مشتركة لاستعمال ومنفعة جميع المستأجرين غير أن المطعون ضدها استولت على هذه الأجزاء بصفة خاصة.

حيث أن بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يتبين أن السطح والمغسل المتنازع من أجلها هما جزءان مشتركان لاستعمال ومنفعة جميع المستأجرين طبقاً لتصريحات الديوان للتسيير العقاري لدى الجهة القضائية الأولى وطبقاً للمادة 745 من (ق م).

حيث أنه لم يثبت من خلال القرار أن السطح والمغسل كانا قد خصصا للاستعمال الخاص بالمطعون ضدها وبما أن قضية الموضوع لدى الدرجة الثانية قضوا بعكس ذلك فإنهم يكونوا قد خالفوا القانون الداخلي وجاء قرارهم منعدم الأساس القانوني، علماً بأن الضرر المشار إليه فيما يتعلق بالرطوبة لا يغير شيئاً من الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني ولا يحدث تغييراً في الأجزاء المشتركة وغي كان الضرر يعود إلى عيب بالعين المؤجرة كما هو الشأن فعلى المتضرر إذا أراد أن يرجع إلى أحكام المادة 489 من (ق م).

وعليه فغن الوجهين المثارين سديدين ويجب قبولهما مع إبطال ونقض القرار المطعون فيه وبدون إحالة وبما أن الحكم للمحكمة العليا لم يترك من التزامه ما يطلب الحكم فيه.

#### ولهذه الأسباب

قررت المحكمة العليا: قبول الطعن شكلاً ونقض القرار المطعون فيه وإبطاله الصادر من مجلس قضاء بجاية بتاريخ: 1986/12/07 بدون إحالة.

بذلك صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ التاسع من شهر ماي سنة تسعين وتسعمائة وألف ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة المدنية القسم الأول المترتبة من السادة:

قضت المحكمة العليا:

بصححة الطعن شكلا، ورفضه موضوعا.

والحكم على الطاعن بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الواحد والعشرين من شهر جوان سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة المدنية القسم الثالث المترتبة من السادة:

|              |              |
|--------------|--------------|
| زودة عمر     | رئيسا مقرررا |
| زرهوني صليحة | مستشارة      |
| فنتيز بلخير  | مستشارا      |

بحضور السيد رحمين ابراهيم الصادق المحامي العام،  
وبمساعدة السيد حمدي عبد الحميد أمين ضبط رئيسي .

الغرفة الغرفة المدنية

رقم القرار 337852

تاريخ القرار 2006/06/21

قضية ح-م ضد ب-ف-ز

موضوع القرار شفعة - ملكية مشتركة.

القانون المدني : المادتان : 743 و 795.

المبدأ : لا شفعة في الملكية المشتركة.

القرار إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيار الجزائر العاصمة.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

وبناء على المواد (231، 233، 235، 239، 244، 257) وما يليها من قانون الإجراءات المدنية.

بعد الإطلاع على مجموعة أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة يوم 03 سبتمبر 2003،

وبعد الإستماع إلى السيد زودة عمر الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد محمد الصادق لعروسي المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة.

حيث طلب الطاعن نقض القرار الصادر بتاريخ 2002/12/24 رقم الفهرس 467 عن مجلس قضاء تيزي وزو القاضي بإلغاء الحكم المعاد الصادر بتاريخ 2000/10/28 عن محكمة روية والقضاء من جديد برفض الدعوى.

في الشكل : حيث أن الطعن بالنقض قد استوفى أوضاعه الشكلية فهو صحيح.  
وفي الموضوع : حيث تتلخص وقائع القضية في العقار الذي آيل إلى الطاعن عن طريق الشراء من ديوان الترقية والتسيير العقاري لولاية بومرداس بموجب عقد البيع المؤرخ في

1987/12/05 والمشهد لدى المحافظة العقارية بتاريخ 1988/02/20 تقدر مساحته بـ 35، 163 متر مربع يحتوي على ثلاث غرف ومطبخ، حمام، مرحاض، مرآب، ثلاث ظلل، وسلم للدخول وملحقات أخرى .

ويملك المطعون عليه في نفس العقار شقة تقع بالطابق الأول تبلغ مساحتها 03,53 متر مربع تحتوي على غرفتين، مطبخ، حمام ومرحاض، فقام ببيعها للمطعون عليها (ب-ف)، بموجب عقد رسمي مؤرخ في 1999/07/12 والمشهد لدى المحافظة العقارية للروبية بتاريخ 1999/08/21، وأن الطاعن علم بالبيع أثر تلقيه بالتكليف بالحضور في دعوى رفعها عليه المطعون عليها الأولى طالبة قسمة الأملاك العقارية المشاعة بين الطرفين وتبعاً لذلك رفع الطاعن دعوى على المطعون عليها طالبا فيها إثبات حقه في الشفعة على العقار المبيع من طرف (ز-ف) إلى (ب-ف).

في حين أجاب المطعون عليه وتمسك بسقوط حق الطاعن في الشفعة وأنه لم يستعمل حقه في الشفعة عندما تصرف في هذا العقار مالكة الأصلي (ل)، وهو بدوره تصرف فيه إلى المطعون عليها، وبالتالي لا يجوز له أن يتمسك بحقه في الشفعة لأنه تكون قد سقطت بعدم استعمال حقه في التصرف الأول.

انتهت الدعوى بصور حكم في 2000/10/28 القاضي باعتبار حق الطاعن في الشفعة قائماً وحلول الطاعن محل المشتري. وفي الاستئناف اصدر المجلس القرار محل الطعن بالنقض.

وحيث أن الطعن بالنقض يستند إلى وجهين:

الوجه الأول والثاني والثالث المأخوذ من مخالفة القانون وخرق قاعدة جوهرية في الإجراءات

حيث يعيب الطاعن على القرار المطعون فيه عندما انتهى إلى التصريح بعدم قبول الدعوى لانتفاء الصفة استناداً إلى أنه لا يتمتع بحق الشفعة لأنه غير شريك في الشيوع مع أن المادة

795 تنص صراحة بأن حق الشفعة يثبت للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي.

في حين أن حالة الشيوع ثابتة من رفع المطعون عليها الأولى دعوى القسمة، أضيف إلى ذلك أن كلا من العقدين يثبتان حالة الشيوع. وحيث أن القضاء بعدم وجود حق الطاعن في الشفعة هو مخالفة للقانون يعرض قرارهم للنقض.

لكن ما يعيبه الطاعن ليس في محله، ذلك أن قضاة الموضوع، قد انتهوا إلى التصريح بعدم قبول الدعوى استنادا إلى تخلف حالة الشيوع هذه الأخيرة تتعلق بالأجزاء المشتركة. وحيث أن النظام القانوني لملكية الطاعن هو نظام الملكية المشتركة، إذ يملك كل شريك في هذا النظام ملكية مفرزة ويشاركون فقط في الأجزاء المشتركة.

وحيث أن الملكية المشتركة المنصوص عليها بالمادة 743 وما يليها من القانون المدني تختلف عن الملكية التي تكون في حالة الشيوع، في النظام الأول تكون فيها الملكية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة.

في حين الملكية على الشيوع تكون فيها الملكية غير مقسمة ولا مفرزة والنظام الأخير هو الذي يصبح فيه للشريك أن يتمسك بحق الشفعة إذا تصرف الشريك الآخر في حصته لأجنبي، بينما الشريك في النظام الملكية المشتركة لا يثبت له الحق في الشفعة، إذ لا وجود لحق الشفعة في الملكية المشتركة.

وحيث أن قضاة الموضوع عندما انتهوا إلى التصريح بعدم قبول دعوى الطاعن لانقضاء الصفة، استنادا إلى عدم وجود له الحق في الشفعة قد التزموا بصحيح القانون، مما يتعين معه التصريح برفض هذه الأوجه.

فلهذه الأسباب

وحيث أن المصاريف القضائية تتحملها الطاعنة عملا بنص المادة

378 ق.ا.م.

### فلهم هذه الأسباب

#### تقضي المحكمة العليا :

بقبول الطعن شكلا وبرفضه موضوعا وبإبقاء المصاريف على الطاعن.  
بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ  
الثاني عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وتسعة من قبل المحكمة العليا-  
الغرفة العقارية- القسم الثاني والمرتبة من السادة:

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| رئيس القسم رئيسا | ايت قرين شريف     |
| مستشارا مقرا     | بوشليق علاوة      |
| مستشارا          | بلمكر الهادي      |
| مستشارا          | الطيب محمد الحبيب |

بمضور السيدة : زوييري فضيلة، المحامي العام،  
وبمساعدة السيدة : هيشور فاطمة الزهراء، أمين الضبط.

## قرار المحكمة العليا جدول الوصفي للتقسيم

القرار رقم 1171757 المؤرخ في 22-02-2018

الموضوع: ملكية مشتركة - جدول وصفي - إيداع - تسجيل - أتعاب

### المرجع القانوني:

- المادة 47 من المرسوم رقم: 81 - 90 وكذا المادة 3 من قانون المالية 2003

- المادة 63 من المرسوم رقم: 81 - 90 المتعلق بأنشطة الملكية المشتركة

### الأطراف:

الطاعن: (أ.أ) / المطعون ضده: شركة الترقية العقارية أسير إيمو ASSURE IMMO

المبدأ: يخضع العقد المتضمن الجدول الوصفي للملكية المشتركة والمحضر من قبل الموثق للتسجيل والشهر ويعتمد عليه في حساب أتعاب الموثق.

وجه الطعن المثار من الطاعن المرتبط بالمبدأ:

الوجه الثاني: مأخوذ من مخالفة القانون بدعوى أن قضاة الموضوع قد أخطئوا في تطبيق القانون لاعتمادهم في حساب التعويض المستحق للموثق على الأتعاب الجزافية التي يتقاضاها بعض الموثقين رغم أن المرسوم التنفيذي 81/90 حدّد كفاءات حساب أتعاب الموثق مقابل خدماته علما أن الطاعن التمس استبعاد الخبرة و تعيين خبير آخر على هذا الأساس إلا أن القرار المطعون فيه لم يأخذ بالدفع المثارة من طرفه و لم يناقشها و أسس قضاة الموضوع قرارهم على تلك الخبرة المعيبة كونها لم تجب على الأسئلة المطروحة و جاءت غامضة.

رد المحكمة العليا عن الوجه المرتبط بالمبدأ:

### عن الوجه الثاني:

حيث يتبين من دراسة القرار المطعون أن قضاة المجلس ناقشوا الخبرة المنجزة من طرف الخبير بوقربوعة أحسن تنفيذا للقرار الصادر في 11/11/2014 بعد النقض والإحالة وعابوا أنه توّصل إلى نفس النتيجة التي توصلت إليها الخبرة المستبعدة كون العملية تنصب على الوصف البياني وليس على العقد.

واستخلصوا أنّ الخبير توّصل إلى أنّ الموثق اعتمد في تقييم أتعابه على المادة 47 من المرسوم 81/90 التي تخص تجزئة الملك و يطبق على عقود البيع و ليس على إيداع الوصف البياني الذي يندرج ضمن المادة 03 من نفس المرسوم.

حيث استنتج القضاة أنّ بعض الموثقون يحتسبون الأتعاب عند تحرير العقود الفردية للمستفيدين والبعض يتقاضون جزافيا مبلغ 850 دج عن كل سكن. وأردفوا أن شركة الترقية العقارية معفاة من دفع الرسوم حسب قانون المالية لسنة 2003، وحدّدوا الأتعاب المستحقة بضرب المبلغ الجزافي في عدد السكنات.

الحاصل حيث يعاين أنّ التّحليل الذي اعتمده قضاة المجلس يتميز بتناقضات وبسطحية إذ سمح هؤلاء القضاة لأنفسهم أن يصرحوا أن المادة 47 تتعلق بتجزئة الملك وأنّها تطبق على عقود البيع و ليس على عقد إيداع البيان الوصفي الذي يندرج ضمن المادة 3 حسبهم دون إعطاء تبرير دقيق و دون تعريف ما هو البيان الوصفي للعمارة هل يخضع للتّسجيل والشهر في المحافظة العقارية على اعتبار أنّ الإعفاء من دفع حقوق التّسجيل لا يعني قانونا منع أو عدم جواز قيد وتسجيل العقد في السّجلات المخصصة للغرض أمام مصلحة التسجيل.

والحال أنّ العقد المتضمن البيان الوصفي للعمارة أو الحي السكني هو سند منفصل عن عقد البيع يحزّه الموثق بعد أن ينجز مكتب التعمير أو المعماريين المخططات الخاصة بتجزئة الشق مع بيان الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لكل شقة.

حيث أن هذا العقد المنفصل يعد السند الأساسي والقانوني الذي على ضوءه تندرج عقود البيع الخاصة بكل شقة و بهذه الكيفية يخضع للتسجيل والشهر ويترتب عنه الأتعاب المحددة في المادة 63 من المرسوم 81/90 الخاصة بأنظمة الملكية المشتركة.

لذا حيث نستخلص أن القضاة لم يبرروا بأسباب قانونية النتيجة التي توّصلوا إليها ويكونون قد خالفوا القانون مما يعرّض القرار للنقض.

#### منطوق القرار

نقض وإحالة أمام نفس المجلس.

## قائمة المراجع

### أولاً: المصادر باللّغة العربية

(1)- القرآن الكريم.

(2)-المصادر الأصلية:

1. - الإمام محمد بن اسماعيلي البخاري، صحيح البخاري، الطبعة الأولى، دار الكتب العلمية، لبنان، 1992.

2. موسوعة الحديث الشريف، الكتب ( صحيح البخاري ،صحيح المسلم، سنن أبي داود ،سنن الترميذي، سنن الدارقطني، الموطأ )، دار السلام، الرياض المملكة العربية السعودية) الطبعة الثانية، سنة 2001.

3. الإمام أبو زهرة، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية، بدون سنة النشر.

4. السرخسي: محمد بن أحمد، المبسوط، الجزء الخامس، دار المعرفة، بيروت-لبنان، سنة 1993.

(3) - المراجع في القانون :

(أ)- الكتب العامة:

1. إبراهيم أبو النّجا، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي، الطبعة الأولى، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، سنة 1997.

2. إبراهيم منصور إسحاق، نظريتا القانون والحق وتطبيقهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، 2001

3. إبراهيم الصالحي، الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، حق الملكية ومايتعلق به من أحكام، طبعة سنة 2004.

4. أحمد فراج حسين، الملكية ونظرية العقد في الشريعة الإسلامية.

5. أحمد فراج حسين، قسمة الأملاك المشتركة في الفقه الإسلامي، بدون سنة.

4. أحمد فلاح عبد البخيث، الملكية الشائعة في الفقه الإسلامي والقانون -دراسة مقارنة-، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2002.
5. أنور طلبية، الشهر العقاري والمفاضلة بين التصرفات، 1990.
6. أبو قرين أحمد عبد العال، النظام القانوني للملكية المشتركة وحقوق الملاك على أجزاء بها المفززة والمشاركة، دار الثقافة الجامعية القاهرة - مصر، الطبعة الثانية، 2001.
7. أنور طلبية، الملكية الشائعة، دون طبعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2011.
8. أحمد خالدي، القسمة بين الشريعة الإسلامية والقانون المدني الجزائري، على ضوء إجتهد المحكمة العليا ومجلس الدولة، سنة 2011.
9. إقلولي أولد رابح صافية ، قانون العمران الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2014.
10. بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام في القانون المدني الجزائري، الجزء الأول، ديوان المطبوعات الجامعية، 1995.
11. بلحاج العربي، النظرية العامة للإلتزام، في ق م ج 2، الواقعة القانونية، ط5، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2008.
12. بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون طبعة، 2001.
13. بن عبيدة عبد الحفيظ، إثبات الملكية العقارية والعقود العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، طبعة 2006.
14. بوسنتة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دراسة تحليلية، دار الهدى، عين مليلة، الجزائر، 2011.
15. جرادات ناصر، إدارة التغيير والتطوير، دار إثراء للنشر والتوزيع، عمان، سنة 2013.
16. خمار الفاصل، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، الطبعة الثانية، 2006.
17. رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية والأصلية، دار الجامعة الجديدة، مصر سنة 2007.
18. زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية الأصلية علما وعملا، منشورات الملكية العصرية، بيروت، 2000.

19. سمير عبد السميع الأردن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001.
20. سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار الهمة الجزائر، سنة 2002.
21. شمس الدين عفيف، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، الحلبي الحقوقية، بيروت، الطبعة الأولى، 2007.
22. شدراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت-لبنان، 2002.
23. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء الثامن، مطبعة لجنة التأليف والترجمة والنشر، 1997.
24. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، الجزء السادس، دون طبعة، التراث العربي، بيروت، 2004.
25. علي الخفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية، سنة 1968.
- 19- عبد الناصر توفيق، تملك الشقق والطبقات، مطبعة السعادة، سنة 1977.
- 20- عبد المنعم فرج الصده، الملكية في قوانين البلاد العربية-الفصل الثاني- الملكية الشائعة.
- 21- علي هادي العبيدي، الوجيز في شرح القانون المدني، الحقوق العينية، دار الثقافة للنشر والتوزيع عمان-الأردن، سنة 2011.
- 22- علي علي سليمان، دراسات في المسؤولية المدنية في القانون المدني الجزائري، الطبعة الثانية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1989.
- 23- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، دون طبعة، 2002.
- 24- عمر حمدي باشا، منازعات التعمير، دار هومة، الطبعة الثانية، سنة 2021.
- 25- فريد الأنصاري، كتاب سلسلة من القرآن إلى العمران، "الفطرية"، دار السلام للطباعة والنشر والتوزيع والترجمة، المغرب، سنة 2009.
- 26- فيلاي علي، الالتزامات، "الفعل المستحق للتعويض، موفم للنشر، الجزائر، طبعة الثانية، سنة 2007.
- 27- فيلاي علي، الالتزامات "الفعل المستحق للتعويض"، موفم للنشر، الجزائر الطبعة الثالثة، 2012.

- 28- فيلاي علي، الالتزامات "النظرية العامة للعقد"، موفم للنشر، الجزائر، دون طبعة، 2001.
- 29- قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، الطبعة الثانية، الديوان الوطني للأشغال التربوية، 2004.
- 30- سماعيل شامة، النظام القانوني للتوجيه العقاري، دار هومة، الجزائر، 2002.
- 31- ليلي زروقي وحمد باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2012/2013.
- 32- ليلي زروقي وحمد باشا، المنازعات العقارية، دار هومة، طبعة 2015.
- 33- لوي مارصيل بوماري، تعريب إدريس ملين، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة إلى شقق، المملكة المغربية، وزارة العدل، المعهد الوطني للدراسات القضائية، منشورات جمعية تنمية البحوث والدراسات القضائية، 1990.
- 34- منصور مصطفى منصور، حق الملكية في القانون المدني المصري، القاهرة، سنة 1965.
- 35- محمد طه البشير - غني حسون طه، الحقوق العينية الأصلية، مطابع مديرية دار الكتب، مصر سنة 1982.
- 36- محمد شكري سرور، مسؤولية مهندسي ومقاولي البناء والمنشآت الثابتة الأخرى، دار الفكر العربي، القاهرة 1985.
- 37- محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية والأصلية، الجزء الأول، حق الملكية، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2005.
- 38- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، أسباب كسب الملكية، دون طبعة، دار الجامعة الجديدة للنشر، الإسكندرية، 2003.
- 39- محمد حسين منصور، المسؤولية المعمارية، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، سنة 2003.
- 40- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، سنة 1997.
- 41- معوض عبد التواب، مدونة القانون المدني، دون سنة النشر.
- 42- معوض عبد التواب، الشهر العقاري والتوثيق علما وعملا، توزيع منشأة المعارف، الإسكندرية، مصر، 2000.

43- معوض عبد التواب، المرجع في نصوص القانون المدني، الجزء السادس، الطبعة السادسة، مزينة ومنقحة، سنة 2002.

44- مجيد خلفوني، نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري، الطبعة الأولى، الديوان الوطني للأشغال التربوية، سنة 2003.

45- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية.

46- مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د م ج، الجزائر سنة 2006.

47- مولود ديدان، مدونة نشاط الترقية العقارية، دار بلقيس للنشر ندار البيضاء الجزائر، طبعة 2014.

48- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني، دراسة مقارنة، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2003.

49- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، الناشر نشأة المعارف بالإسكندرية، سنة 2002.

50- نورة منصوري، قواعد التهيئة والتعمير وفق التشريع الجزائري، دار الهدى الجزائر، 2010.

51- نزيه نعيم سلالا، دعاوى تسوية مخالفات البناء، الكتاب السابع، منشورات الحلبي الحقوقية، طبعة 2012.

52- وهبة مصطفى الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء السادس، دار الفكر السورية، الطبعة الرابعة معدلة ومنقحة (دون تاريخ النشر).

ب ) \_ الكتب المتخصصة:

1- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دون طبعة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.

2- يوسف خالد حمدي، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة، دون طبعة، 2005.

3) الرسائل والمذكرات:

أ) رسائل الدكتوراه:

1- حامق ذهبية، الإلتزام بالإعلام في العقود، رسالة دكتوراه، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2008-2009.

- 2- **عياش شعبان**، عقد بيع العقار بناء على التصاميم، دراسة مقارنة بين القانون الجزائري والفرنسي رسالة دكتوراه دولة في القانون، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2011-2012.
  - 3- **نسيمة موسى**، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية، عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة دكتوراه جامعة الجزائر، سنة 2014-2015.
  - 4- **نوري عقيلة**، التنظيم القانوني لمسؤولية المرقى العقاري في التشريع القانوني الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه، علوم تخصص قانون، كلية الحقوق، بoudoua، جامعة أمحمد بوقرة، بومرداس سنة 2018.
  - 5- **نعيمي عبد الرحمان**، البيع على التصاميم في التشريع الجزائري، دراسة مقارنة بالشرعية الإسلامية، أطروحة دكتوراه، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية والعلوم الإسلامية، جامعة أدرار، سنة 2019-2020.
  - 6- **شعوة مهدي**، تطور المركز القانوني للمرقى العقاري الخاص في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة، سنة 2014/2015.
  - 7- **عربي باي يزيد**، استراتيجية البناء على ضوء قانون التهيئة والتعمير الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة باتنة، 2014/2015.
  - 8- **مسكر سهام**، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة قسنطينة سنة 2015/2016.
  - 9- **يوسف محمد**، القرض العقاري كآلية لتمويل مشاريع الترقية العقارية ذات الطابع السكني في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة لنيل شهادة الدكتوراه، جامعة مستغانم، سنة 2018/2019.
- ب) المذكرات:**

- 1- **أومحمد حياة**، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون رقم 04/11 مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة تيزي وزو، 2014/2015.
- 2- **بن شارف خديجة**، ملكية الشقق، بحث مقدم لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة، سبتمبر 1988.
- 3- **بلقاسم بلقاضي**، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2000/2001، غير منشور.

- 4- بلحورابي سعاد، نظرية التعسف في استعمال الحق وتطبيقاتها في الفقه الإسلامي والقانون الوضعي، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، سنة 2014،
- 5- بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر 2006-2007.
- 6- حجار مبروكة، أثر السياسة الضريبية على استراتيجية الاستثمار في المؤسسة، مذكرة مقدمة للحصول على شهادة الماجستير، سنة 2006، جامعة المسيلة
- 7- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عنابة، سنة 2010/2011.
- 8- ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04/11 (المحدد لقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية) مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة باتنة، سنة 2013/2014.
- 9- سالم عيسى، الإطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، جامعة المدية، سنة 2011-2012.
- 10- شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة تلمسان، سنة 2007/2008.
- 11- شيخ محمد زكريا، البيع بالإيجار، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، 2011/2012.
- 12- عمراوي فاطمة، المسؤولية الجنائية لمشيدي البناء، مالك البناء، المهندس المعماري، المصمم والمشرف على التنفيذ، المقال، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة وهران، 2000/2001.
- 13- كامل فؤاد، المسؤولية المدنية عن تدهم البناء في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع العقود والمسؤولية، جامعة الجزائر، 2001/2002.

14- **مدوري زايدى** ،مسؤولية المقاول والمهندس المعماري في القانون الجزائري ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون ،فرع قانون المسؤولية المهنية ،كلية الحقوق والعلوم السياسية ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،دون سنة نشر .

#### (4) - المقالات والمداخلات:

##### (أ) المقالات:

- 1- **أحمد بختاوي**، الملكية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مجلة الموثق، صادرة عن الغرفة الوطنية للموثقين، الجزائر، العدد الخامس، الجزء الثاني، لسنة 2002.
- 2- **الزين عزري** ،النظام القانوني لرخصة البناء في التشريع الجزائري ،مجلة الفكر البرلماني ،العدد 9 جويلية 2005.
- 3- **أحمد خورشيد حميدي /رائدة ياسين خضر**، الأساليب القانونية للحماية من الضوضاء، مجلة كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة كركوك، مجلد 5، عدد 16، سنة 2016.
- 4- **بن حبيلس أمينة** ،الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية.
- 5- **بلغول عباس**، دور البلديات في منح رخص البناء، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.
- 6- **بودريوة عبد الكريم**، اختصاص القاضي الإداري في منازعات التعمير، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.
- 7- **بوسماحة الشيخ**، الترقية العقارية وحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.
- 8- **جميلة حبار**، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية ( عقد البيع بناء على التصاميم وعقد حفظ الحق )، مجلة الصدى للدراسات القانونية والسياسية، المجلد 4، العدد 1، مارس 2022

- 9- **رحماني الصديق**، تحيين عملية التوثيق العقاري في الجزائر، مجلة المفكر، العدد 14.
- 10- **زهدور سهلي**، الرّخص كنظام لحماية البيئة، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.
- 11- **زهدور كوثر**، المنازعات الناشئة عن رخصة الهدم المتعلقة بالعقارات المحمية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2014.
- 12- **شيخ سناء وشيخ نسيم**، أحكام رخصة البناء والمنازعات المتعلقة بها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.
- 13- **شهيدة قادة وسليمي الهادة**، أحكام الضرر ضمن آليات دفع المسؤولية عن مضار الجوار غير المألوفة في القانون الجزائري، مجلة الواحات للبحوث والدراسات، المجلد 7، العدد 2، سنة 2014.
- 14- **صافية إقولي ولد رابح وفاطمة الزهراء دعموش**، البعد البيئي ضمن أدوات التهيئة والتّعمير، مجلة المدرسة الوطنية للإدارة، عدد 1/43-2012.
- 15- **عميرة جويده**، المشاكل البيئية المترتبة عن النّمو السّكاني في الجزائر، مجلة دراسات اقتصادية، مجلة دورية تصدر عن مركز البصيرة للبحوث والدراسات الإنسانية، العدد 6، جويلية 2005.
- 16- **عليوات ياقوتة**، نزع الملكية من أجل المنفعة العامة في التشريع الجزائري، مجلة الشريعة والإقتصاد، عدد 9 لسنة 2016.
- 17- **عبد الحليم بن بادة**، مخالفات رخص البناء في التشريع الجزائري بين التّجريم والمتابعة الجزائية مجلة تشريعات التّعمير والبناء، العدد السابع، 2018.
- 18- **فريدة زواوري**، ضرورة تنظيم تسيير الملكية العقارية المشتركة، مقال منشور بالمجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، سنة 1999، العدد 2.
- 19- **فينيخ عبد القادر**، النّظام القانوني الأساسي لمهنة المهندس المعماري، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الثاني، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2014.

20- **قريدة محمد**، نظام الملكية العقارية المشتركة، مقال منشور بمجلة الشريعة والإقتصاد، جامعة قسنطينة، 2014.

21- **لعويجي عبد الله**، دور الجماعات المحلية في منح الرخص والشهادات العمرانية، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.

22- **مباركي ميلود**، التدابير الوقائية والردعية لأعمال المخالفة لقواعد منح رخص البناء، مقال منشور بمجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.

23- **مزيان محمد أمين**، الإجراءات الوقائية لحماية البيئة والجزاءات المترتبة عن مخالفتها، مجلة القانون العقاري والبيئة، العدد الأول، الصادرة عن مخبر القانون العقاري والبيئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مستغانم، سنة 2013.

24- **ميلودي لخضر**، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد الرابع، ديسمبر 2017 جامعة قسنطينة.

25- **مختاري الطيب**، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 42 رقم 02 لسنة 2000.

26- **الهواري نجوى**، ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، مجلة حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث، سبتمبر 2018.

27- **يعيش أمال وحاجة عبد العالي**، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفقا للقانون رقم 04/11، مقال منشور بمجلة الحقوق والحريات، عدد تجريبي، جامعة محمد خيضر بسكرة.

#### **(ب) المداخلات:**

1- **البشير محمود** (المدير العام للدراسات القانونية والنزاعات بإدارة الملكية العقارية بتونس)، مداخلات ألقاها بعنوان "التّرسيم على الشّيع في نطاق ملكية الطّباقات من أسباب جمود الرّسوم العقارية"، نشرت في جريدة الحديث "محمود غريال" بتونس يوم 2008/12/18.

2- **براقدي محمد**، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السّكنات الجماعية لتحقيق الأمن والسّلامة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتّسيير العقاري، المنعقد بالجزائر العاصمة يومي 10 و 11 جوان 2008، غير منشور.

3- **براقدي سليم**، النّظام الأساسي لنقابات الملاك، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتّسيير العقاري، المنعقد بالجزائر العاصمة يومي 10 و 11 جوان 2008، غير منشور.

4- **بودريوة عبد الرزاق**، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتّسيير العقاري، الجزائر، جوان 2008.

5- **بوقرة أم الخير**، المسؤولية العشرية للمرقي العقاري، دراسة تحليلية، مداخلة أقيمت في الملتقى الوطني حول: إشكالات العقار الحضري واثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر ببسكرة، يومي 17 و 18/02/2013، منشورة في مجلة الحريات، العدد التّجريبي.

6- **زراره لخضر**، المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مداخلة أقيمت بكلية الحقوق جامعة الحاج لخضر بباتنة، غير منشورة.

7- **ليلي بوزيان**، التّسيير العقاري داخل الوكالة الوطنية لتطوير وتحسين السّكن، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني للتّسيير العقاري، 2008.

8- **هوك برينات-مارك**، الملكية المشتركة بالعقارات المبنية، مداخلة أقيمت بالملتقى الوطني الثاني للمدرسة العليا للقضاء، يومي 29 و 30 جوان 2005، مجلة الغرفة الوطنية للموثقين.

##### (5) - **المجلات القضائية:**

- 1- **المجلة القضائية**، العدد الثاني لسنة 1991.
- 2- **المجلة القضائية**، العدد الثالث لسنة 1991.
- 3- **المجلة القضائية**، العدد الثالث لسنة 1992.
- 4- **المجلة القضائية**، العدد الرابع لسنة 1992.
- 5- **المجلة القضائية**، العدد الثالث لسنة 1993.
- 6- **المجلة القضائية**، العدد الأول لسنة 1995.
- 7- **المجلة القضائية**، العدد الأول لسنة 1997.
- 8- **المجلة القضائية**، العدد الثالث لسنة 1998.

- 9- نشرة القضاة، العدد 34 لسنة 1999.
- 10- مجلة المحكمة العليا، العدد الأول، 2005.
- 11- مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، سنة 2006.
- 12- مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2008.
- 13- مجلة المحكمة العليا، العدد 2 لسنة 2009.
- 14- مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية، الجزء الثالث لسنة 2010.
- 15- مجلة التشريعات العقارية، وزارة العدل، مديرية الشؤون المدنية، لسنة 1994.

#### (6) - النصوص القانونية:

##### (أ) القوانين:

- 1- قانون رقم 157/62، المؤرخ في 1962/12/31، المتعلق باستمرار العمل بالقوانين الفرنسية التي لا تتعارض مع السيادة الوطنية، الملغى بموجب الأمر 73/29، المؤرخ في 1973/07/05.
- 2- قانون رقم 01/81، المؤرخ في 1981/02/27، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب التسيير العقاري والمؤسسات، المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 2/83، المؤرخ في 1983/01/29، والأمر رقم 02/83 المؤرخ في 1983/04/10، والقانون رقم 03/86 المؤرخ في 1986/02/04، وقد تم إلغاؤه بموجب قانون 2000/06 المؤرخ في 2000/12/23 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.
- 3- قانون رقم 16/83 المؤرخ في 1983/07/02 المتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية، وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 75/96 المؤرخ في 1992/02/03 المعدل والمتمم والمتعلق بتنظيم وعمل الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.
- 4- قانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية.
- 5- قانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بموجب القانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14، الجريدة الرسمية، عدد 51.

6- قانون رقم 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 المعدل والمتمم ،المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

7- قانون رقم 18/00 المؤرخ في 03/10/2000 المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية في المغرب.

8- قانون رقم 2000/06 المؤرخ في 23/12/2000 المتضمن قانون المالية لسنة 2001.

9- قانون رقم 03/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

10- قانون رقم 04/11 المؤرخ في 17/02/2011 المحدد للقواعد التي تنظم الترقية العقارية وتضمن تقنية البيع على التّصاميم، الجريدة الرّسمية، عدد 14.

11- قانون رقم 06/07 المؤرخ في 13/05/2007 المتضمن قانون تسيير المساحات الخضراء وحمايتها وتتميتها، الجريدة الرسمية، عدد 2007/31.

12- قانون رقم 12/07، المؤرخ في 30/12/2007 المتعلق بقانون المالية لسنة 2008.

13- القانون رقم 15/08 المؤرخ في 20/06/2008 المحدد لقواعد مطابقة البناءات وإتمام إنجازها، جريدة رسمية، عدد 44.

#### ب) الأوامر:

1- الأمر رقم 20/62 المؤرخ في 02/08/1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة.

2- الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال الأملاك الشاغرة، الجريدة الرّسمية، عدد 36-66.

3- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني، الجريدة الرّسمية، عدد 78، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 19/05/2007.

4- الأمر 48/76 المؤرخ في 25/04/1976 المنتهي سريانه بموجب القانون 11/91 المؤرخ في 27/04/1991 ج ر عدد 21 المعدل بموجب المرسوم التنفيذي رقم 186/93 ج ر عدد 51 المحدد لقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .

5- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23/10/1976، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري، الجريدة الرّسمية، عدد 12.

6- الأمر رقم 07/95 المؤرخ في 1995/01/25 المعدل والمتمم بالقانون رقم 04/06 المؤرخ في 2006/02/20 ،المتضمن قانون التأمينات ،الجريدة الرسمية عدد 15

7- الأمر رقم 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وبتعويض الضحايا ،الجريدة الرسمية ،عدد 52.

#### ت) المراسيم:

1- المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06.

2- المرسوم رقم 82/73 المؤرخ في 1973/07/09 ،المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية، الجريدة الرسمية، عدد 56.

3- المرسوم رقم 35/76 المؤرخ في 20 فبراير 1976، المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق ونزع العمارات المرتفعة.

4- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 123/93، جريدة الرسمية عدد 30.

5- المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ،الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد لقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

6- مرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 102/66.

7- المرسوم رقم 72/83 المؤرخ في 1973/07/09 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية.

- 8- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم.
- 9- المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 12/05/1991 المتضمن تأسيس الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن المعدل والمتمم.
- 10- المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء. جريدة الرسمية عدد 26-91
- 11- المرسوم التنفيذي رقم 176/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لكيفيات تحضير شهادة ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك. جريدة الرسمية عدد 26-91، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 19/15 المؤرخ في 25/01/2015 والمحدد لكيفيات تحضير عقود التعمير وتسليمها، الجريدة الرسمية عدد 7.
- 12- المرسوم التنفيذي رقم 177/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق الخاصة به. جريدة الرسمية عدد 26-91 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 317/05 المؤرخ في 10/09/2005، جريدة رسمية، عدد 2005/62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 148/12 المؤرخ في 28/03/2012، الجريدة الرسمية عدد 19.
- 13- المرسوم التنفيذي رقم 178/91 المؤرخ في 28/05/1991 المحدد لإجراءات الإعداد والمصادقة على المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير ومحتوى الوثائق الخاصة به. جريدة الرسمية عدد 26-91 المعدل والمتمم بموجب مرسوم تنفيذي رقم 318/05 المؤرخ في 10/09/2005 جريدة الرسمية عدد 2005/62، المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 166/12 المؤرخ في 05/04/2012 الجريدة الرسمية عدد 21.
- 14- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 27/07/1993 المتعلق بالنشاط العقاري الجريدة الرسمية عدد 14، ملغى بموجب القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية الجريدة الرسمية عدد 11.
- 15- المرسوم التنفيذي رقم 184/93 المؤرخ في 07/07/1993 المنظم إثارة الضجيج.

- 16- المرسوم التنفيذي رقم 58/94 المؤرخ في 1994/03/07 الذي يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 13 ،الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المؤرخ في 2013/12/25 الذي يحدد نموذجي عقد حفظ الحق وعقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية وكذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير وأجالها وكيفيات دفعها ،الجريدة الرسمية عدد 66.
- 17- المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 1994/03/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83، الجريدة الرسمية، عدد 13.
- 18- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1993/03/01.
- 19- المرسوم التنفيذي رقم 35/97 المحدد لشروط وكيفيات بيع الأماكن ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأماكن ذات الاستعمال التجاري والمهني التي أنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتمويل قابل للتسديد من حساب الخزينة والتي تم استلامها بعد شهر أكتوبر 1992 ،ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/24 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك .
- 20- المرسوم التنفيذي 154/97 المؤرخ في 1997/05/10 المتعلق بإدارة الأماكن العقارية.
- 21- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/10/23 المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار بيع بالإيجار وكيفيات ذلك.
- 22- المرسوم رقم 196/08 المؤرخ في 2008/07/06، يحدد شروط إعادة التنازل عن المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية.
- 23- المرسوم التنفيذي رقم 85/12 المؤرخ في 2012/02/20 يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري، ج ر عدد 11.
- 24- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. ج ر عدد 14.

### ث) القرارات :

- 1- نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار 2004-05/04 المعدل للقرار المؤرخ في 23 يوليو 2001 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار ، الجريدة الرسمية عدد 43.
- 2- القرار المؤرخ في 2012/12/31 الذي يتضمن الموافقة على دفتر الشروط الذي يحدد معايير المساحة والرفاهية المطبقة على الأماكن المخصصة للبيع بالإيجار.

### (7) - التعليمات :

- 1- مذكرة إيضاحية رقم 39 048، المؤرخة في 1998/11/24 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 2- مذكرة إيضاحية رقم 251 01 المؤرخة في 1994/03/29 الصادرة عن وزارة الاقتصاد - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 3- مذكرة إيضاحية رقم 89 006 المؤرخة في 1995/02/12 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 4- مذكرة إيضاحية رقم 479 01 المؤرخة في 2000/03/28 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 5- مذكرة إيضاحية رقم 01597، المؤرخة في 2002/03/18 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.
- 6- مذكرة إيضاحية رقم 4620، المؤرخة في 2004/09/04 الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية.

**Les ouvrages générale:**

1. **Claude BERNARD et Jacques HANSE Mme**, La propriété des choses et les droits réels, principaux pressé de universitaire de lienge volume III.
2. **Djilali Sari** ;La déposséssion des fellah (1830-1962) Société nationale dédition et de diffusion 1975.
3. **Gérard CORNU, DOMAT**, Droit privé, droit civil, les biens, 13<sup>ème</sup> édition, 12/12/2013.
4. **Henri Jacquot ;Fronçois priet** ;Droit de l'urbanisme ;2<sup>ème</sup> édition ;Dalloz .1994:
5. **Henri Jacquot ;Fronçois priet** ;Droit de l'urbanisme ;3<sup>ème</sup> édition ;Dalloz .1998
6. **Jacqueline Morand- Deviller** ;Droit de l'urbanisme; 2<sup>ème</sup> 2dition ;Dalloz .1994.
7. **Jacqueline Morand;Deviller** ,Droit de l'urbanisme ;4<sup>ème</sup> édition ;Dalloz 1998.
8. **J.L.BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI**, Traité de droit civil, les bien, Edit DELTA.LGDJ, 2000.
9. **Nadège REDOUL-MAUPIN**, Droit des biens, 2006.
10. **Patrique Gerard** ;Pratique du droit de lurbanisme; urbanisme reglemantaire indivuduel et operationnel ;3<sup>ème</sup> édition ;Eyrolle Paris.
11. **Philippe MALAURIE et Laurent AYNES**, Droit civil, les biens, 5<sup>ème</sup> édition à jour au 1<sup>er</sup> Janvier 2013.
12. **Xavier Henri ;François Jacob ;Méga** code civil 4<sup>ème</sup> édition ;Dalloz ;2001.
13. **Yvain BUFFLER**, Droit civil, premier année, édition11, 25/12/2000.
14. **Francis Delhay**, La nature juridique de l'indivision .

## **Les ouvrages spécialisé:**

- 1 Catherine Boutron –lesage** ; l'essentiel du droit de la copropriété , imprimé en France 4eme trimestre 2015
- 2 François GIVORD et Claude GIVERDON**, La copropriété, loi du 10 Juillet 1965 et décret du 17 Mars 1967, librairie DALLOZ, 11 Rue Soufflot, Paris, V<sup>e</sup> 1968.
- 3 Jaques LAFOND et Bernard STEMMER**, Code de la copropriété, LITEC, Paris, 2000.
- 4 Michel HANOTIAU, Nadine WATTE**, Les copropriétés, Bruyant, Bruxelles, 1999.
- 5 Yves ROUQUET, Moussa THIOYE**, Code de la copropriété, Dalloz, 25<sup>ème</sup> édition 2016.

## **I) Les articles :**

- 1. CUQ**, étude sur les contrats de l'époque romaine de la première dynastie babylonienne, Novembre, Rev. His : Dr.Fr. et étr, Juillet 1910.
- 2. ANCC, Association Nationale de la copropriété et des copropriétaires**, Guide pratique de la copropriété (Ce guide été réalisé : le concours de la délégation Interministérielle à l'Innovation sociale et à l'Economie sociale et avec le soutien de CAZ de France, Réseau distribution) Group Eyrolles, 2006, ISBN : 2-7081-3691-7.
- 3. INSEE Service des études juridique**, Etude de législation comparée n° 172-Mai 2007 : La gestion des copropriétés, Mai 2007.
- 4. Le blog de Touati IMMO**, Histoire du droit de la copropriété, publié le 20/04/2007, Par Touati IMMO.
- 5. Elise Beauchesne**, CA, Adm. A. Les copropriété dégradées : Une histoire française...et peut-être éventuellement québécoise,

[elise.beauchesne@solutioncondo.com](mailto:elise.beauchesne@solutioncondo.com): cet article a été rédigé le lundi 01/02/2010 à 10 :13.

6. **Gristophe QUESEL ANBRUNAZ**, Les trouble anormaux de voisinage face à la protection des droits fondamentaux, RDLF, (RDLF.com) 2011.
7. **Stéphane BENILSI**, Maître de conférence à l'Université Montpellier 1, La copropriété des immeubles bâtis en droit français Général, Lundi 03/06/2013.
8. **Patric de Montan**, auteur du livre « que vaut paris », propos recueilli par Corinne semmama, Histoire de l'immobilier parisien : « La copropriété, l'autre révolution », publié le 10/10/2013 à 10 :24.
9. **Dalila MOKRANI**, Retour sur les 50 ans de la loi du 10 Juillet 1965, ANIL/agence nationale pour l'information sur le logement, Juillet 2015.
10. **Wikipédia**, Trouble de voisinage en droit français, <http://fr.wiko^édoat.org/wiki/>. Dernière modification de cette page le 07/09/2015 à 16h26min, p 2
11. **Céline ARNOLD**, Division logement, Le parc de logements en France du 01/01/2016, Publication Insee-Focus-n° 73 Paris le 21/12/2016.
12. **Jean BOSVIEUX**, Les logements en copropriété, ANIL HABITAT ACTUALITE, agence nationale pour l'information sur le logement.
13. **Catherine COUSAERT, Olivier DUSSAR, Ludovic ROSIERS**, Elément de connaissance sur les copropriétés présentent des facteurs de fragilité, CETE : centre d'études techniques de l'équipement.

## **II) Les lois et les décrets :**

### **A) Les lois :**

1. Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

- 2.Loi n° 86-18 du 06 Janvier 1986, relative aux sociétés d'attribution d'immeuble en jouissance à temps partagé, J.O. 08 Janvier 1986.
- 3.Loi n° 2016-1321 du 7 Octobre 2016, pour une république numérique.
- 4.Loi n° 203-2017 du 21 Février 2017, Relative a l'égalité et à la citoyenneté.
5. Loi n° 79-02 du 02 Janvier 1979 relative aux droits grevont les lots d'un immeuble sommes statut de la copropriété.
- 6.Loi n° 85-1470 du 31 Décembre 1985, Modifient la loi 65-557 du 10/07/1965 Fixant le statut de la copropriété des immeubles batis.
7. Loi n° 94-624 du 21 Juillet 1994 relative à l'habitat.
8. Loi n° 2003-710 du 01 Août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovations urbaine.
- 9.Loi n° 2006-872 du 13 Juillet 2006 portant engagement national pour le lodgement.
- 10.Loi n° 2014-366 du 24 Mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové.

#### **B) Les décrets :**

- 1.Décret n° 67/223 du 17 Mars 1967, Modifié par le décret n° 86/768 du 9 Juin 1986, Le décret n° 92/775 du 31 Juillet 1992, Le décret n° 95-162 du 15 Février 1995, et le décret n° 97/532 du 23 Mai 1997; pris pour l'application de la loi n°65/557 du 10/07/1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles batis .
- 2.Décret n° 2001-208 du 06 Mars 2001, Modifiant le code de la construction et de l'habitation relatif aux dispositions concernant l'attribution de prêts pour la réalisation ou l'amélioration des logements locatif intermédiares.

## الفهرس

|                                                                                      |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----|
| إهداء .....                                                                          | ب  |
| كلمة شكر .....                                                                       | ج  |
| قائمة المختصرات .....                                                                | I  |
| مقدمة: .....                                                                         | 1  |
| الباب الأول: تأصيل الملكية المشتركة في العقارات المبنية وأحكامها العامة .....        | 8  |
| الفصل الأول: تأصيل نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية .....                   | 9  |
| المبحث الأول: نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي والنظم التشريعية العربية ..... | 11 |
| المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة في الفقه الإسلامي .....                          | 12 |
| الفرع الأول: مفهوم نظام السفل والعلو .....                                           | 13 |
| أولاً: الأحكام الخاصة بحق التعلّي والقسمة في نظام السفل والعلو .....                 | 13 |
| ثانياً: تعريف نظام السفل والعلو .....                                                | 17 |
| الفرع الثاني: الحقوق والالتزامات في نظام السفل والعلو .....                          | 17 |
| القسم الأول: التصرفات التي تضر أحدهما ضرراً محققاً أو مؤكداً .....                   | 17 |
| القسم الثاني: التصرفات التي لا يترتب عليها الضرر .....                               | 18 |
| القسم الثالث: التصرفات التي تحتل الضرر .....                                         | 18 |
| المطلب الثاني: نظام الملكية المشتركة في التشريعات العربية .....                      | 23 |
| الفرع الأول: تعريف نظام ملكية الطبقات والشقق .....                                   | 25 |
| أولاً: الجزء المفرز .....                                                            | 27 |
| ثانياً: الجزء المشترك .....                                                          | 27 |
| الفرع الثاني: الآثار المترتبة على ملكية الطبقات والشقق .....                         | 28 |

|                                                                                            |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| أولاً: الحقوق والالتزامات المترتبة على نظام ملكية الطبقات والشقق .....                     | 28 |
| ثانياً: نظام إدارة ملكية الطبقات والشقق .....                                              | 32 |
| المبحث الثاني: التطور التاريخي للملكية المشتركة في النظام التشريعي الفرنسي والجزائري ..... | 35 |
| المطلب الأول: الملكية المشتركة في التشريع الفرنسي .....                                    | 36 |
| الفرع الأول: تطور الملكية العقارية المشتركة بفرنسا .....                                   | 36 |
| الفرع الثاني: دراسة القوانين الخاصة بالملكية العقارية المشتركة .....                       | 40 |
| أولاً: قانون 1938/06/28 .....                                                              | 42 |
| ثانياً: قانون رقم 557/65 .....                                                             | 43 |
| المطلب الثاني: الملكية المشتركة في التشريع الجزائري .....                                  | 50 |
| الفرع الأول: الملكية المشتركة في القانون المدني الجزائري .....                             | 52 |
| أولاً: أسباب تنظيم الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة ضمن القانون المدني .....   | 52 |
| ثانياً: الإطار القانوني للملكية المشتركة ضمن القانون المدني .....                          | 54 |
| الفرع الثاني: الملكية المشتركة في القوانين الخاصة .....                                    | 55 |
| أولاً: مرسوم 146/76 .....                                                                  | 55 |
| ثانياً: مرسوم 666/83 .....                                                                 | 57 |
| ثالثاً: المرسوم التنفيذي 99/14 .....                                                       | 64 |
| خلاصة الفصل الأول .....                                                                    | 74 |
| الفصل الثاني: الأحكام العامة للملكية المشتركة في العقارات المبنية .....                    | 75 |
| المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة .....                                        | 76 |
| المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة .....                                        | 76 |
| الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة ومميزاتها .....                               | 76 |
| أولاً: تعريف الملكية العقارية المشتركة .....                                               | 76 |

|     |                                                                                |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------|
| 82  | ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة.....                                    |
| 85  | الفرع الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة .....                |
| 85  | أولا: المقارنة بين الملكية العقارية المشتركة والمفاهيم المقاربة لها.....       |
| 91  | ثانيا: النظريات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة .....                      |
| 93  | المطلب الثاني: أجزاء العقارات المبنية المشتركة.....                            |
| 93  | الفرع الأول: تعريف أجزاء العقار المبنى المشترك وتحديدها.....                   |
| 94  | أولا: تعريف أجزاء العقار المبنى المشترك .....                                  |
| 97  | ثانيا: تحديد أجزاء العقار المبنى المشترك .....                                 |
| 106 | الفرع الثاني: نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.....                      |
| 106 | أولا: طبيعة حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة .....                         |
| 108 | ثانيا: تحديد وحساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة .....                |
| 112 | المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة..... |
| 112 | المطلب الأول: حقوق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة.....                   |
| 113 | الفرع الأول: حقوق المالك الشريك على الأجزاء الخاصة.....                        |
| 113 | أولا: حق استعمال الجزء الخاص .....                                             |
| 116 | ثانيا: حق استغلال الجزء الخاص .....                                            |
| 119 | ثالثا: حق التصرف في الجزء الخاص .....                                          |
| 120 | الفرع الثاني: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة .....                    |
| 120 | أولا: حق الشريك في استعمال الأجزاء المشتركة.....                               |
| 121 | ثانيا: حق الشريك في استغلال الأجزاء المشتركة .....                             |
| 122 | ثالثا: حق الشريك في التصرف بالأجزاء المشتركة .....                             |
| 124 | رابعا: حق الشريك في تعديل الأجزاء المشتركة .....                               |

|                                                                             |     |
|-----------------------------------------------------------------------------|-----|
| المطلب الثاني: التزامات الشركاء في الملكية العقارية المشتركة .....          | 127 |
| الفرع الأول: القيود الواردة على حقوق المالك الشريك .....                    | 128 |
| أولاً: القيود الواردة على حقوق الشريك بالنسبة للأجزاء الخاصة .....          | 128 |
| ثانياً: القيد القانوني الوارد على حق الاستغلال بالنسبة للأجزاء الخاصة ..... | 142 |
| ثالثاً: القيد القانوني الوارد على حق التصرف بالنسبة للأجزاء الخاصة .....    | 144 |
| الفرع الثاني: الأعباء المالية الواقعة على الملاك المشتركين .....            | 152 |
| أولاً: كيفية تحديد الأعباء .....                                            | 153 |
| ثانياً: كيفية تحصيل الأعباء .....                                           | 161 |
| خلاصة الفصل الثاني .....                                                    | 167 |
| خلاصة الباب الأول .....                                                     | 168 |
| الباب الثاني: آليات تسيير وحماية العقارات ذات الاستعمال الجماعي .....       | 169 |
| الفصل الأول: تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي .....                     | 170 |
| المبحث الأول: أسس تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي .....                | 170 |
| المطلب الأول: نظام الملكية المشتركة .....                                   | 171 |
| الفرع الأول: شروط نظام الملكية المشتركة .....                               | 172 |
| أولاً: مضمون نظام الملكية المشتركة .....                                    | 172 |
| ثانياً: توثيق وشهر نظام الملكية المشتركة .....                              | 174 |
| الفرع الثاني: آثار نظام الملكية المشتركة .....                              | 176 |
| أولاً: الحقوق المترتبة على نظام الملكية المشتركة .....                      | 176 |
| ثانياً: الواجبات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة .....                    | 179 |
| المطلب الثاني: الجدول الوصفي للتقسيم .....                                  | 181 |
| الفرع الأول: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم .....                              | 181 |

|     |                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|
| 183 | الفرع الثاني: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم وتعديله .....                    |
| 183 | أولاً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم .....                                   |
| 185 | ثانياً: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم .....                                  |
| 187 | المبحث الثاني: الهيئات المكلفة بتسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي ..... |
| 188 | المطلب الأول: الجمعية العامة للملاك الشركاء .....                          |
| 189 | الفرع الأول: النظام الأساسي لجمعية الملاك الشركاء .....                    |
| 189 | أولاً: تشكيل الجمعية العامة للملاك الشركاء والانضمام إليها .....           |
| 192 | ثانياً: مهام وصلاحيات الجمعية العامة .....                                 |
| 196 | الفرع الثاني: تسيير شؤون جمعية الملاك الشركاء .....                        |
| 197 | أولاً: الإعداد لانعقاد الجمعية العامة .....                                |
| 200 | ثانياً: إجراءات انعقاد الجمعية العامة .....                                |
| 202 | ثالثاً: التصويت على قرارات الجمعية العامة وتسجيلها قانونياً .....          |
| 210 | الفرع الثالث: نقابة الملاك الشركاء .....                                   |
| 210 | أولاً: نشوء النقابة .....                                                  |
| 212 | ثانياً: مهام النقابة .....                                                 |
| 213 | ثالثاً: سلطات النقابة .....                                                |
| 215 | رابعاً: طريقة عمل النقابة .....                                            |
| 216 | خامساً: اختصاصات المجلس النقابي .....                                      |
| 216 | سادساً: أنواع النقابات .....                                               |
| 219 | سابعاً: المسؤولية ونهاية مهام النقابة .....                                |
| 220 | المطلب الثاني: المتصرف .....                                               |
| 220 | الفرع الأول: النظام القانوني للمتصرف .....                                 |

|                                                                                             |     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| أولاً: تعريف المتصرف .....                                                                  | 220 |
| ثانياً: شروط تعيين المتصرف .....                                                            | 221 |
| الفرع الثاني: دور المتصرف وانتهاء مهامه .....                                               | 223 |
| أولاً: دور المتصرف .....                                                                    | 224 |
| ثانياً: انتهاء مهام المتصرف .....                                                           | 230 |
| المطلب الثالث: التسيير الاستثنائي والتسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة .....        | 236 |
| الفرع الأول: التسيير الاستثنائي للملكية العقارية المشتركة .....                             | 236 |
| الفرع الثاني: التسيير الانتقالي للملكية العقارية المشتركة .....                             | 238 |
| أولاً: الالتزام بتسيير الملكية العقارية المشتركة .....                                      | 240 |
| ثانياً: ضمان حسن انتقال الإدارة والتسيير الانتقالي .....                                    | 241 |
| خلاصة الفصل الأول .....                                                                     | 243 |
| الفصل الثاني: وسائل حماية العقارات الجماعية من مختلف العراقيل اللاحقة بها .....             | 244 |
| المبحث الأول: العراقيل اللاحقة بالملكية المشتركة والمسؤوليات المترتبة .....                 | 244 |
| المطلب الأول: العراقيل اللاحقة بالملكية المشتركة .....                                      | 245 |
| الفرع الأول: الصعوبات المتعلقة بهيئات إدارة الملكية المشتركة .....                          | 245 |
| أولاً: الصعوبات الناشئة عن التعدي على حقوق الملاك الشركاء .....                             | 245 |
| ثانياً: الصعوبات الناشئة عن عدم الالتزام بالأعباء المالية .....                             | 246 |
| ثالثاً: الصعوبات الناشئة بسبب المستخدمين .....                                              | 247 |
| الفرع الثاني: الصعوبات المتعلقة بمشتملات الملكية المشتركة .....                             | 248 |
| أولاً: تغيير مشتملات الملكية العقارية المشتركة عن طريق بيع أو اكتساب الأجزاء المشتركة ..... | 248 |
| ثانياً: انقسام الملكية العقارية المشتركة .....                                              | 250 |
| ثالثاً: التّحطم المفاجئ للملكية العقارية المشتركة .....                                     | 253 |

|     |                                                                            |
|-----|----------------------------------------------------------------------------|
| 257 | رابعاً: نزع ملكية العقار المبني للإشتراك .....                             |
| 259 | المطلب الثاني: المسؤوليات المترتبة عن الملكية المشتركة .....               |
| 260 | الفرع الأول: مسؤولية هيئات إدارة الملكية المشتركة .....                    |
| 260 | أولاً: مسؤولية الجمعية العامة .....                                        |
| 262 | ثانياً: مسؤولية المتصرف .....                                              |
| 264 | الفرع الثاني: مسؤولية الملاك الشركاء .....                                 |
| 265 | أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك .....                               |
| 267 | ثانياً: مسؤولية المالك الشريك عن الغير .....                               |
| 268 | ثالثاً: مسؤولية المالك الشريك عن الحيوان .....                             |
| 268 | رابعاً: مسؤولية المالك الشريك عن الأشياء .....                             |
| 271 | الفرع الثالث: مسؤولية المرقى العقاري .....                                 |
| 271 | أولاً : المسؤولية المدنية .....                                            |
| 277 | ثانياً: المسؤولية الجزائية .....                                           |
| 278 | المبحث الثاني: الحماية القانونية والقضائية للعقارات المبنية الجماعية ..... |
| 279 | المطلب الأول: الرقابة القانونية على تشييد البنايات الجماعية .....          |
| 279 | الفرع الأول: الرقابة القبلية لعملية البناء .....                           |
| 280 | أولاً: الرقابة عن طريق أدوات التّعمير .....                                |
| 286 | ثانياً: الرقابة عن طريق الرّخص والشّهادات .....                            |
| 305 | الفرع الثاني: الرقابة البعدية لعملية البناء .....                          |
| 309 | المطلب الثاني: الحماية القضائية للبنايات الجماعية .....                    |
| 309 | الفرع الأول: إجراءات ممارسة الدعوى القضائية في الملكية المشتركة. ....      |
| 310 | أولاً: الاختصاص القضائي النّوعي والمحلي .....                              |

|                                                               |     |
|---------------------------------------------------------------|-----|
| ثانيا: الإجراءات الشكلية والموضوعية لرفع الدعوى القضائية..... | 313 |
| الفرع الثاني: أنواع الدعاوى القضائية في الملكية المشتركة..... | 316 |
| أولا : الدعاوى المرفوعة من قبل الجمعية العامة.....            | 316 |
| ثانيا: الدعاوى المرفوعة من طرف الملاك الشركاء .....           | 318 |
| خلاصة الفصل الثاني .....                                      | 321 |
| خلاصة الباب الثاني.....                                       | 322 |
| الخاتمة.....                                                  | 324 |
| قائمة الملاحق .....                                           | 329 |
| قائمة المراجع.....                                            | 404 |
| الفهرس.....                                                   | 425 |

## الملخص:

الملكية العقارية المشتركة هي عبارة عن حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة، بحث يكون لكل مالك جزءا خاصا به وأجزاء مشتركة تابعة للجزء المشترك، حيث تنشأ عن هاته الحالة القانونية علاقة بين الملاك الشركاء تنقسم بأنّها علاقة مشتركة يستوجب على كل واحد منهم الحفاظ عليها بالقيام بالإلتزامات المنوطة به، هذه العلاقة أوجبت على المشرع التدخل من أجل وضع قواعد قانونية تنظمها وتضع آليات لتسيير هذا النوع من الملكية ومن أهم هذه القوانين، بالنسبة للمشرع الجزائري المرسوم التنفيذي رقم 666/83 والمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المنقولين عن القانون الفرنسي حيث لا يتواجد إختلاف واضح بين مايوجد في كلا النظامين من الناحية النظرية، أما من الناحية التطبيقية أو ما يسمى بالواقع المعيشي نجد أنّ المجتمع الجزائري ينقصه الوعي والحس المدني وتتوفر لديه اللامبالاة داخل هذا النوع من الملكية.

الكلمات المفتاحية: نظام السفل والعلو، ملكية الطبقات والشقق، العمارات، المجمع العقاري، أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، جمعية عامة، متصرف، مجلس نقابي، جدول وصفي للتقسيم.

## **La copropriété immobilière dans la législation algérienne Etude comparative (droit français)** **Résumé :**

La copropriété immobilière est une situation juridique dans laquelle la propriété est morcelée, de sorte que chaque propriétaire a sa propre partie et des parties communes appartenant à la partie commune, cette situation juridique engendre une relation entre les copropriétaires se caractérisant comme une relation de solidarité ou chacun d'eux doit entretenir les parties communes en s'acquittant des obligations qui lui sont confiées.

Afin de fixer des règles juridiques réglementant cette relation et fixant des mécanismes de gestion de ce type de propriété, le législateur algérien a mis en place un ensemble de textes juridiques dont les plus importants sont le décret exécutif n°83/666 et le décret exécutif n°14 /99 transférés du droit français, où théoriquement il n'y a pas de différence entre les deux régimes, sauf qu'en pratique ou la réalité dite vivante, on constate que la société algérienne manque de conscience et de civisme et fait preuve d'indifférence au sein de ce genre de propriété.

**Mots clés :** système inférieur et supérieur, Propriété des étages et des appartements, bâtiments, groupement immobilier, parties privées et parties communes, Assemblée générale, administrateur, conseil syndical, état descriptif de division

## **Real estate co-ownership under Algerian legislation Comparative study (French law)** **Abstract :**

The real estate co-ownership is a legal situation in which the property is divided, so that each owner has his own part and common parts belonging to the common part, this legal situation generates a relationship between the co-owners characterized as a relationship of solidarity where each of them must maintain the common areas by fulfilling the obligations entrusted to them.

In order to lay down legal rules regulating this relationship and fixing management mechanisms for this type of property, the Algerian legislator has put in place a set of legal texts, the most important are the executive decree n ° 83/666 and the executive decree n ° 14/99 transferred from the French law, where theoretically there is no difference between the two regimes, except that in practice or the so-called living reality, we notice that Algerian society lacks conscience and civility and makes proof of indifference within this kind of property.

**Key words :** lower and upper regime, Ownership of floors and apartments, buildings, real estate group, private and common areas, General assembly, administrator, union council, descriptive state of division.