

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي.

جامعة عبد الحميد بن باديس-مستغانم.

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق.

تخصص: قانون خاص معمق.


تحت عنوان:

## النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.


تحت إشراف الأستاذ:

أ.حيدرة محمد


من إعداد الطالبة:

بن عبد القادر حياة. 

أعضاء لجنة المناقشة:

 فرقاڤ معمر

 حيدرة محمد

 بن عوالي علي

(رئيسا).

(مشرفا ومقررا).

(مناقشا).

السنة الجامعية: 2018/2017.



# إهداء

إلى من أرضعتني الحب والحنان

إلى رمز الحب وبلسم الشفاء

إلى القلب الناصع بالبياض والدتي الحبيبة .

\*\*\*\*\*

إلى من جرع الكأس فارغاً ليسقيني قطرة حب

إلى من كُلت أنامله ليقدّم لنا لحظة سعادة

إلى من حصد الأشواك عن دربي ليمهد لي طريق العلم

إلى القلب الكبير والذي العزيز.

\*\*\*\*\*

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى رياحين حياتي أفراد عائلتي دون استثناء.

\*\*\*\*\*

كما أهدي هذا العمل إلى كل زملائنا الطلبة راجيين من الله أن يوفقهم في بقية مشوارهم الدراسي

والمهني.

# كلمة شكر

" اللهم أجعلني شكورا وأجعلني صبورا وأجعلني في عيني صغير وفي أعين الناس كبيرا... "

إني حينما جلست أقلب صفحات هذا المتحف الزاخر بالمعلومات تساءلت أي ذكرى أهديكم، فتمذذ ليث أفكاري على حسير هذه الورقة البيضاء لأنقش بلعاب قلبي كلمة تدق عالم النسيان.

بمناسبة إنجاز هذا العمل المتواضع وعملا بحديث سيدنا محمد صلى الله عليه وسلم: "من لا يشكر الناس لا يشكر الله" كان لزاما علينا تقديم تشكراتنا إلى كل من ساهم معنا في إنجازه، وبالأخص أستاذنا المحترم "حيدرة محمد" الذي كان قدوتنا في مسيرتنا البحثية والعلمية، والذي قدم لنا يد العون ولم يبخل علينا بأي شيء، فشكرا لك.

كما لا ننسى أن نقدم تشكراتنا إلى وزارة التعليم العالي و البحث العلمي الممثلة في جامعة عبد الحميد بن باديس-كلية الحقوق والعلوم السياسية. التي أتاحت لنا و للعديد من زملائنا فرصة إثراء مستوانا التعليمي .

و عليه نتقدم بتشكراتنا إلى كل عمال جامعة عبد الحميد بن باديس كلية الحقوق والعلوم السياسية دون استثناء ابتداء بالسيد المدير ، الإداريين ، الأساتذة الذين أشرفوا على تكويننا على مر السنوات، وأعضاء لجنة مناقشة المذكرة.



### مقدمة

إزداد عدد التجمعات السكانية عندما انتقل الإنسان من مرحلة نظام القبيلة إلى مرحلة نظام المدنية، حيث توفر المدينة للإنسان مختلف وسائل الرفاهية والعيش الكريم، هذه العوامل وغيرها ساعدت على إرتفاع الكثافة السكانية مع تزايد التمرکز فيها، فلقد ظهر في بادئ الأمر السكن الذي يحتوي على طابقين.

وبعد التطور الملحوظ الذي شهده العالم في بداية القرن الماضي ظهرت السكنات المشكلة من عدة طوابق.

هذه الوضعية جاءت كحل لأزمة ندرة السكن، وهذا ليتسع العقار الواحد إلى أكبر عدد ممكن من الناس وتكون كلفة شراء المسكن فيه أقل بكثير مما قد يتكبده المرء فيما لو اشترى عقارا لا يحتوي إلا على منزل واحد للسكن، مما أدى إلى ظهور قوانين جاءت لتنظيم التزامات وحقوق الملاك، ومن هنا ظهر نظام الملكية العقارية المشتركة، جاء هذا النظام بآليات لإدارة وحماية الملكية العقارية المشتركة، لهذا النظام أهمية كبيرة حيث يركز على عنصرين أساسيين متلازمين كتلازم الهواء للحياة، وهما البناء أي العقار المنشئ والأشخاص الذين يشاركون في شغله، كما كان لهذا النظام من الوجود لولا وجود هذين العنصرين للوجود معا، إذ انتفاء أحدهما يؤدي إلى إنتفاء الملكية العقارية المشتركة من أساسها .

لقد حرص المشرع على إيجاد نظام قانوني يتكفل بنظام الملكية العقارية المشتركة، فصدر بذلك قانون سنة 1983 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية، والذي تم تعديله وتحسينه مع الظروف الإجتماعية والإقتصادية، بإصدار قوانين لاحقة وأوامر سعت إلى ضبط هذا النظام الجديد.

تكمن أهمية البحث عند تحليل النصوص القانونية للملكية المشتركة لمعرفة المسار الذي ينتهجه المشرع الجزائري ومدى توفيقه وتحقيق الموازنة في مطابقة النصوص القانونية مع الواقع.

ويهدف موضوع البحث في تنظيم الملكية العقارية المشتركة، وذلك في التعرف على مفهومها، وتحديد الأجهزة لإدارتها والحماية القانونية والقضائية لها، ومحاولة الإجابة على الإشكالية من خلال النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة.

وقد اعتمدنا عند دراستنا لهذا الموضوع المنهج التحليلي والوصفي حيث تناولنا في الفصل الأول ماهية الملكية العقارية المشتركة، أما بالنسبة للفصل الثاني فقد حاولنا دراسة أحكام الملكية العقارية المشتركة.

لقد إعتمدنا في طريقة طرح موضوعنا للنقاش على وضع الإشكالية الآتية:

✚ ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة؟ وهل استطاع المشرع الجزائري إيجاد نظام قانوني محكم لتسييرها وحمايتها؟.

وللإجابة على الإشكالية الطروحة وبلوغ الأهداف المرجوة أتبعنا خطة ثنائية متمثلة فيما يلي:

## خطة البحث

مقدمة عامة.

الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة  
تمهيد.

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة.  
المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها.  
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة .  
المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة ومشمولاتها.  
المطلب الأول: نشأة الملكية العقارية المشتركة وتطورها.  
المطلب الثاني: مشمولات الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها.  
خلاصة.

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.  
تمهيد.

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة وأثارها.  
المطلب الأول: كيفية إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.  
المطلب الثاني: أثار الملكية العقارية المشتركة.  
المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها.  
المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة.  
المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة.  
خلاصة .  
الخاتمة.

# الفصل الأول

الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة

تمهيد:

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة .

المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة ومشمولاتها.

المطلب الأول: نشأة الملكية العقارية المشتركة وتطورها.

المطلب الثاني: مشمولات الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها.

خلاصة.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية المشتركة

#### تمهيد:

إن دراستنا لموضوع النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة يقودنا إلى دراسة كل الأمور المتعلقة بهذا النظام، والذي بدوره قد يؤثر في مختلف المجالات الإقتصادية والإجتماعية وحتى السياسية، فنطرقنا إلى هذا الموضوع بالتحديد يحتم علينا التطرق إلى مفهوم الملكية العقارية المشتركة وخصائصها، إضافة إلى نشأة الملكية المشتركة وتطورها، وهذا من خلال المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة.**

**المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة ومشتقاتها.**

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة.

سنتطرق في هذا المبحث إلى تعريف الملكية العقارية ، وكذا معرفة خصائص هذا النوع من الملكية، إضافة إلى التعرف على الطبيعة القانونية لهذا النظام وهذا من خلال المطلبين المواليين.

### المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها.

سنحاول في هذا المطلب التعرف على معنى الملكية العقارية المشتركة وتميزها عن بعض الأنظمة المشابهة لها، وكذا التعرف على خصائصها، مزاياها وعيوبها.

### أولاً: تعريف الملكية العقارية المشاركة وتميزها عن الأنظمة المشابهة لها.

قبل أن نعالج المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة سنتطرق أولاً إلى تعريفها والذي بدوره يؤدي بنا إلى تمييزها عن الأنظمة المشابهة لها

### أ-تعريف الملكية العقارية المشتركة:

لتعريف الملكية العقارية المشتركة يجب أولاً التطرق إلى تعريفها اللغوي ثم معناها القانوني:

### أ-1--التعريف اللغوي، الفقهي:

لمعرفة تعريف الملكية العقارية المشتركة لغوياً يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من "الملكية" ثم بعد ذلك اللفظ " المشتركة"

جاء في لسان العربي لابن منظور : ملك الله تعالى وملكوته سلطانه وعظمته والملك: هو ما ملكت اليد من مال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته وساءت مملكته وحسنت مملكته وعظم ملكه أو ملكه أو ملكه وأكثر ملكه أو ملكه<sup>1</sup>، قال تعالى: "فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء ، وإليه ترجعون"<sup>2</sup> ، ومعناه تنزيهه الله أن يوصف بغير القدرة، وقوله تعالى: " ملكوت كل شيء" أي القدرة على كل شيء.

ويقال ملكه، يملكه، ملكا وملكا وتملكا، قال أين سيده: الملك، والملك يعني إحتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به.

<sup>1</sup> مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، طبعة 2015، ص.09.

<sup>2</sup> الآية 83 من سورة يس.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

والملك هو الله تعالى وتقدسه، وهو مالك يوم الدين وهو ملك الخلق أي ربهم ومالكهم وقبل كل من يملك فهو مالك بتأويل الفعل .

أما المشتركة أو الاشتراك في الملكية فإن مصدره فعل شرك، يقال اشتركنا بمعنى تشاركنا، والشريك كالمشارك .

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

وتتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة والأجزاء غير المشتركة وشروط الانتفاع بهذه وتلك وحصّة كل مالك في التكاليف وقواعد وإدارة الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

كما عرفها أيضا محمد جمال على أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة.<sup>2</sup>

وعرفها الفقه الفرنسي بأن: "الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة مفردة.<sup>3</sup>

### أ-2-التعريف القانوني للملكية المشتركة:

إن تعريف الملكية العقارية المشتركة جاء من قبل الفقه ليتم الاتفاق على جعله ضمن القانون المدني الجزائري بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان "الملكية المشتركة في العقارات المبنية" وبالتحديد في نص المادة 743 منه حيث نصت على مايلي:

<sup>1</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.10.

<sup>2</sup> مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، 148.

<sup>3</sup> فريدة محمودي، إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة، مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والإقتصادية، جزء 37، رقم 02، 1999، ص.115.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

"الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"<sup>1</sup>.

باستقراءنا لنص المادة، نجد أن المشرع الجزائري قد حاول تقديم تعريف للملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، باعتبارها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية، ثم تطرق لتكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكييفها في الأجزاء المشتركة، إذ لم يعرف هذه الأجزاء بل إكتفى بتعدادها.

ومن خلال هذا التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المباني والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبني أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع إستغلالها شخصيا وإستعمالها وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الإضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة<sup>2</sup>.

### ب- تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها.

تختلف الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة القانونية التي قد تشابهها لحد ما ونذكر منها:

#### ب-1- تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع العادي

في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون حرمان أحدهم لباقي الشركاء في استعمال حقوقهم عليها، أما في الشيوع العادي فيكون الشيء الشائع مشتركا بين جميع الشركاء دون أن يكون لأي شريك أفضلية على باقي الشركاء بنصيب معين منه.

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في: 2007/05/13

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000، ص.1009.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

نتيجة لذلك يظهر جليا من خلال توضيح المفهومين يتضح بأن الملكية العقارية المشتركة والشيوخ العادي يتحدان في أثر الشيوخ فقط وهما مختلفان اختلافا جوهريا من عدة أوجه، وهي:

### ب-1-1- من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء الشائع للقسمة:

قد جاء تعريف الملكية الشائعة بنص المادة 713 من ق م ج " اذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مقررة، فهم شركاء على الشيوخ وتعتبر الحصص متساوية، اذا لم يعم دليل على غير ذلك."

من هنا يظهر الفرق بين الملكية المشتركة والملكية الشائعة بحيث أن المشرع أقر بأن القسمة ممكنة دائما في الشيوخ العادي، وهو حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشيوخ وينفرد بحصة مفرزة وهذا ما ورد في نص المادة 722 من ق م ج<sup>1</sup>.

بينما في الشيوخ الإجباري التبعي كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها، إذ بحكم إعدادها لا تقبل القسمة وهذا ما ورد في نص المادة 747 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

لقد إستقر على ذلك رأي المحكمة العليا في القرار رقم 76 988 المؤرخ في 10 جويلية 1992، عدد 03، ص.35، والقاضي بـ:

(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، و 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 لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما)<sup>3</sup>

<sup>1</sup> ج ر ج رقم: 78، الأمر 58/75، المرجع السابق، المادتين 713، 722.

<sup>2</sup> الأمر رقم 58/75، المرجع نفسه، المادة 747.

<sup>3</sup> عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص.ص.14، 15. وأيضا القرار رقم 76-988، المؤرخ في: 10 جويلية 1991، م ق 1992، العدد الثالث، ص.35.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته حيث أنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة وتكون جماعة الشركاء داخل جمعية تتمتع بالشخصية القانونية<sup>1</sup>، على عكس الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

### ب-1-2- من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه:

يتم في الشيوخ الإجباري التبعية (الملكية العقارية المشتركة) توزيع التكاليف والنفقات الخاصة بالأجزاء المشتركة على الملاك الشركاء حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم ملكية مفرزة<sup>2</sup>، وليس بحسب الإنتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة تجنباً لما يثيره تقدير الإنتفاع الفعلي من منازعات ومشاكل بين الملاك الشركاء وذلك حسب ما أشارت إليه المادة 750 ق م ج<sup>3</sup>، بينما في الشيوخ العادي فإن نفقات الشيء الشائع توزع على الشركاء كل بقدر حصته مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك، وهذا ما أكدته المادة 719 من ق م ج<sup>4</sup>.

### ب-1-3- من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع:

في الشيوخ العادي لا يجوز لأي واحد من الشركاء استعمال الشيء الشائع أو أن يستغله أو أن يتصرف فيه فوق حقه دون موافقة بقية الشركاء، هذا ماجاءت به المادة 714 الفقرة 01 من القانون المدني الجزائري، بينما العكس في الملكية العقارية المشتركة، فإن استعمال أحد المالك الشركاء للجزء المشترك أو تعديله جائز وغير مقيد، وذلك مالم يحدث ضرراً فيه، أو يحرم بتصرفه ذلك بقية الملاك الشركاء من استعمال ذلك الجزء المشترك أيضاً، هذا من جهة.

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75، المرجع السابق، المادتين 748 و756.

<sup>2</sup> أنور طلبة، الملكية الشائعة، دط المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2011، ص.318.

<sup>3</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 750.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع نفسه، المادة 719.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

ومن جهة أخرى، كل الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة وهذا ما يؤكد أن المالك الشريك لا يمكنه ، ويمنع عليه التصرف في نصيبه منها بمعزل عن حصته، المادة 747 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرارها القاضي بما يلي:

"من المقرر قانونا أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون.

ولما كان الثابت- في قضية الحال -أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإن قضاة المجلس بالغائهم الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم الدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون"<sup>2</sup>.

### ب-2- تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

الملكية العقارية المشتركة تكون فيه الأجزاء المشتركة مخصصة لخدمة الأجزاء الخاصة فقط، أما في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق، ومن هذا المنطلق يتضح لنا أن المفهومين يتفان في مسألة الخدمة فقط<sup>3</sup>، إلا أنه هناك عدة مسائل يختلفان فيها نذكر منها:

### ب-2-1- من حيث الملكية

في الارتفاق يكون العقار المرتفق به في الارتفاق مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق طبقا للمادة 867 من ق م ج<sup>4</sup> ، بينما في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوع لجماعة مالكي الحصص المفروزة حسب نص المادة 745 من ق م ج.

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 747.

<sup>2</sup> القرار 50-937 المؤرخ في: 1990/05/09، م ق 1991، العدد الثاني، ص.32.

<sup>3</sup> مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص.132.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 867.

"الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال." غير أن د. علي علي سليمان يرى أن تعريف حق الارتفاق بهذا الشكل غير دقيق، معللا ذلك بأن الارتفاق لا يجعل حدا لمنفعة العقار المرتفق به، بل يحد من منفعة هذا الأخير لصالح العقار المرتفق.

أنظر: د. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر 1992، ص.180.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### ب-2-2- من حيث التقادم

في حق الارتفاق يسقط حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة عشر سنوات حسب المادة 879 من ق م ج<sup>1</sup>.  
بينما في الشيوخ الإجباري التبعية لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى لو لم يستعملها<sup>2</sup>.

### ب-2-3- من حيث تغيير المحل

في الإرتفاق يمكن نقل الأعباء الواردة على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر من هذا العقار<sup>3</sup>، شريطة أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية، وأن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة كما كان يؤديها الموضع القديم "المادة 875 من ق م ج"<sup>4</sup>.  
بينما في الشيوخ الإجباري التبعية، لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى.

### ب-3- تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفردة

تتحد الملكية المشتركة مع الملكية المفردة من ناحية واحدة وهي أنه يمنع على الشركاء التصرف في نصيبهم من الأجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن ملكيتهم المفردة، فإن التصرف في الملكية المفردة يشمل بالضرورة ما يقابلها من الأجزاء المشتركة باعتبارها من الملحقات<sup>5</sup>، وتختلفان من عدة أوجه نذكر منها:

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 879.

<sup>2</sup> عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 1978، ص.255.  
<sup>3</sup> مصطفى جمال، المرجع السابق، ص.137.

<sup>4</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 875.

<sup>5</sup> محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرعة عنها. أسباب كسب الملكية، د ط، مصر، د س ن، ص.169.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### ب-3-1- من حيث الإستعمال:

الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الأجزاء المفرزة وتكون معدة للاستعمال المشترك بينهم، أما الملكية المفرزة فتكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص الذي يتمتع بكافة الحقوق والسلطات التي يتمتع بها المالك من: إستعمال، استغلال وتصرف، مع مراعاة القيود المختلفة التي ترد على الملكية<sup>1</sup>.

### ب-3-2- من حيث الملكية:

تتميز الملكية المشتركة بازواجية الملكية في نظامها حيث يكون المالك فيها مالكا لجزء مفرز، كما يكون مالكا لأجزاء مشاعة يشترك بها مع الملاك المشاركين<sup>2</sup>، بينما الملكية المفرزة فلها نظام فردي في الملكية، وهي ملكية الأجزاء المفرزة فقط.

### ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة.

لقد ذكرنا سابقا أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل المالكين، وكذا المبنى في نفس الوقت، ومن التعريفات المذكورة سابقا، يمكن أن نستخلص الخصائص التالية:

1- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة: يعود الفضل في هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 والمعدل في 1948 الذي نقل عنه القانون المصري، ومنه انتشر هذا النوع من الملكية أغلب القوانين لا سيما في القانون المدني الجزائري في المواد من 743 إلى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

2- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية: تنص المادة 743 من القانون المدني على ما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو العقارات المبنية.. ". يتضح لنا من خلال هذا النص أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية، بحيث لا يمكن تصورها في العقارات غير المبنية أو العقارات التي تنسب إلى الأنظمة العقارية الفردية، وذلك بالرغم من أنه يمكن أن تكون هناك

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني دراسة مقارنة، د طه منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س ن، ص.236.

<sup>2</sup> محمد حسين منصور، المرجع السابق، ص.191.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

عقارات غير مبنية وتكون هنا تحتوي على أجزاء مشتركة مملوكة ملكية جماعية لجميع الملاك كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة حسب نص المادة 746 من القانون المدني الجزائري.<sup>1</sup>

3- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية: حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد .

4- ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة: حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة مثل : الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجدران الأساسية، موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمارة، وهذا ما أكدته المادتين 744 و 745 من القانون المدني الجزائري، جيت نصت المادة 744 على: "تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

وتعد أجزاء خاصة:

- كل من تبليط الأرض والأرضية والتغطية.
- الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية للبناء،
- الحواجز الداخلية وأبوابها،
- أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبائيك والمصارع أو الستائر وتوابعها،
- قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات،
- الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت،
- الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها،
- إطار وأعلى المداخن، والخزائن والخزائن المموهة،
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض،
- أدوات المطبخ،- الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص،

<sup>1</sup> راجع المادة: 746 من الأمر 58/57 المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء".

كما نصت المادة 745 من القانون المدني الجزائري على مايلي:

"تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم.

وتعد أجزاء مشتركة مايلي:

-الأرض والأفنية، والبساتين، والجنائن، والمداخل،

-الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة،

- الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،

-الرواق الخارجي، والدرايبز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد،

-المحلات المستعملة للمصالح المشتركة،

-القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد.

وتعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة مايلي:

-حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة،

الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية، والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة".

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

<sup>1</sup> الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 1975/09/26، والمتضمن القانون المدني، المرجع السابق، المادة 745.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

6-الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص: فلا يمكن قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك .

فقد أكدت المادة 747 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.<sup>1</sup> وهناك اجتهادات قضائية أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة .

فأقرت المحكمة العليا قرارا لها رقم 423458 بتاريخ 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة عدد 02 لسنة 2008 صفحة 253 مبدأ مفاده: " لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة"

وعלת المحكمة العليا قرارها بالقول، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد و أن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على كون المستأنفان ليس لهما أجزاء خاصة تابعة لملكيتهما، وأن المساحة المتواجدة قرب العمارة والتابعة لها تشكل أجزاء مشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون المدني فلا يجوز قسمتها .

وأن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييد حكمه . وأضافت المحكمة العليا أن التسبب المشار إليه كاف لتبرير القرار المطعون فيه الذي يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما ولا مأخذ عليه في ذلك مما يجعل الوجهين المثارين غير مبررين ويتعين رفضهما.<sup>2</sup>

وفي قرار آخر رقم 76988 صادر بتاريخ 1990/07/10 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 03 لسنة 1991 صفحة 35 قضت المحكمة العليا أنه "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز أن تكون محل 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 قسمتها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما، ومتى كان كذلك استوجب الرفض.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> راجع المادة 747 من الأمر 58/57 المتضمن القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> قرار رقم 423458 الصادر في: 2007/11/14، المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2008، ص.253.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

ومنه فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأبنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك . لذلك يجب لفت انتباه الأساتذة الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود، وكذا السادة القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الأجزاء لأن ذلك يعد خرقا للقانون .

وإن العبرة في تحديد الأجزاء هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك.<sup>2</sup> إضافة إلى الخصائص التي تناولناها فإن نظام الملكية يتميز عن غيره من الأنظمة بمجموعة من المزايا والعيوب، تتبين هذه العيوب والمزايا خاصة في الجوانب الإجتماعية، الاقتصادية، البيئية والأمنية:

### أ-مزايا نظام الملكية العقارية المشتركة.

#### أ-1-انخفاض كلفة السكن:

تعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني الميزة الأساسية، حيث أنه في مساحة صغيرة، أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الصغيرة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية.

<sup>1</sup> قرار رقم 76988 الصادر بتاريخ 10/07/1990، المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1991، ص.35.

<sup>2</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000، ص.15.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### أ-2-مدة البناء:

بالإضافة للميزة المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة.

### أ-3-وفرة الفضاءات الخارجية:

من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية ولكن هذه الميزة قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات<sup>1</sup>.

### ب-عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة.

يعاب على نظام الملكية العقارية من عدة جوانب نذكر منها:

#### ب-1-التسيير والإدارة:

إن ميزة توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك، لاسيما في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد.

#### ب-2-الجانب الأمني:

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته، وقد تمس بالمالكين كذلك، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق وكذا الحروب.

<sup>1</sup> دراوزي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2001/2000، ص.08، 09.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### ب-3-الكثافة السكانية:

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي، والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن<sup>1</sup>، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي<sup>2</sup> لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الجوارية بالإضافة لمحافظات للأمن الحضري.

### ب-4-مدة حياة المباني:

إن المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها، وبالإضافة إلى نقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة الإهلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيأويه مدى حياته، وسينتقل إلى عقبه سنوات عدة، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة ب 50 سنة.

### ب-5-التلوث البيئي:

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى تلوث هذه المساحة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مباليين بالتلوث، والتلوث أنواع عديدة قد يكون ذلك جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكانها، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض، خاصة

<sup>1</sup> مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، دط، 2006 ، ص199

<sup>2</sup> جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر "ترجمة عبد الغني بن منصور" ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر، ص 197 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

المنتقلة عن طريق الحيوانات والحشرات، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا، ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الذي يحكم الضجيج<sup>1</sup>، قد وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي: "تصمم البناءات ذات الإستعمال السكني أو المهني وتتجز اعتبارا لقدرات جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت.."، أضف إلى ذلك عدم مبالاة السكان في استعمال بعض الآلات التي تصدر ضجيجا في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك.

### المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتحديد أجزائها.

لزيادة تحديد معنى الملكية المشتركة أكثر نتولى تحديد طبيعتها القانونية إضافة إلى طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة.

#### أولا- الطبيعة القانونية للملكية المشتركة:

إن حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم، ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمع، ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس، أصبحت الملكية العقارية في متناول الجميع، وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول، كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات، لاسيما في دول الخليج والمشرق العربيين و كذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.

<sup>1</sup> المرسوم 184/93 المؤرخ في: 1993/07/27، المنظم لإثارة الضجيج.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

إن المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا امتلاك العقارات ، لا سيما الأراضي الفلاحية الخصبة، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبء على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.<sup>1</sup>

وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، وناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك ، وتنقسم إلى ملكية مشاعة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها:

### أ- الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك:

تنقسم الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك أو باعتبار محل الملك إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة.

### أ-1- الملكية التامة

هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعا، ويكون فيه المالك متمتعاً بالسلطات الثلاث، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق التصرف، فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا<sup>2</sup>. ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود.

والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجود الانتفاع المشروع، لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائما.<sup>3</sup>

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004، ص. 11.09.

<sup>2</sup> بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001، ص. 122-123.

<sup>3</sup> وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، ط02، دار الفكر، دمشق، 1985، ص 58. النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### أ-2- الملكية الناقصة:

ويكون الملك الناقص هنا منحصرا على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع، وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق، أما الانتفاع الشخصي والذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط<sup>1</sup> وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد ينبنى على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق<sup>2</sup> والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث<sup>3</sup>.

### ب- الملكية من حيث تحديدها:

وتنقسم من حيث تحديدها وتعيينها أو بالنظر إلى طبيعة الشيء المملوك إلى ملك شائع وملك مفرز:

### ب-1- الملكية المشاعة

وقد جاء تعريف هذا النوع من الملكية بنص المادة 713 من القانون المدني "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك".  
من هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر، وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء، الهبة، الوصية وغيرها.

<sup>1</sup> بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.125.

<sup>2</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 748.

<sup>3</sup> وهيبة الزحيلي، المرجع السابق، ص.59.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### ب-2- الملكية المفترزة:

الملكية المفترزة هي عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفترزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها<sup>1</sup> وتثبت لصاحب الملكية المفترزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

بعد أن تطرقنا إلى أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يتوجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة، أم هي ملكية شائعة أو هي ملكية مفترزة أو هي نوع آخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص.

لقد جاء في بداية البحث بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة.

فمن خلال الخصائص التي رأيناها سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفترزة، ومن خلال اعتبار بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعاً بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة الاستغلال والاستعمال والتصرف؟.

من خلال دراستنا لنص المادة 11 من مرسوم 666/83 ومايليها، نجد أن هناك نوعاً من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيوداً صارمة لاستعمالها أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة<sup>3</sup> ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل والأروقة والشرفات

<sup>1</sup> بلحاج العربي، المرجع السابق، ص.161.

<sup>2</sup> المرسوم 666/83 المؤرخ في: 1983/11/12 يحدد اقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية.

<sup>3</sup> المرسوم 666/83 المؤرخ في: 1983/11/12، نفس المرجع، المادة 09، وكذا المادة 747 من الأمر 58/75.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك<sup>1</sup>، ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدها في الحالة الأولى هي ملكية تامة.

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات، نظرا لعدم إمكانية الخروج منها، مقارنة بالشيوع العادي بالشيوع الإجباري<sup>2</sup>، بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء، من خلال ما تطرقنا له من أنواع للملكية العقارية، ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته، يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة<sup>3</sup> وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية<sup>4</sup> على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية، لاسيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات خاصة أو عامة، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة<sup>5</sup> دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

إختلفت الآراء الفقهية في تحديد التكليف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة لذا سنتطرق إلى أهم الآراء كما أن الملكية العقارية المشتركة تتميز بميزة مهمة، وهي أن كل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار وذلك لاحتوائها على أجزاء مشتركة وأجزاء

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص.15.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص.1017.

<sup>3</sup> نظام الملكية المشتركة حدد وفق المرسوم 146-76 المؤرخ في 1976/10/23، وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني الجزائري، وأيضاً المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 والمادة 57 من الأمر 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976.

<sup>4</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 756 مكرر 2.

<sup>5</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع نفسه، المادة 750.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

خاصة، وهذا ما يتم معالجته في هذا الصدد، حيث سنخصص حديثنا لتحديد الطبيعة القانونية لحق الشريك في الملكية المشتركة.

### ثانياً: التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة.

سنحاول تحديد الطبيعة القانونية لحق الشريك في الملكية المشتركة وهذا بتبيان طبيعتها وذلك بالتطرق إلى مختلف الآراء التي عالجتها، كما سنستقرئ موقف القانون الجزائري في هذا الشأن.

#### أ- موقف الفقه:

ينقسم موقف الفقه المصري في التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة إلى عدة آراء يتم معالجتها فيما يأتي:

#### أ-1- الملكية المشتركة حق ارتفاق:

يحدد هذا الرأي طبيعة حق الشريك بأنه حق ارتفاق متبادل بين جميع الشركاء ذلك أن لكل شريك فيه ملكية مفرزة محملة بحق إرتفاق لملكية الشركاء الآخرين، لتسهيل الانتفاع بالعقارات المملوكة من كل الشركاء كملكية مفرزة<sup>1</sup>، بحيث يستطيع المتنافسون بدل إبقاء الفناء أو الممر المشترك أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق إرتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي تكون مخصصة للباقيين<sup>2</sup>.

انتقد هذا الرأي على أساس أن الإرتفاق هو حق يرد على ملك الغير أما في الملكية المشتركة فليس هناك ملك للغير، فلا يستعمل المالك حقه على ملك شخص آخر بل يستعمل حقه المشاع الذي هو حق ملكية، أما حق المرتفق فهو حق متفرع عن حق الملكية يتقرر على ملك الغير<sup>3</sup>.  
و يترتب على أن حق الشريك في الملكية المشتركة ليس حق ارتفاق نتائج عامة وهي:

<sup>1</sup> حسن كبيرة ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف للنشر، مصر، 2001 ، ص.244.

<sup>2</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، د ط، منشآت المعارف للنشر، مصر، 2001 ، ص.207.

<sup>3</sup> أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980 ، ص.433.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

- لا يسقط حق الشريك في الشيوع بعدم الإستعمال مهما طالّت المدة لإعتباره حق ملكية<sup>1</sup>. أما حق الإرتفاق يسقط بعدم الإستعمال لمدة عشر 10 سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثون 33 سنة المادة 879 من القانون المدني الجزائري<sup>2</sup>.

- في الملكية المشتركة لا يجوز للشريك تغيير الغرض الذي أعد له الشيء إلا بموافقة الشركاء، بينما يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب نقل الإرتفاق الى موضع آخر<sup>3</sup>، وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء ... إلا بموافقة الشركاء الآخرين"<sup>4</sup>.

### أ-2- الملكية المشتركة شيوع عادي:

ذهب رأي آخر إلى أن حق الشريك في الملكية المشتركة هو حق ملكية شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع العادي<sup>5</sup>، ورغم إجماع عدة فقهاء للأخذ بهذا الرأي إذ أنه لم يسلم من النقد، باعتبار أن الملكية الشائعة صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب لكل منهم ماديا في الشيء ولكنه يتعين معنويا في الحق نفسه<sup>6</sup>، وذلك بخلاف الملكية المشتركة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين الشركاء يكون لكل واحد منهم جزء خاص وحصّة في الأجزاء المشتركة المادة 743 من القانون المدني<sup>7</sup>.

<sup>1</sup>نبيل إبراهيم سعد: المرجع السابق، ص.207.

<sup>2</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 879.

<sup>3</sup> محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص.178.

<sup>4</sup> جريدة رسمية العدد رقم 47، المؤرخة في 15 نوفمبر 1983، المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-59 المؤرخ في: 07 مارس 1994، الجريدة الرسمية رقم: 13 الصادرة في: 09 مارس 1994.

<sup>5</sup> محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، د ط؛ مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، د.س.ن، ص.183.

<sup>6</sup> زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، د ط؛ المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، د س ن، ص.137.

<sup>7</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 743.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

كما أن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لملكيته ملكية تامة ويكون له حق التصرف فيها واستغلالها، بشرط أن لا يلحق ضررا بالشركاء الآخرين<sup>1</sup>. أما بالنسبة لحق الشريك في الملكية المشتركة وضعت له قيود صارمة بالنسبة للإستعمال أما بالنسبة للتصرف فيها فإنه لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محلا للتصرف فيها بمعزل عن الأجزاء الخاصة<sup>2</sup>، ومن ثم فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية ممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للإستعمال المشترك<sup>3</sup>.

بينما الشريك في الملكية الشائعة له حق المطالبة بقسمة المال سواء كان ذلك عن طريق الإتفاق<sup>4</sup>، وفي حالة الإختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة المختصة لطلب قسمة المال الشائع<sup>5</sup>.

من خلال ما تطرقنا إليه قد تبين لنا أن حق الشريك في الملكية المشتركة من نوع خاص قائم بحد ذاته ويكون خاضع لنظام الملكية المشتركة<sup>6</sup>، بحيث تشكل جماعة الشركاء داخله جمعية وتتمتع بالشخصية المعنوية<sup>7</sup>، بخلاف الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

### أ-3- حق الشريك والأجزاء المشتركة ملكية جماعية:

يرى أنصار هذا الرأي أن طبيعة الحياة داخل العقار المبني لإشتراك تفرض على الملاك الشركاء أن يدخلوا في علاقات جماعية بينهم، و أن يتقيدوا في إستخدام حصصهم حفاظا على المصالح المشتركة للجماعة الذين يملكون الأجزاء المشتركة بصفة جماعية على الشيوع وتكون غير قابلة للقسمة.

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة: 714.

<sup>2</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، نفس المرجع، المادة: 747.

<sup>3</sup> حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.15.

<sup>4</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة: 723.

<sup>5</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، نفس المرجع، المادة: 724.

<sup>6</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، نفس المرجع، المادة: 748.

<sup>7</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع نفسه، المادة 756 مكرر 2.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

يرى معارضو هذا الرأي أن تفسير فكرتي وحدة العقار والمصلحة الجماعية على أنهما تقيدان من حق المالك الشريك على حصته، هو تفسير لا يتلاءم مع الواقع فالقيود الموجودة في نظام الملكية المشتركة لا تقصد المساس بالحصة أو بالغاية منها أو بالإسنتثار بها وإنما تهدف إلى تكييف الاستخدامات الواردة عليها تماشياً مع الغرض الذي خصص له العقار، وحفاظاً على حقوق الملاك الشركاء الآخرين دون الإنتقاص من حق المالك الشريك على حصته، والذي يظل مالكا لجزئه الخاص ملكية تامة ولجزئه المشترك ملكية شائعة.

### ب-موقف القانون من طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة:

سبق وأن حددنا أن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته تماما وهذا مانصت عليه المادة 714 من القانون المدني وبالتالي فإنه يكون صاحب حق عيني على الشيء رغم انتقاد هذا الرأي على أساس عدم وجود محل أو شيء مفرز محدد ماديا ، أما الشريك في الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية مفرزة على الأجزاء الخاصة وهو بالتالي صاحب حق عيني على حصته المفرزة<sup>1</sup>، وهو في ذلك لا يختلف عن حق الشريك في الشيوع.

ويتمتع بحق ملكية شائعة بينه وبين الشركاء الآخرين على الأجزاء المشتركة وهنا يكون حقه شخصي في استغلال الأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الآخرين.

إن الهدف المقصود من نظام الملكية المشتركة هو تيسير الانتفاع بالعقارات التي يملكها كل من الشركاء ملكية مفرزة و هو ما يمكن الوصول إليه أيضا عن طريق تقرير حق ارتفاق على ملكية مفرزة لأحدهم.

لقد أجمع الفقه و القضاء على رفض هذا التصور للشيوع الإجباري في الملكية المشتركة، واستقر الفقه و القضاء على أن نظام الملكية المشتركة و حق الارتفاق نظامان قانونيان يتميز كل منهما عن الآخر و يتجلى هذا الاختلاف في القواعد الآتية:

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 744 الفقرة 01.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

- 1- لا يسقط حق الشريك بعدم الاستعمال مهما طال مدته، و ذلك على خلاف حق الارتفاق.
- 2- يجوز بشروط محددة لمالك العقار المرتفق طلب نقل الارتفاق من موضعه إلى موضع آخر، و هذا الحكم لا محل لتطبيقه في نظام الملكية المشتركة.
- 3- للشريك في الملكية المشتركة أن يستعمل الشيء المشترك في كل ما يتعارض مع الغرض المخصص له وبشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم، أما استعمال صاحب حق الارتفاق للعقار المرتفق به قاصر على حدود حق الارتفاق المخول له.
- 4- للشريك في الملكية المشتركة الحق في أن يدفع اعتداء الغير على العقار الشائع، أما صاحب حق الارتفاق فلا صفة له في دفع تعدي الغير ما دام هذا التعدي لا يمس حقه في الارتفاق<sup>1</sup>.

### المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة ومشتقاتها.

سنتناول في هذا المبحث التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة وكذا التطور القانوني لها، إضافة إلى محاولة دراسة أجزائها.

### المطلب الأول: نشأة الملكية العقارية المشتركة وتطورها.

من خلال هذا المطلب سنتطرق لتطور الملكية العقارية المشتركة تاريخيا وهذا قبل الاحتلال الفرنسي، إضافة إلى مرحلة الاحتلال الفرنسي، ثم سنحاول دراسة التطور التشريعي، وهذا قبل وبعد صدور القانون المدني.

### أولاً: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة

نتناول في التطور التاريخي للملكية المشتركة مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي، إضافة إلى مرحلة الاحتلال الفرنسي.

<sup>1</sup> نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص. 207-208.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### أ- مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي

باستقراء مختلف الدراسات المتعلقة بهذا الجانب، فإنه لا يوجد ما يوضح صور الملكية المشتركة في هذه المرحلة عدا أن الملكية كانت تحكمها الشريعة الإسلامية. و لئن كان الفقه الإسلامي قد ساهم مباشرة في التطور التشريعي للملكية المشتركة، بتقسيم البناء إلى طبقات، فإنه على ذلك ما يسمى بالجوار الرأسي بين صاحب العلو أو لصاحب السفل<sup>1</sup>. حيث أجمع الفقهاء أنه لا يجوز لصاحب العلو أو لصاحب السفل أن يتصرف في ملكه تصرفاً يلحق ضرراً فاحشاً بالآخر، ذلك أن ملك أحدهما ليس خالصاً له فقط. كما أن حق أحدهما على الآخر مقيد بعدم الإضرار بحقوق الطرف الآخر، فإن قام صاحب البناء بهدم بنائه، ثم قام بإقامته من جديد قضائياً، غير أن في حالة إقامة صاحب العلو لأساس البناء ثم بناه من غير إذن صاحب السفل ومن غير اللجوء إلى القضاء، فهو في حكم المتبرع وهذه الصفة إذا خلعت على صاحب العلو، حرمة الرجوع على صاحب السفل بقيمة البناء أو بنفقاته. أما إذا تهدم بناء العلو بفعل مالكه أو خارج عن إرادته لا يلزمه إعادة البناء، لأن ذلك يلحق ضرراً بالسفل<sup>2</sup>.

لكن ما كان محل مناقشة فقهية هو إمكانية بيع العلو من غير بناء، حيث أنه عند المالكية يجوز بيع حق التعلية أثناء البناء، بل يجوز أيضاً بيعه قبل البناء، لأن بيع الهواء جائز أما عند الحنفية فحق التعلية لا يجوز بيعه إلا مع البناء فمن باعه من غير بناء وقع تصرفه باطلاً لأن الهواء ليس بمال يحاز بما يمكن من بيعه و شرائه<sup>3</sup>.

### ب- مرحلة الاحتلال الفرنسي:

إن السياسة العقارية المخططة في العهد الاستعماري كثيرة التناقض، ذلك أن فرنسا و منذ دخولها للجزائر تفكر في توفير عقارات للمعمرين، و تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في

<sup>1</sup> العربي بلحاج، المرجع السابق، ص.156.

<sup>2</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.17.

<sup>3</sup> عبد الفتاح تقيّة، المختصر في الفقه المنني من خلال أحكام الفقه الإسلامي، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998، ص.56-57.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة، كما أن السلطة الفرنسية أبرزت التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار.

وقد صدر القانون المؤرخ في: 1873/07/26 المعروف بمشروع ورنبير (Warner) المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الوطن الجزائري ، والذي كان يهدف إلى فرنسة شاملة للأراضي و العقارات المبنية، دون النظر للأحكام و الأعراف المحلية السائدة<sup>1</sup>.

ولئن يخضع العقار في الجزائر للنظام القانوني الفرنسي السائد فإن هذا يحتم معرفة التشريع الفرنسي بالملكية المشتركة . حيث و بصدور القانون المدني الفرنسي في القرن 18 ثم الاعتناء بتوزيع تكليف البناء، الترميمات المحدثة على مستوى العقار المبني.

و مع تبني أسلوب التعايش المشترك ضمن إطار الملكية المشتركة أصبحت تشهد تنامي و بروز البناءات الجماعية ذات الشقق، وظهر عجز القانون المدني الفرنسي عن مواكبة التطورات الاقتصادية لذلك تدخل المشرع الفرنسي و أصدر قانون 28 جوان 1938.

والذي أقر فصلين جاء بنظامين منطويين على حلين اثنين، فإما تأسيس شركة بناء تعطي لشركائها الاستفادة بالشقق حسب عدد الحصص و الأسهم التي يحوزونها و إما أن يتم تبني نظام الملكية المشتركة في الشقق.

ولذلك فإن الملكية المشتركة في فترة الاحتلال الفرنسي، أضحت ظاهرة اجتماعية تعنى بأهمية كبيرة، وذلك بخضوعها للمقاييس المطبقة في فرنسا<sup>2</sup>.

### ثانيا: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة:

سنتناول فيمايلي التطور القانوني، وهذا بدراسة مرحلة ما بعد الاستقلال:

### أقبل صدور القانون المدني ( من سنة 1962 إلى ما قبل القانون المدني):

إثر الإستقلال، وعملا بالمرسوم رقم 157/62 تم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في: 28 جوان 1938، والخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، حيث بقيت

<sup>1</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.18.

<sup>2</sup> مريم تومي، المرجع نفسه، ص.20.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

هذه الأخيرة تسيير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية المسنة منذ الفترة الإستعمارية لكونها لا تمس السيادة الوطنية للدولة الجزائرية<sup>1</sup>.

وعليه طبق في هذه الفترة قانون 1938/06/28، إذ نتج عن المغادرة الجماعية للأوروبيين شغل عدد كبير من السكنات الفردية و الجماعية والتي سميت بالأمالك الشاغرة ، لتصبح فيما بعد مشغولة من طرف المواطنين الجزائريين و سميت أملاك الدولة، بموجب الأمر رقم 102/66<sup>2</sup>.

إن صدور القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة والمتمثل في القانون رقم 557/65، المؤرخ في: 10 جويلية 1965، أدى الى إلغاء أحكام القانون الصادر في سنة 1938 والتي كانت تعمل به الجزائر سابقا، غير أن إلغاء هذا القانون كان بسبب عدم ملائمة وكثرة الانتقادات التي وجهت إليه من طرف الفقه الفرنسي .

لم يتوقف الأمر عند هذا الحد، بل صدرت عدة مراسيم ظلت تسري ضمن القانون الفرنسي المعمول به، منها المرسوم رقم: 88/68، والذي كان من بين أهم أحكامه إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك، مؤلف من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية، مكونة من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار<sup>3</sup>.

إلا أنه فرض على شاغل المحل أن يقوم بصيانة المكان الذي يشغله ، وبإجراء الإصلاحات التي يتطلبها و ذلك على نفقته الخاصة مع ضرورة إعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها.

كما أنه أجاز للدولة أن تقوم بإخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم بعد أن توفر لهم محلات بديلة وذلك إذا ما أرادت إنجاز أشغال من شأنها تمتين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيها<sup>4</sup>.

وقد صدر أيضا المرسوم رقم 82/73 ، و تنص إجراءاته على مبدأ بيع السكنات الجديدة في إطار الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> الأمر رقم 157/62، المؤرخ في: 1962/12/31 المتعلق بتمديد التشريع إلى غاية صدور تشريع جديد.

<sup>2</sup> ج ر ج رقم 36 لسنة 1966، الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 1966/05/06 والمتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.

<sup>3</sup> المرسوم 88/68، المؤرخ في 1968/04/23 والمتضمن القانون الأساسي الخاص شغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66، المؤرخ في: 1966/05/06.

<sup>4</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص. 21.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

فبعد صدور هذا المرسوم المتمثل في " بناء عقارات جماعية للتملك " لفائدة الموفرين لدى الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط و المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية بغرض ترقية المباني الجماعية، حيث يعتبر هذا المرسوم بداية فعلية سمحت للمواطنين الجزائريين بإمكانية تملك مباني جديدة.

والملاحظ على أن هذا المرسوم اشترط على الملاك بعد تسلمهم للمساكن إخضاعها لنظام الملكية المشتركة، و يكون هنا القانون الواجب التطبيق هو القانون الفرنسي حسب ما تم ذكره سابقا المتمثل في العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية<sup>1</sup>.  
وبعد شهر من صدور هذا المرسوم صدر الأمر 29/73، الذي ألغى القانون 157/62 ابتداء من: 05 جويلية 1975.

ب- بعد صدور القانون المدني:

### ب-1- من سنة 1975 إلى سنة 1993:

بموجب الأمر رقم 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975، صدر القانون المدني الجزائري لمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش، والتي كان من بينها الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، فخصص ما يناهز الثلاثون مادة لدراسة هذا الموضوع، حيث بدأ من المادة 743 إلى غاية المادة 772 من القانون المدني الجزائري.

بالنظر إلى القانون المدني الجزائري خاصة ما يتعلق بأحكامه بخصوص الملكية العقارية المشتركة، بمقارنته مع القوانين والتشريعات الأخرى، يتضح أن المشرع الجزائري تأثر بشكل كبير بالقانون الفرنسي المؤرخ في: 10/07/1965، إذ استاق منه جل الأحكام وصاغها ضمن عدد من مواد قانونه، بينما استبعد ما جاء به الفقه الإسلامي الذي تبنى نظام ملكية الطبقات<sup>2</sup>، نظرا هذا النظام الإسلامي لا يتناسب مع الواقع العمراني الحديث المشيد فعليا، وبذلك فإن القانون المدني

<sup>1</sup> ج ر ج رقم 56 لسنة 1973، المرسوم رقم 82/73، المؤرخ في: 05/06/1973، والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية.

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

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

درس مسائل الملكية العقارية المشتركة من ثلاث جوانب بحيث وضع نوعا من التفصيل للخطوط الرئيسية التي تضبط الإطار العام لهذه الملكية.

**ب-1-1- الجانب الأول:** من المادة 743 الى المادة 750 مكرر، يؤسس الأحكام العامة للملكية المشتركة، بتعيين معناها، محلها وقواعدها، وطبيعة مهامها.

**ب-1-2- الجانب الثاني:** من المادة 750 إلى المادة 756 مكرر، جاء فيها الحقوق والواجبات الناشئة عن حالة الملكية المشتركة، بتوضيح مختلف التصرفات التي يقوم بها الشاغلون وما يلحق من ذلك من إجراءات معهم أو ضدهم حسب ما تفرضه الظروف.

**ب-1-3- الجانب الثالث:** من المادة 756 مكرر الى غاية المادة 772 ، فيحدد طرق تسيير وإدارة هذا النوع من الملكية، بحديثه عن هيئاتها وسير أعمالها وطبيعة مهامها<sup>1</sup>. وتلى ذلك صدور الأمر رقم 92/76 المؤرخ في: 1976/10/23، والذي نص على "إنشاء تعاونيات عقارية " كشركات أشخاص مدنية، تهدف للمساعدة في الحصول على ملكية سكن عائلي، وفق نمط يتميز بتكوين شركة أشخاص مدنية طبقا لنص المادة الأولى منه: "يؤسس النظام التعاوني الخاضع للأحكام التالية و ذلك لتجسيد الحق المفتوح لكل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية".

و لقد حدد المشرع في هذا الأمر أن الشركة يمكنها إما البناء لفائدة الشركاء أو الشراء من عند مكاتب الترقية و التسيير العقاري لبناءات فردية أو جماعية، و قد نص المشرع على وجود نظام للملكية العقارية المشتركة في حالة اتفاق الشركاء على البناء الجماعي<sup>2</sup>، و تم النص على ذلك في عدة مواد من الأمر لاسيما المواد 14 الفقرة 05 وكذا المادة 57 الفقرة 10، هذه الأخيرة أوجبت على الشركاء إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة حسب النموذج القانوني الذي صدر وفق المرسوم 146/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976.

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المواد من 743 إلى 772.

<sup>2</sup> ج ر ج رقم 12 لسنة 1977، الأمر 92/76 المؤرخ في: 1976/10/23، والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

والذي تطرق لنظام الملكية المشتركة كاتفاقية جماعية، بين الشركاء في الملك، ضم حوالي 144 مادة<sup>1</sup>.

وقد تميزت هذه المرحلة بوجود نصوص قانونية تهدف للتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للأمالك الوطنية للمواطنين وفقا لإجراءات معينة وذلك قصد تملكهم لهذه العقارات.

وهكذا صدر القانون 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07 والذي حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها، وشروط للمستفيدين بها و كيفية تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها وتسليم عقود البيع للمستفيدين، حيث أن هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية للولاية وهو معفى من كل الرسوم والحقوق<sup>2</sup>.

و سمحت عملية التنازل عن أملاك الدولة لمستأجري الأملاك التابعة لدواوين الترقية والتسيير العقاري، وكذا بعض الهيئات العمومية الأخرى بإمكانية تملك مساكنهم المستأجرة وفق صيغة التنازل من جهة، وكذا المصدر الأساسي للملكية المشتركة بالنظر للعدد الكبير الذي تم التنازل عنه، خاصة ما تعلق بالأماكن المعدة للسكن و المبنية على شكل عمارات جماعية<sup>3</sup>.

و قد روج آنذاك أن سبب صدور هذا القانون تمحور حول صعوبة تسيير هذه الثروة العقارية من طرف المؤسسات العمومية بالإضافة إلى تمكين كل مواطن من امتلاك المسكن الذي يستأجره، و هو ما يوحي بأن السبب كان اقتصاديا و اجتماعيا.

أما السبب السياسي كان له الدور الأكبر المتمثل في بداية ظهور البوادر الأولى لتخلي الدولة عن الاشتراكية التي تأخذ كأساس لها ملكية الدولة لكل شيء، لاسيما و أن تكاليف تسيير هذه العقارات، التي أخذت كذريعة للتنازل و بقيت حتى بعد هذه العملية وفي معظم المناطق تتكفل بها دواوين الترقية و التسيير العقاري، حيث أنها مازالت تقوم بعملية صيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها تأخذ على عاتقها هذه العملية لاسيما في صيانة الأجزاء المشتركة .

<sup>1</sup> ج ر ج رقم 12 لسنة 1977، المرسوم 146/76 المؤرخ في: 1976/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ولمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

<sup>2</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، المرجع السابق، ص.32.

<sup>3</sup> القانون 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية المعدل بالقانون 02/83، وبالأمر 02/83، وبالقانون رقم 03/86.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

وبتاريخ: 1983/11/12 تم إصدار المرسوم رقم: 666/83 الذي ألغى المرسوم رقم: 146/76، وتضمن قرابة 63 مادة تنظم الملكية المشتركة.

عالج المرسوم رقم: 666/83 الملكية العقارية المشتركة، وذلك بوضع تنظيم لها وقواعد عملية تحدد كيفية التعامل معها، وهذا ضمن إطار ما قضت به المادة 748 من القانون المدني، مبينا مصير الأجزاء المفروزة والشائعة أي الأجزاء المشتركة وسبل الانتفاع بها، وكيفية تسييرها وإدارتها. (المادة الأولى من المرسوم رقم 666/83) إذ أبوابه الخمس الذي تضمنها هذا المرسوم، ماهي إلا توضيح لذلك، نذكرها فيما يلي:

**-الباب الأول:** تعلق بتعيين العقار المبني وذلك بتحديد أجزائه الخاصة والمشاركة مع تصنيف هاته الأخيرة وفق مآلها.

**-الباب الثاني:** تمحور في الحقوق والواجبات الناشئة من وضع الملكية المشتركة بما يتبع ذلك من إستعمالات مختلفة.

**-الباب الثالث:** فرز لتبني أسلوب الإدارة الجماعية لمثل هذه الملكية بتبيان هيئاته، ماهيتها، طرق عملها والمهام الموكدة إليها.

**-الباب الرابع:** أوضح الأعباء الناشئة عن ممارسة هذه الملكية بما فيها من أنواع وكذا طرق جمعها.

**-الباب الخامس:** نص على تنفيذ أحكام هذا المرسوم بقوة القانون<sup>1</sup>.

ثم صدر في منتصف الثمانينات قانون رقم : 07/86 بتاريخ: 04 مارس 1986، والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها.

وقد جاء هذا القانون نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد، الذي انجر عنه تزايد طلبات الحصول على السكن بكل أشكاله: إيجاري و تملكي، بات من الضروري على الدولة إيجاد آليات جديدة تحد من تزايد الطلبات، لاسيما فئة المواطنين الذين لهم بعض الإمكانيات المالية و متوسطي الدخل وهذا من أجل بناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن من أجل سد الحاجات العائلية الذاتية، أو للبيع أو للإيجار.

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 666/83 المؤرخ في: 1983/11/12، المرجع السابق.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

و قد سمح للأشخاص الطبيعية الخاصة أن يمارسوا مهنة الترقية العقارية<sup>1</sup> ، على عكس المرسوم رقم: 82/73 الذي حصر عمليات الترقية على المؤسسات العمومية<sup>2</sup>، بالإضافة إلى أنه وفقا لنص المادة 05، فقد شجع على أن تكون عمليات الترقية العقارية من النمط الجماعي و شبه الجماعي.

و الملاحظ على هذا القانون أنه لم يشر بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على إجبار المرفقي والمستفيدين لإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وفرضه على جميع المالكين. وكذلك لم يخصص هذه العملية للبيع فقط بل وسعها كذلك للبناء قصد الإيجار و كذا سد الحاجيات العائلية الذاتية، هذه الأخيرة التي تمكن أفراد أي عائلة من القيام بالترقية العقارية لأفرادها التي يمكن اعتبارها أيضا كمصدر منفصل، لإمكانية وجود الملكية المشتركة في هذا النوع.

### ب-2- من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم 59/94:

إن النظام الذي جاء به دستور 1989 مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم سابقا، ذلك أنه أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة، وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى وهذا التفسير أظهر ضعف محدود وعدم نجاعة القانون رقم: 07/86 لأنه عرقل عملية الترقية العقارية<sup>3</sup> ، لذلك تم إلغاؤه بعد 07 سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب نص المادة 30 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، الذي خصص في الفصل الرابع من الملكية المشتركة وبالخصوص إدارتها<sup>4</sup>، وعلى أساس الغموض الذي بقي سائدا فيما يخص الإدارة وتسيير الملكية المشتركة، فقد جاء المرسوم رقم: 666/83 حيث أوضح أنه لرئيس المحكمة المختصة الذي يوجد به موقع البناية تسليم أمر على ذيل عريضة، بناء على طلب الشريك في الملك بإدارة الملكية المشتركة وذلك

<sup>1</sup> الأمر رقم: 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04، والمتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملك لقواعد الخاصة بعملياتها.

<sup>2</sup> المرسوم رقم: 82/73 المؤرخ في: 1973/07/09، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية.

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

<sup>4</sup> المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 1993/03/01، والمتعلق بالنشاط العقاري.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

بتعليقه في مدخل العمارة . نسخة مصادق عليها مع إعلام المصالح المعنية بذلك، وبهذا يحل الشريك في الملكية محل أجهزتها<sup>1</sup>.

وفي ما يخص إدارة الأملاك العقارية، فإنه صدر مرسوم تنفيذي رقم 154/97 حدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العقارية لصالح الغير، والقانون الأساسي لمتصرفي الأملاك العقارية حيث يكون المتصرف شخص طبيعي أو معنوي، خاضع لاعتماد وبحوزته محل وسجل تجاري ويشكل نشاطه مهنة حرة منظمة بموجب عقد، كما قد يكلف بإدارة عمارة أو مجموعة عمارات<sup>2</sup>. إضافة على ما سبق ذكره فقد اتخذت الجزائر مصادر أخرى للملكية العقارية المشتركة جاءت إثر التطورات القانونية:

### ب-2-1- البيع بالإيجار:

لقد عرفت الجزائر هذا النوع من النظام الذي يؤدي إلى تملك المساكن الجديدة بعد مرور مدة زمنية، ولذلك فإن البيع بالإيجار تم الإشارة إليه في المرسوم رقم: 82/73، ولكن بشكل آخر، حيث ذكرت المادة 05 من المرسوم المذكور بأنه يمكن تسديد مبلغ الشراء كأقساط وفقا لصيغة الإيجار المملك.

و كذلك تم الإشارة لهذه الصيغة في المباني المبيعة عن طريق دواوين الترقية و التسيير العقاري مع أحكام البيع بالإيجار التي صاغها المشرع بالمرسوم التنفيذي : 105/01 المؤرخ في: 2001/04/23، والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي : 105/01 على أنه: "البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد الإقرار بشرائه بملكية تامة بعد إنقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب"<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 59/94، المؤرخ في: 1994/03/07، يعدل ويتم المرسوم رقم: 666/83.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 154/97، المؤرخ في: 1997/05/10، والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي : 105/01 المؤرخ في: 2001/04/23، والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

و كلفت بهذه العملية الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن، حيث بدأت هذه الوكالة بالتعاقد مع الشركات الأجنبية ، و ابتداء من هذه الفترة عرفت المباني في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى نوعية من حيث عدد الطوابق فحددت من 09 إلى 20 طابقا و كذا من نوعية البناء واستعمال التجهيزات و على رأسها المصاعد التي تعتبر من أكبر المشاكل التي إذا لم يتم صيانتها والمحافضة عليها من طرف الشاغلين سيؤدي ذلك إلى تعطيلها و إصلاحها قد يكون عبئا كبيرا على الملاك في المستقبل بعد انتهاء مدة تسيير هذه المباني و صيانتها من طرف الوكالة.

### ب-2-2-صيغة السكن الاجتماعي التساهمي:

نظرا لتفاقم أزمة السكن و الارتفاع المذهل للطلبات لاسيما ابتداء من سنة 2000 من جهة، وعدم كفاية ما يخص الإيجار و التمليك من جهة أخرى، ارتأت الدولة صيغة جديدة تحد من تكلفة الحصول على سكن بالنسبة للمالك و الدولة تمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وتتميز هذه الصيغة بمساهمة الدولة بنسبة من تكاليف السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أما الباقي فيقدمه المستفيد من العملية على ثلاث مراحل كأقصى تقدير. ومنه نرى أن معظم المباني المنجزة في هذا الإطار هي مباني جماعية مما يجعلها مصدر أساسي من مصادر الملكية المشتركة.

### ب-2-3-صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية:

تعتبر هذه الصيغة خاصة كونها تمس فئة العمال فقط، فقد تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983<sup>1</sup>، فقد قام الصندوق إلى حد الآن ببناء المساكن كلها بشكل جماعي وموجهة للبيع مباشرة ، مما يجعل هذه الصيغة إحدى مصادر الملكية العقارية المشتركة والجدير بالذكر أن هذه الصيغة قد تم اعتمادها كذلك للحد من أزمة السكن، وهذا بمساهمة العمال من جهة، وكذا الصندوق الوطني للسكن من جهة أخرى، مع ملاحظة أن صندوق معادلة الخدمات

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

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة الشؤون الاجتماعية.

و بذلك تعتبر بالإضافة للمرقين الخواص، وكذا البلديات و الصندوق الوطني للتوفير والاحتياط، المؤسسات الوحيدة التي لا تتبع وزارة السكن كونها الوصية الوحيدة المكلفة بإنجاز المباني.

### ب-2-4- البيع وفق التصاميم:

لقد عرفت المادة 28 من قانون 04/11 البيع وفق التصاميم، فنصت على أنه العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البيانات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال ، وفي المقابل يلتزم في المكتب كلما تقدم الإيجار بدفع الثمن. ظهرت هذه الصيغة سنة 1993 وفق المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

هذا المرسوم الذي صدر في فترة عرفت فيها الجزائر نظرا للظروف التي أوجبتها المرحلة صدور كل القوانين على شكل مراسيم تشريعية، بحيث نظم هذا المرسوم التشريعي بالإضافة للبيع وفق التصاميم كذلك إيجار المباني و قد عدل الكثير من النصوص المتعلقة بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر، و التي كانت منظمة في القانون المدني .

قد نصت المادة 24 منه على أنه: " يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين". وقد جاء بإجراء جديد فيما يخص إدارة الملكية العقارية المشتركة حيث أقرت المادة 25 منه أيضا على أنه " يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر 58/75 المؤرخ في: 1975/09/26".<sup>1</sup>

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 03/93، المرجع السابق.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها.

إن العقار المبني للاشتراك في وحدته يعتمد أساسا على وحدة الأجزاء الخاصة والمشاركة المكونة له، فهاته الأهمية لا تقف عند هذا الحد فقط، بل تتعداه لتشمل مالكي العقار أيضا، فهي تؤدي لهم خدمات مختلفة. ومن هذا المبدأ قام المشرع بواسطة النصوص القانونية بإعطاء أجزاء الملكية العقارية المشتركة الخاصة منها والمشاركة تعريفات تبينها، وتحدد معناها وطرق تمييزها عن غيرها، ووسائل تصنيفها، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب:

#### أولا: أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

\*تعد أجزاء خاصة: أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الاستخدام والاستعمال الفردي لأحد الملاك الشركاء دون غيره<sup>1</sup>.

\*تعد أجزاء مشتركة: أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الاستخدام والاستعمال المشترك بين جميع الملاك الشركاء أو عدد منهم<sup>2</sup>.

إن تعداد أجزاء الملكية العقارية المشتركة له أهمية بالغة، لذا خصص المشرع الجزائري من القانون المدني وكذا المرسوم رقم 666/83 لتعداد واطهار هذه الأجزاء بتعيينها، وفي هذا السياق نصت المادة 744، الفقرة الأولى من القانون المدني محددة للأجزاء الخاصة لتلتها المادتين الثالثة والرابعة من المرسوم المذكور أعلاه لتضيف أجزاء أخرى.

بينما ذكرت الأجزاء المشتركة في المادة 745، الفقرة الثانية من القانون المدني، وشكلت المادة الخامسة من المرسوم السالف الذكر مرجعا لتوزيع هذه الأخيرة على أصناف ثلاث.

كما يستوجب لفت الإنتباه إلى أن تعداد هاته الأجزاء كما سلف ذكره هو تعداد على سبيل المثال لا الحصر، كون الأولوية تكون لما يرد في نظام الملكية المشتركة، الذي يمكنه تعداد أجزاء العقار وتحديد مصيرها كأجزاء خاصة وأخرى مشتركة<sup>3</sup>، الأمر الذي سيمنح توضيحه فيما يلي:

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 744، ق01، والمادة الثانية من المرسوم 666/83.

<sup>2</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع نفسه، المادة 745، ق01، والمادة الخامسة من المرسوم 666/83.

<sup>3</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 748.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### أ- الأجزاء الخاصة:

تتمثل الأجزاء الخاصة في جميع الأجزاء التي جعلت للإستعمال الخاص للمالك الشريك، نذكر منها:

**أ-1- محتوى الحصة:** كل ماتحويه الحصة من غرف، مطبخ، حمام ومرحاض بما في ذلك الأبواب، الممرات، السلالم الداخلية المؤدية إليها، وكذا مختلف التليبيسات الداخلية تعد أجزاء خاصة.

**أ-2- فواصل القطع:** الجدران والحواجز الفاصلة بين غرف الحصة، والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير تعتبر أجزاء خاصة.

**أ-3- التجهيزات الداخلية:** كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللائقة داخل الحصة تعتبر عناصر تجهيز خاصة، وهذا الأمر ينطبق على المدافئ، مواقد المداخن، التمديدات بمختلف أشكالها، الأحواض، المغاسل وغيرها.

\*بالتمعن الجيد في محتوى المادة الرابعة من المرسوم رقم 666/83 التي تنص على أنه: "تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين : الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية"، الظاهر أن المشرع الجزائري قد أشرك الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص، والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير إلى الأجزاء الخاصة، بينما كان من الأجدر به أن يفرد لها قسما خاصا بها، نظرا لكونها مشتركة بين الأماكن التي تفصلها، الأمر الذي يضيء عليها نوع من الشبوع الإجباري، والمتمثل تحت تسمية الحائط الفاصل المشترك<sup>1</sup>، كما هو ظاهر من نص المادة 744 من القانون المدني والمادة الثانية من المرسوم 666/83 هذا من جهة.

إذ ومن جهة أخرى، فإن المشرع عد الأجزاء الخاصة الداخلة ضمن الحصة والمتصلة بها غير متفطن لوجود أجزاء أخرى خاصة منفصلة عن الحصة والتي لا يمكن للمالك الشريك

<sup>1</sup> علي خفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالقوانين العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، الجزء الثاني، 1968، ص.49.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

التصرف فيها بمعزل عن الحصة التابعة لها، كونها ملحقة بها<sup>1</sup>، نذكر منها القبو والمستودع اللذان هما جزءان خاصان منفصلان عن الوحدة السكنية إلا أنهما تابعان لها.

### ب- الأجزاء المشتركة:

تعد الأجزاء المشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الاستخدام المشترك لجميع الملاك الشركاء أو عدد منهم ، وهذا ما ورد في المادة 745 من ق م ج كما تناولت المادة 05 من المرسوم 666/83 تعريف هذه الأجزاء كما يلي: "إن الأجزاء هي التي تكون مملوكة بالشيوع لمجموعة من المالكين الشركاء وكل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة والتي تكون مخصصة لإستعمال أو إنتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدة شركاء منهم وأن الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف"<sup>2</sup>

فضلا على أن هذا التحديد الذي جاء به المشرع الجزائري وارد على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، فقد قام المشرع بتصنيف الأجزاء المشتركة الى ثلاثة أصناف وفق إستعمالها من طرف المالكين الشركاء<sup>3</sup> ، على عكس من الأجزاء الخاصة التي قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة، وتم إدارتها على أنها الأجزاء التي يملكها الشركاء على الشيوع كل حسب الحصة العائدة له، والأجزاء المشتركة مقسمة إلى:

### ب-1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

وهي مخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يلي:

- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ولا سيما القطع الأرضية المستعملة حاضرة أو حديقة.

- شبكات المواسير و قنوات صرف المياه وأنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

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

<sup>1</sup> القاضي طارق زياد، دراسات في الفقه والقانون، الطبعة الأولى، لبنان، دار الشمال للطباعة والتوزيع بطرابلس، 1990، ص.153.

<sup>2</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق، المادة 05.

<sup>3</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع نفسه، المادة 06، 07.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

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

-وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والإستعمال المشترك بين جميع المباني<sup>1</sup>.

### ب-2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

وتكون مخصصة لإستعمال الشاغلين لبنانية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

-كل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى من أسس و الجدران الضخمة الخاصة بواجهة السقف أو الحائط الفاصل والسقف الأعلى للبنية وهو جزء مهم من أجزاء هيكل البناء، وهي جزء مشترك ولكنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا.

-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء، الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

-المحلات والمساحات والإرتفات المشتركة، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج، وأروقة الإفصاح ومحلات وأماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة مسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

-جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

-المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق السرادية، ومجاري الدخان والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تصنيفها.

-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصص لاستعمال مالكي هذه المحلات).

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق، المادة 06.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة و التي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء و التطوير و متاعب المواسير.

-جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة.

-وعلى العموم جميع الأشياء والأجزاء غير المعدة للإستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء والأجزاء التي لم ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة<sup>1</sup>.

يمكن القول بصفة عامة أن كل مالم يعد للإستعمال الخاص يعتبر مشتركا بين الملاك، إلا إذا كان في موضع خاص أين يكون مشتركا بين مالكين كما هو الشأن بالنسبة للحواجز الفاصلة بين شقتين<sup>2</sup>.

**ب-3-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:** تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد الخاصة وآلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات<sup>3</sup>.

ونص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء حسب نص المادة 745 من القانون المدني<sup>4</sup>، وهو الحكم الذي أقر به المشرع الفرنسي وذلك في: نص المادة 03 من القانون 65-557، وتمثل فيما يلي:

-حق تعلية العمارة المعدة للإستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

-الحق في بناء عمارات جماعية جديدة بالأفنية، والبساتين، والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق، المادة 07.

<sup>2</sup> توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، دط؛ الدار الجامعية، مصر، د س ن، ص. 254.

<sup>3</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق، المادة 08.

<sup>4</sup> جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 745.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

### ثانيا: وسائل تصنيف أجزاء الملكية العقارية المشتركة:

باعتبار أن الملكية المشتركة حالة واقعية ظاهرة فلا بد من توفر وسائل تتيح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها والجماعية، وهذه الوسائل متعلقة بالملكية المشتركة، لذا سنتحدث في هذا الصدد عن وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم ثم نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

#### أ- الجدول الوصفي للتقسيم:

اعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم رقم: 63/76 المؤرخ في: 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم: 123/93 المؤرخ في: 19 جويلية 1993<sup>1</sup>، وهي وثيقة تدعى بالجدول الوصفي للتقسيم التي تعين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة<sup>2</sup>، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في: اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط، رقم القطعة ويخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسة أو ملحق به يتضمن العناصر التالية: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض، ويجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها<sup>3</sup>. حيث يبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة<sup>4</sup>.

ويعدل الجدول الوصفي للتقسيم إذا ما ورد أي تغيير مادي على العقار المبني للإشتراك وهذا ما ورد في المادة 68 من المرسوم رقم: 63/76<sup>5</sup>، إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين هما:

<sup>1</sup> عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص101.

<sup>2</sup> عمر حمدي باشا، المرجع نفسه، ص145.

<sup>3</sup> المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل التجاري، المادتين: 66، 67.

<sup>4</sup> عمر حمدي، المرجع السابق، ص145.

<sup>5</sup> المرسوم رقم: 63/76، المرجع السابق، المادة 68.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

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

**الحالة الثانية:** إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبنى للإشتراك والناتج عن تقسيم حصة دون التأثير على بقية الحصص، فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد وإنما يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصة المقسم<sup>1</sup> .

### ب- تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة:

أخذ المشرع الجزائري بمعيار نسبة الجزء المملوك بالمبنى المشترك أثناء تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة وهذا ما ورد في نص المادة 746 من ق م ج<sup>2</sup> ، والمشرع و إن وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك، فإنه أغفل ذكر توقيت ذلك لذا، تدخل الفقه في هذه المسألة و انقسم بذلك الى اتجاهين:

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

**الموقف الثاني:** يرى أن وقت تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يتم فور الإنتهاء من إنشاء الحصة، تفاديا لما قد يثور في المستقبل من نزاعات نتيجة التغييرات الداخلية والخارجية التي تطرأ عليها<sup>3</sup> .

وتتضح أهمية تحديد نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة من خلال التبعات المنجزة عن تحديده، إذ بمقتضاه يستطيع الشريك أن يعرف حقوقه و إلتزاماته<sup>4</sup> ، وهذا ما يظهر فيما يلي:  
-تقدير رأي المالك عند حساب الأغلبية المطلوبة لإتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة.

<sup>1</sup> حمدي باشا عمر ، المرجع السابق، ص149 .

<sup>2</sup> جريدة رسمية العدد رقم:78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 746.

<sup>3</sup> مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص.152.

<sup>4</sup> مصطفى محمد جمال، المرجع نفسه، ص.151.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة.

- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يمثل مرجعا في تحديد نصيبه في نفقات هذه الأجزاء من إدارة وتسيير وترميم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء كل حسب نسبته فيها<sup>1</sup>.
- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يساعد في تحديد نصيب كل مالك فيما قد يستحق من مقابل لجزء من هذه الأجزاء نتيجة بيعه أو نزعه للمنفعة العامة أو التعدي عليه من الغير .

### خلاصة الفصل الأول

وكخلاصة لهذا الفصل، نستنتج أنه أمام التطور الدائم والمفاهيم الجديدة ، ظهر من الناحية الإجتماعية مفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني، الذي ظهر في فترة زمنية لينتشر ويتطور بشكل سريع، ليصبح له نظام قانوني وتطبيق عملي، فالملكية العقارية المشتركة هي ملكية من نوع خاص وهي بذلك حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، وضرورة وجود أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، وأجزاء مشتركة والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

كما تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك ذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي وتحدد بناء على مساحة الملكية الخاصة.

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 666/83، المرجع السابق، المادة 52، والأمر 85/75 المتضمن القانون المدني، المادة 750 الفقرة الخامسة.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

# الفصل الثاني

## محتوى

الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

تمهيد:

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة وآثارها.

المطلب الأول: كيفية إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة.

المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها.

المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة.

المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة.

خلاصة.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### تمهيد:

إن الملكية العقارية المشتركة المتجسدة في العقار المبني للاشتراك تستلزم أوضاعا وتدابير وتنظيما محكما لمختلف شؤونها خصوصا وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الملاك يشتركون في عقار واحد، الأمر الذي ينشئ بينهم علاقات متعددة، التي تنطوي تحت عامل التسيير المؤسس على عاملين إثنين هما: التنظيم القانوني المتضمن كافة الوسائل المتعلقة بالملكية المشتركة والمؤسسات الكفيلة بتطبيق هذه المسائل على أرض الواقع.

ماتعلق بالتنظيم القانوني فهو كل القواعد التنظيمية المتفق عليها بين الملاك الشركاء على وضعها لتنظيم العقار المبني للاشتراك وذلك لضمان الاستقرار والتعايش بين الملاك الشركاء. أما ماتعلق بالمؤسسات وهو التكتلات التي يتجمع فيها الملاك الشركاء التي مهمتها ضمان السير الحسن للعقار المبني للاشتراك والتطبيق الجدي لنظام الملكية العقارية المشتركة وتنفيذ كافة القرارات المتخذة.

إن تنظيم الملكية العقارية المشتركة وحسن الانتفاع وسيرها، دفع بالمشرع الاهتمام بوضع أجهزة فعالة و أساسية للمحافظة عليها. ووضع قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة . كما حدد المراكز القانونية للملاك من حقوق يكتسبونها ومن واجبات يلتزمون بها، ومن أجل ضمان عيش الملاك في أمان واطمئنان فقد كرس لها المشرع حماية قانونية لأمن و سلامة المباني، كما حدد لكل طرف مسؤولياته ، إضافة إلى الحماية القضائية من أجل وضع حد للنزاعات التي تطرأ فيها. و لذلك سندرس هذا الفصل في المبحثين التاليين:

**المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة وآثارها.**

**المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها.**

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة وآثارها.

أن حالة الملكية العقارية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك لا يمكن أن تكون قواعدها سليمة ومنتينة ملزمة بشكل ما، إلا إذا كانت مدونة في وثيقة مسجلة فيها كل المستلزمات التنظيمية الضرورية للسير الحسن لهذه الملكية، تظم بيانات العقار والمعنيين بهذا العقار، وكذا كافة الاجراءات الخاصة بالإدارة وحسن سير العقار، ففعالية هاته الوثيقة وأهميتها لاتظهر من خلال ماتضمنه من أحكام وبنود بل من الجانب التطبيقي العملي على أرض الواقع، ويظهر ذلك بالتطرق إلى الآثار المترتبة عنه من خلال إقرار البنود وإحترامها لتجسيد إحترام الحقوق الناتجة عن الملكية العقارية المشتركة.

لقد إعتنى هذا المبحث باحتوائه على مطلبين هامين تمثلا في: كيفية إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة، ثم آثار الملكية العقارية المشتركة.

### المطلب الأول: كيفية إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.

يهدف نظام الملكية المشتركة إلى إحلال نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك المشتركين وبين المصالح الجماعية للملكية المشتركة ولا يمكنها أن تحقق ذلك دون أن يكون لها وثيقة يتم فيها تدوين كل المستلزمات التنظيمية الضرورية لسير هذه الملكية وعليه فقد اختص هذا المطلب بتبيان مفهوم نظام الملكية العقارية المشتركة مع تحديد هيئاته.

### أولاً- مفهوم نظام الملكية العقارية المشتركة:

سنتطرق في هذا الصدد إلى تبيان المقصود بنظام الملكية العقارية المشتركة مع إبراز مضمونه.

### 1- المقصود بنظام الملكية العقارية المشتركة:

سنحاول تقديم تعريف لنظام الملكية العقارية المشتركة وطبيعته القانونية.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ. تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة:

هو مجموع القواعد المحققة للتعايش المشترك بالعقار المبني للاشتراك والذي ينشئها مالك العمارة الراغب في تقسيمها أو بيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تتولى بناء العمارة، أو عن طريق إتفاق أغلبية الشركاء في الجمعية العامة على مجموعة قواعد تنظيمية لإدارة الملكية المشتركة وتدير شؤون العقار المبني وشاغليه.

والمشرع الجزائري بإصداره للمرسوم رقم : 666/83 المتعلق بتنظيم الملكية العقارية المشتركة فإنه ليس هناك من ضرورة لإعداد هذا النظام من قبل الشركاء بينما يمكن لهم الإتفاق على قوانين لم يتضمنها المرسوم أو إتخاذ بنود أخرى مخالفة لما أتى به المشرع فيما يخص تحديد حدود الأجزاء المشتركة والخاصة.

### ب. الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة:

لقد نص المشرع الجزائري في القانون المدني على نظام الملكية المشتركة والذي يعمل على تحديد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وسيرها<sup>1</sup>، أما المرسوم 666/83 في المادة الأولى منه فقد نص على ما يلي: "يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر 58/75 المؤرخ في: 26 سبتمبر 1975 ، مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخصوصية المانعة وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها."

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى بيان طبيعة هذا النظام بشكل صريح في القانون المدني وكذا في المرسوم 666/83، إلا أنه عند دراستنا للمرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة نجد أنه وصفه على أنه اتفاقية جماعية بنص المادة الأولى<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> المادة 715 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على مايلي: "تكون إدارة المال الشائع من حق الشركاء مجتمعين مالم يوجد إتفاق يخالف ذلك".

<sup>2</sup> نص المادة 748 من القانون المدني التي جاءت بما يلي: "يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها."

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

لقد تعددت الآراء حول الطبيعة القانونية لنظام الملكة المشتركة فمنهم من اعتبره أنه عقد تبادلي كأن يقدم مثلا المالك الأساسي (واضع النظام) عرضا ويقبل به الشاري للحق فينشأ العقد<sup>1</sup>، وهناك رأي آخر اعتبره ذو طبيعة تأسيسية وتنظيمية، لأنه أشبه ما يكون بقرار إداري تنظيمي. لم يسلم كلا من الرأيين من النقد فالرأي الأول لا يمكن الأخذ به على اعتبار أن تعديل هذا النظام ممكن بأغلبية مؤسسيه<sup>2</sup>، وذلك بخلاف مسألة تعديل العقد التي لا يمكن حصولها إلا باتفاق جميع المتعاقدين عليه وليس جزءا منهم، كما لا يمكن الأخذ بالرأي الثاني أيضا على أساس أن نظام الملكية المشتركة يسري على كافة من أقره في حين أن سريان القرار الإداري يكون على الغير المتلقي له وليس على من أصدره، وعليه فإنه نظرا لهذا الصراع ظهر رأي توفيقي بين الرأيين اللذان اعتبرا نظام الملكية العقارية المشتركة نظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، أي يشبه عقد العمل الجماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه .

وعند تفحصنا للتشريع الجزائري فإننا نجد أنه أعطى الصبغة التنظيمية لهذا النظام بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 على أنه: "يطبق هذا النظام بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك من قبل، لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة"، هذا من جهة وكذلك ترك بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء والملكية المشتركة وهو ما جاءت به المادة 28 من المرسوم 666/83، والتي أقرت على أنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الاتفاق على جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة، بالإضافة لتطبيق نظام الملكية المشتركة.

والقارئ لنص كلا المادتين يظهر له التناقض الذي وقع فيه المشرع بحيث أنه بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفق الأغلبية البسيطة، وكذلك كان نفس الشيء في المرسوم 146/76، وفي اعتقادنا أن قصد المشرع من تطبيق تنظيم الملكية

<sup>1</sup> جورج ن. شداوي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف و حق الانتفاع)، الطبعة الأولى؛ المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006، ص.114.

<sup>2</sup> جورج ن. شداوي، المرجع نفسه، ص.114.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المشتركة هو إضافة أو تعديل أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في الاتفاق عليه فقط، أما عدا ذلك فيطبق بقوة القانون.

ومما سبق فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري يعتبر ذا طابع مزدوج أي ذو طابع تعاقدية وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة وهناك أمور ليس له الحق التدخل فيها لأنها تخضع لاتفاق الأطراف من جهة أخرى لاسيما وأن الملاك هم أدرى بمصالحهم إذا تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف.

### 2-مضمون نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن لنظام الملكية المشتركة أهمية كبيرة في حياة العقارات الخاضعة له مما يستلزم تحليل مضمونه، تعديله .

### أفحوى نظام الملكية المشتركة

مما تطرقنا له سابقا فإن نظام الملكية المشتركة هو نظام مزدوج تنظيمي وتعاقدية وسنتطرق فيما يلي إلى ما يمكن أن يحتويه:

### \*-البيانات العملية

يشمل نظام الملكية العقارية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني للاشتراك، والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار وموقعه، نوع العقار إذا كان عقار واحد أو مجموع عقاري، عدد الطوابق والحصص، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة ومشتركة، إضافة إلى تصاميمه الهندسية ووثائق متعلقة بممارسة الحقوق الملحقه بالأجزاء المشتركة، كتعلية البناء وزيادة بناءات جديدة بجانبها.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### \*- البيانات التنظيمية

يحتوي على كل الوثائق الإدارية التي تحدد الغاية من الأجزاء الخاصة والمشاركة وشروط الانتفاع بها، إضافة إلى القواعد الخاصة بتشكيل الجمعية العامة وعملها وتعين متصرفها وتحديد مهامه وعزله، والتنظيمات الخاصة بالحقوق وتوزيع الأعباء وتحصيلها والالتزامات ومقرراتها.

### ب- تعديل نظام الملكية المشتركة

يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء أن تقوم بتعديل أو تغيير في بعض البنود الواردة في نظام الملكية المشتركة، وذلك بالقيام بإضافات وتعديلات فيه إلا أن هذه التغييرات لا يمكن أن تلحق بكافة بنود هذا النظام، فالمسائل الوحيدة التي يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص إستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة، وكذا شروط الإنتفاع بها.

### ثانيا-الأشخاص المؤهلون لإدارة الملكية المشتركة.

الوضع القانوني الذي ينجر عن الملكية المشتركة يستوجب وجود جماعة من الشركاء يقومون بإدارة الملكية المشتركة عن طريق وسائل متعددة.

### أجمعية الشركاء في الملكية المشتركة.

نصت المادة 756 مكرر<sup>1</sup> 2، على ما يلي:"تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة"، وكانت المواد من 14 إلى 19 من المرسوم 666/83 أكثر تفصيلا، بحيث نصت المادة 14 على أنه:" تتولى جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أوالمجموع العقاري المشتركة ملكيته" ، أما فما يخص المادة 15 فقد نصت على ما يلي "تتشكل جماعة الشركاء في الملاك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية" ، وجاء في المادة 16 منه، ما يلي "تتمثل صلاحية الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجهزتها

<sup>1</sup> جريدة رسمية العدد رقم:78 المؤرخة في 1975/09/30، المرجع السابق، المادة 756 مكرر 02.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المشتركة وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/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<sup>1</sup>.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية<sup>2</sup> في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية. والملاحظ أنه لم يتم تحديد الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي أما المشرع اللبناني فقد أوجب أن يكون ذلك عندما يتعدى عدد الحصص في المبنى الواحد ثلاثة<sup>3</sup>

### أ-1- الانضمام للجمعية

المشرع الجزائري على غرار المشرع اللبناني وكذا المشرع الفرنسي، لم يترك أمر تشكيل الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون<sup>4</sup>، وهذا عكس ما أخذ به المشرع المصري الذي ترك إدارة الملكية للمالكين، وهذا الأمر شكل صعوبات الشيء كبيرة في إنشاء الجمعية<sup>5</sup>.

عند تفحص المواد المذكورة سابقا والمتعلقة بتكوين الجمعية فإن تشكيلها يكون مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ويظهر ذلك من دور الجمعية حيث يركز أساسا على العمارة، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة،

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المواد: 14، 15، 16.

<sup>2</sup> إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2001، ص 238، 239.

<sup>3</sup> عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، ط01، 2007، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ص.229.

<sup>4</sup> عفيف شمس الدين، المرجع نفسه، ص.106.

<sup>5</sup> عفيف شمس الدين، المرجع نفسه، ص.107.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مثلا مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية<sup>1</sup> التي تكون صلاحيتها توفر سكن لأعضائها وهي شركة مدنية لها كل الصلاحيات الخاصة بالشركات المدنية ولها المصادقة على نظام الملكية المشتركة قبل تخصيص المساكن وهو ما يوحي بأنه يمكن أن تستمر الشركة المدنية المؤسسة بأجهزتها المتمثلة في الجمعية العامة ومجلس التسيير، هذا الأخير المنوط به إعداد نظام الملكية المشتركة وفق نص المادة 57 من الأمر 92/76 للاستمرار في القيام بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة وفي حالة التعاونيات العقارية يمكن أن يكون الغرض من تكوين الإتحاد الحصول على بناء لأعضائه ثم يكمل عمله بعد إتمام البناء ويصبح بعد ذلك مكلفا بالإدارة و التسيير<sup>2</sup>.

### أ-2- مهام الجمعية العامة للشركاء وامتيازاتها:

سنعرج في هذا الصدد إلى تبيان المهام التي تقوم بها الجمعية، وكذا الامتيازات التي تتمتع بها:

### أ-2-1- مهام الجمعية العامة للشركاء:

ورد في نص المادة 756 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني على أنه: "... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة ".  
من خلال هذه المادة يتبين لنا أن المهمة الرئيسية لجمعية الشركاء هي إدارة العقار والمحافظة عليه ويكون ذلك بوضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك وصيانته، فهي تعمل على الحفاظ على العقار بجزئيه الخاص والمشارك<sup>3</sup>.  
وذلك من خلال عقد جلسات لها من أجل جمع أعضائها ليتخذوا القرارات اللازمة لحسن إدارة الأجزاء المشتركة بينهم، وتنعقد الجمعية العامة في الحالة العادية مرة في السنة خلال الأشهر

<sup>1</sup> الأمر رقم: 92/76، والمؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.

<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص.1067.

<sup>3</sup> تنص المادة 14 من المرسوم رقم: 666/83 على مايلي: " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشترك ملكيته"

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

الثلاث التي تلي نشاط نهاية السنة وهو أمر وجوبي، وإما استثنائية حيث تتعقد في أي وقت بمبادرة من المتصرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها<sup>1</sup>.

### أ-2-2- امتيازات الجمعية العامة للشركاء:

باعتبار أن الجمعية تعمل على تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة كان من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعد في القيام بهذه المهمة على أحسن وجه ومن ضمن هذه الصلاحيات التي تتمتع بها كشخص مدني نجد حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها، حتى لو كان ذلك ضد أحد المالكين أو أحد الشاغلين، وهي كذلك مؤهلة لأن تقاضي بالإشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري<sup>2</sup>. كما أن القرارات التي تصدرها الجمعية تكون ملزمة للأعضاء و/أو الشاغلين ولو كانوا معارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم أمام الجمعية<sup>3</sup>.

### أ-3- تسيير شؤون الجمعية العامة:

أن المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة لها أهمية بالغة لذا وجب عليها انتهاج أسلوب تسيير محكم يمكنها من إنجاز ذلك بشكل جيد ويظهر ذلك فيما يلي:

### أ-3-1- الدعوى لانعقاد الجمعية العامة:

حتى يتم إنعقاد الجمعية العامة فإنه يستوجب إتباع إجراءات تنظيمية ليتم بها إكمال هذا الاجتماع.

<sup>1</sup> المادتين 763 فقرة 1-2 من القانون المدني الجزائري، والمادة 19 من المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 16 فقرة 2-3 من المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 764 مكرر 2 من الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، والمادة 32 من المرسوم 666/83، المرجع السابق.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ-3-1-1- الإستدعاء

أول مرحلة تتخذ قبل انعقاد أي اجتماع للجمعية العامة للملاك الشركاء ضمن العقار المبني للاشتراك هي الاستدعاء الذي يستوجب إرساله، فهو وسيلة إعلامية يتم من خلالها الملاك الشركاء وبقية الأشخاص المعنيين (شاغلين أو وكلاء)، من معرفة مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته بالإضافة إلى المسائل التي سيتم مناقشتها<sup>1</sup>، و توجيه الاستدعاء يكون من طرف المتصرف بغض النظر عن الشخص المبادر إلى ذلك، ففي الاجتماعات العادية ترسل الإستدعاءات بواسطة رسائل موصى عليها بإشعار الإستلام إلى محل سكن المعنيين قبل خمسة عشرة يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع، أما في حالة الاجتماعات الاستثنائية يسلم الاستدعاء يدا بيد مع توقيع المعنيين في سجل الاستدعاء<sup>2</sup>.

ونجد كذلك أن المشرع وضع حكما في حالة تغير حيازة حصة ما قد تمت في الأيام الأخيرة لإنعقاد الاجتماع مما يؤدي إلى انتقال الحيازة إلى شاغل جديد، فإن الإستدعاءات التي توجه قانونا للشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد، و إذا كانت هناك حالة شياع ملك بين عدة أشخاص ولم يعينوا وكلاء لهم فإن عليهم تعيين واحد بينهم لتمثيلهم<sup>3</sup>.

### أ-3-1-2- إعداد جدول الأعمال:

يتولى المتصرف في الجمعية العامة تحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها و المشاركة إليها في الاستدعاء، ويجوز لكل شريك في الملك أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشرة يوما من تاريخ الاجتماع لتسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال<sup>4</sup>، وعلى المتصرف بعد ذلك تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال، إذ يستوجب قبل انعقاد الاجتماع أن يكون كل شخص مستدعى على علم بهذه المواضيع، وقد أكدت

<sup>1</sup> المادة 22 من المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 20 من المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه.

<sup>3</sup> المادة 20 من المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> المادة 23 من المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المادة 24 من المرسوم 666/83 السالف الذكر على أنه " لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة."

### أ-3-2-التنام الجمعية العامة:

بعد القيام بكل الإجراءات الخاصة بالتمهيد لانعقاد الجمعية العامة فإنه يتم الانتقال إلى الإجراءات التي تتخلل هذه الجمعية والمتعلقة بالأعمال والقرارات

### أ-3-2-1-انعقاد الجمعية:

عند حضور اجتماع الجمعية العامة يلزم كل طرف منهم بالتوقيع على ورقة الحضور ويسجل فيها إسمه سواء أكان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكنه وصفته إذا كان وكيفا مع ذكر، إسم موكله ومقر سكنه، وفي الأخير يشهد على صحة هذه الورقة رئيس الجلسة بعد تعيينه<sup>1</sup>. والذي يتم في بداية كل إجتماع وذلك عن طريق التصويت من طرف أعضاء الجمعية العامة الحاضرين عن طريق رفع الأيدي، وإن تعذر وجود مترشح لهذا المنصب، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سنا، حسب نص المادة 763 مكرر من ق م ج والمادة 25 من المرسوم 666/83 ، ويجب على الجمعية العامة أن تلتزم بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال والتي يكون الحاضرين على دراية بها، ولا يجوز أن تناقش قانونا إلا في هذه المواضيع<sup>2</sup>.

### أ-3-2-2- التصويت على القرارات و تسجيلها قانونيا:

القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا، ونجد أن نص المادة 764 مكرر من ق م ج منحت هذا الحق لكل عضو في الجمعية العامة، سواء كان شريك في الملكية أو شاغلا لها فالشريك باعتبار أن كل ما يتعلق بالملكية المشتركة يعنيه، ضمن له المشرع حق التصويت على كل المسائل بينما الشاغل وبالتحديد

<sup>1</sup> المادة 24 فقرة 02 من المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق.

<sup>2</sup> المادة 24 فقرة 01 من المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المستأجر لا يكون له صوت تقريرى إلا في حالات معينة وردت على سبيل الحصر في المادة 764 مكرر ف102<sup>1</sup>.

ويظهر أن عدد الأصوات المدلى عليها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، وبينت المادة 764 من ق م ج على أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الإقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة<sup>2</sup>.

أما في المرسوم 666/83 فنجد أن المشرع قسم الأغلبية إلى أغلبية بسيطة وأغلبية الثلثين والإجماع<sup>3</sup>.

### ب- المتصرف:

بما أن الجمعية العامة تتكون من جماعة الشركاء في الملك وصلاحياتها في إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، فإنه يتوجب عليها تعيين متصرف للقيام بتنفيذ مقرراتها. ففي هذا الصدد سنعالج تعريف المتصرف، تعيينه وكذا مهامه.

### ب-1- تعريف المتصرف:

يعتبر المتصرف الهيئة التنفيذية المنوط بها تنفيذ مقررات الجمعية من جهة وكذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء، ومعنى هذا أن 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 طبقا للمادة 37 ف 4 من

<sup>1</sup> تنص المادة 764 مكرر من الأمر 58/75 المتضمن ق م ج على أنه "يساهم الشركاء في الملكية وله حق التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة. كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الإدلاء بصوت تقريرى في الحالات التالية: 1- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول. 2- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية، 3- عندما يكون الشركاء في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية"

<sup>2</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع نفسه، المادة 764.

<sup>3</sup> المواد 28، 29، 30 من المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المرسوم 666/83، فيعد المتصرف عوناً مفوضاً نائباً عن جماعة الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للاشتراك لتسيير أمور هذا الأخير، مما يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة<sup>1</sup>. كما أنه يعد ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كمدعي أو كمدعى عليها ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو أحد الشاغلين<sup>2</sup>.

### ب- 2- شروط تعيين المتصرف:

يعين المتصرف بطريق الاقتراع وفق ما رأينا سابقاً وهذا بثلاثي أصوات الأعضاء الحاضرين كما نصت المادة 29 فقرة 01 من المرسوم 666/83، هذا الإجراء أكدته كذلك المادة 34 من نفس المرسوم في إطار الفصل الثاني المعنون بالمتصرف، في القسم الأول المتعلق بالنظام الأساسي.

حددت المادة المذكورة سابقاً على أن مدة عمل المتصرف سنتان قابلتان للتجديد ولنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية.

يجب الإشارة هنا إلى أن الجمعية لا تعتبر الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف حيث تنص المادة 34 فقرة 03 من المرسوم 666/83 على أنه في حالة تقاعس الجمعية في تعيين المتصرف فيكون ذلك ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في تعيينه وبنفس المدة والملاحظ هنا أن المشرع المصري أجاز ذلك هو الآخر ولكن بشكل مؤقت<sup>3</sup>.

الملاحظ هنا أن المشرع قد تراجع عن تعيين المتصرف الذي كان يسمى الوكيل بالمرسوم 146/76 بنص المادة 78 من طرف رئيس المحكمة، حيث أن هذه المادة أجازت لرئيس المحكمة بناءً على عريضة أحد المالكين الشركاء أن يقوم بتعيين الوكيل إذا تقاعست الجمعية عن ذلك<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> تنص المادة 37 من المرسوم رقم 666/83 على أنه: "يعد المتصرف العون والمفوض الذي ينوب الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 وما بعدها من القانون المدني."

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 42.

<sup>3</sup> خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة، دط، 2005، ص 79، 80.

<sup>4</sup> تنص المادة 78: "يعين الوكيل من طرف الجمعية العامة بأغلبية أصوات جميع المالكين الشركاء حتى ولو كانوا غائبين أو غير ممثلين في ذلك الاجتماع وفي حالة عدم ذلك فبناءً على عريضة أحد المالكين الشركاء بموجب أمر من رئيس المحكمة..."

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

لقد بينت المادة 37 من المرسوم 666/83 على أن المتصرف يعتبر العون المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يعتبر وكيلًا ويخضع لأحكام القانون المدني من المادة 571 وما بعدها، كذلك كان حكم المادة 764 فقرة الثانية من القانون المدني التي اعتبرت المتصرف وكيلًا للجمعية وممثلاً لها لدى القضاء.

وعند تفحصنا للمادة 571 من القانون المدني والتي جاء فيها " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصاً آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه."

وعند دراسة مهام المتصرف ومقارنتها بمهام الوكيل من حيث الصلاحيات الموكلة له من طرف القانون نجد أن هذه الأخيرة قد تكون عبارة عن وكالة عامة ، وتكون كذلك وكالة خاصة لاسيما وأن للوكيل مهمة تمثيل الجمعية لدى القضاء.

ويحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي قامت بتعيينه أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إن كان هو صاحب القرار بالتعيين، بحيث يكون على الأقل مساوياً لنسبة 5% من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة المبنية فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة.

وفي حال توقف أو تهاون المتصرف عن ممارسة أعماله مهما كان السبب تقوم الجمعية بتعويضه بمتصرف آخر، وإذا لم تقم بذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتبعها العقار بهذه المهمة بناء على إشعار من طرف أغلبية أعضاء الجمعية العامة<sup>1</sup>.

### ب-3-مهام المتصرف:

بما أن المتصرف يعتبر الهيئة الثانية المسؤولة عن إدارة وتسيير العقار المبني للاشتراك فهذا يؤكد أن له مهام مكلف بها لأدائها.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 36.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب-3-1-دور المتصرف:

إن إلزام المتصرف بتنفيذ كل ما كلف به وإحترام نظام الملكية العقارية المشتركة، فهذان الأخيران يعتبران الأساس الذي تحدد من خلاله طبيعة أدوار المتصرف في العقار المبني للاشتراك.

### ب-3-1-1-الدور الإداري والتنظيمي:

يتولى المتصرف بصفته وكيلًا عن جماعة الملاك مهمة تطبيق أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة، وتنفيذ كل قرارات الجمعية العامة التي تصدرها<sup>1</sup>، يحرص على فرض احترام بنود نظام الملكية العقارية المشتركة على الآخرين بإتخاذ العقوبات اللازمة لمخالفاتها، إذ في حالة طرأ عوائق أثناء القيام بمهامه ولم يستطع التعامل معها أو عدم جدوى إجراءاته في حلها فهنا يعود إلى الجمعية العامة ليبلغها حتى تنفذ ما تراه مناسبًا وإلا لجئ إلى رفع قضية أمام المحكمة<sup>2</sup>.

وعليه تظهر مهمة المتصرف في إدارة العقار المبني للاشتراك للحفاظ عليه، صيانتته، ضمان الهدوء فيه مع إعداد تنظيم العيش الداخلي فيه، وتعليق هذا التنظيم بعد مصادقة الجمعية العامة عليه، إضافة إلى مهام المتصرف أنه يدير كل الأجزاء المشتركة بكل ما تتطلب من صيانة، أمن ونظافة، وبما أن هاته الأعمال كثيرة وتتطلب يد عاملة فإن المتصرف يمكنه توظيف عمال، وذلك حسب النوع والعمل وعدد المناصب المتوفرة التي تكون محددة من قبل الجمعية العامة مسبقًا<sup>3</sup>.

إضافة إلى هاته المهام فله مهمة ضبط جميع وثائق الملكية العقارية المشتركة والجمعية العامة من المخططات، اتفاقية، عقود، مراسلات، دفاتر، محاضر، مستخرجات مصادق عليها، قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها ووثائق التسيير المالي وجداول الميزانيات المقررة<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 764. و المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 38.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 392.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 40 الفقرات 1، 2، 3، 4.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 40 الفقرة 5.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

أكثر من هذا فإن المتصرف يقوم بإعداد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة<sup>1</sup> ، ويدعو لعقد جلساتها ويقوم بوظيفة الكاتب لاشغالها<sup>2</sup>، كل هذه المهام هي مهام تنظيمية.

### ب-3-1-2-الدور المالي:

إن مهام المتصرف تتصرف إلى الشكل المالي وكأنه محاسب أو مسير مالي في شركة أو مؤسسة تجارية، فإدارة حسابات الجمعية العامة لأموالها في المصارف، الصناديق وحتى في خزينتها الخاصة، فإن الذي يقوم بملئها هو المتصرف، وذلك عن طريق تحصيلها من جماعة الملاك الشركاء كل واحد على حدى أو الشاغلين للعقار المبني<sup>3</sup> ، كما أنه يقوم بإجبار المخالفين على الدفع والوفاء بالتزاماتهم المالية وذلك هو أسلوب التحصيل الإجباري.

في حالة بيع حصة من الحصص يمكن للمتصرف الاعتراض على عملية البيع إذا كان البائع 'المالك الشريك' لم يوف بالتزاماته "ديونه"<sup>4</sup>.

دائما في الجانب المالي، فإن المتصرف هو المكلف ، يدفع تأمين العقار المبني للإشتراك ضد كل الأخطار المحدقة بهذا الأخير وبالشاغلين له، ومالكه، تغطية المسؤولية المدنية إتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمين وضد كل ضرر ينتج عن استعمال الأجزاء المشتركة<sup>5</sup>.

أما مايتعلق بالميزانيات فإن المتصرف هو الذي يعدها وي طرحها على الجمعية العامة، ففي حالة إقرارها يتولى المتصرف تحصيل الأموال عن طريق تسبيقات مالية إعتيادية أو إستعجالية، ليصرفها فيما جمعت من أجله<sup>6</sup>.

عند نهاية كل سنة مالية، يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشوفا تفصيلية بمختلف الحسابات المالية المتوفرة بما فيها الأموال التي تلقاها أو حصلها وكيفيات تسييره لها و صرفها،

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 23.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 20 الفقرة 1.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 40 الفقرة 6.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 43.

<sup>5</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 41 الفقرة 2.

<sup>6</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادتين: 40 الفقرة 6، 41 فقرة 1.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

ويتم ذلك في أجل ثلاثة أشهر الموالية لقف حسابات السنة المالية المنصرمة، إذ قرار الجمعية العامة بالمصادقة على هاته الكشوفات يعتبر إقرار على براءة ذمة المتصرف منها<sup>1</sup>.

### ب-3-2-سلطات المتصرف:

إن سلطة المتصرف لا تتعدى الصلاحيات التي تبقى دائما في إطار العقار المبني للإشترك الذي تسييره، والواقعة في إطاره.

### ب-3-2-1-السلطة في تنفيذ الأعمال:

إن المتصرف له كامل الصلاحيات التي خولتها له الجمعية العامة في تنفيذ الأعمال والقرارات التي تصدرها، فبذلك تصبح سلطة غير محدودة خصوصا وأن الأساس في مهمته هو الصيانة والحفاظ على العقار المبني للإشترك وحسن تسييره، هذا ما يعطيه القوة في اتخاذ ما يراه مناسباً من دون استشارة الجمعية العامة لتوظيف عمال أو الصرف من الأموال ما هو ضروري للحفاظ ولحسن تسيير العقار، فله الحرية في إبرام عقود مع المؤسسات، شراء السلع، القيام بأعمال الصيانة والتسيير اليومي للأجزاء المشتركة وكذا عناصر التجهيز المشتركة. فمسؤولية المتصرف تكون تامة بهذا الشكل عن أعماله ولا يمكن إنابة شخص آخر مكانه<sup>2</sup>.

### ب-3-2-2-السلطة إتجاه الأشخاص:

في إطار الملكية العقارية المشتركة وضمن العقار المبني للإشترك فإن سلطة المتصرف تتصرف على كل الأشخاص القائمين داخل العقار بمختلف صفاتهم سواء كانوا عاملين "مستخدمون"، أو مالكين لحصص أو شاغلين لها.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 44.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 54.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

أما ما تعلق بالمستخدمين فإن المتصرف له سلطة عليهم في تحديد لهم نوعية العمل الذي سيقومون به، ومدته، والأجر الذي سيتقاضونه، وله أيضا مراقبتهم إن رأى تهاون أو تقصير من طرفهم، فيكون له سلطة تسريحهم.

أما بالنسبة للملاك الشركاء أو الشاغلين فإن المتصرف له سلطة عليهم في إخضاعهم لضرورة إحترام وإتباع نظام الملكية العقارية المشتركة، وله إتباع مختلف الإجراءات في ذلك خصوصا بالنسبة للمخالفين العاصين، أحسن صورة في ذلك إجراء تحصيل المبالغ الخاصة بالأعباء المالية بطرق عادية أو إجبارية.

### المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة.

تعتبر الملكية العقارية المشتركة نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية آثار تتمثل في حقوق وواجبات على الملاك الشركاء، ونظرا لكونها تحتوي على تركيبة من الأجزاء الخاصة، وأخرى من الأجزاء المشتركة، فإنها قد تختص بحقوق وواجبات تميزها عن غيرها، فواقع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك يفرز للمالك الشريك حقوق سواء ضمن الأجزاء الخاصة أو المشتركة ومن جهة أخرى عليهم واجبات خاصة وأخرى مشتركة، هذا ما سيتم توضيحه في هذا المطلب من خلال الشرح الموالي.

### أولاً-حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.

سنعالج في هذا الصدد حقوق الملاك الشركاء على حصصهم الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة. وهذا طبقا للمادة 749 من ق م ج التي تنص على أنه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار<sup>1</sup>".

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 749.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ- حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة:

لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة يتيح للمالك الشركاء سلطات إستعمال واستغلال وتصرف<sup>1</sup>.

### أ-1- حق المالك الشريك في الإستعمال:

للمالك الشريك أن يستعمل حصته المفرزة بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي أحد ذويه، فله الحرية في الإنتفاع بشقته بإجراء تعديلات و تغييرات كما يشاء باعتبارها ملكية مفرزة<sup>2</sup> ولا يمكن لأي شخص من أشخاص الملكية المشتركة أن يضع قيودا لسلطات المالك الشريك في إستعماله لحصته الخاصة ما دام أن هذا المالك الشريك لا يهدد أمن وسلامة العقار ولا يضر بحقوق المالك الشركاء الآخرين .

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود إتفاقية التي يتم الإتفاق عليها بين مجموع الشركاء، أو ما يرد في دفتر الشروط التي تتضمن الأعباء فيما بينهم<sup>3</sup> ، وقيود قانونية التي يجب على المالك مراعاتها و تتمثل في القيود العامة التي ترد على حق الملكية ، بالإضافة للقيود الواردة في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة"المرسوم 666/83". إذ نصت المادة 11 منه على أنه: لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن:

- شرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية.

- أن لا يمس بوجهة العمارة.

- ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر.

<sup>1</sup> رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001 ، ص.128.

<sup>2</sup> سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001، ص 111 .

<sup>3</sup> نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، المرجع السابق، ص 180 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة ولا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية.

-منع الحيوانات الخطيرة.

-لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات<sup>1</sup>.

### أ-2- حق المالك الشريك في الإستغلال:

إن هذا الحق يخول للمالك الشريك حق إستغلال شقته بتأجيرها لشخص آخر مقابل بدل<sup>2</sup> ويخضع عقد الإيجار للقواعد العامة حيث تحدد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر في علاقته مع المؤجر وعلاقته مع باقي الملاك، إلا في حالات تتنافى مع القانون والنظام العام لأنه أساسا حق ملكية الشقة تخول لصاحبها جميع التصرفات القانونية<sup>3</sup>

### أ-3- حق المالك الشريك في التصرف:

يتمتع المالك الشريك بسلطة التصرف في حصته الخاصة كما يشاء كإنشاء حق عيني عليه بيع أو هبة أو رهن إذ له التصرف فيها بصفة منفردة<sup>4</sup> على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء المشتركة من العقار<sup>5</sup>، والتصرفات التي يقوم بها المالك الشريك على حصته لا تكون نافذة إلا بعد إفراغها في عقد رسمي يظم في بنوده أصل الملكية و الجدول الوصفي للتقسيم مكرسا إتفاق الطرفين و محددًا للمحل تحديدا دقيقا، و يتم تسجيلها و شهرها على مستوى المحافظة العقارية<sup>6</sup> ، وقد يكون تصرف المالك في البيت كله أو في جزء منه، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوع<sup>7</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق المادة 11.

<sup>2</sup> سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص111.

<sup>3</sup> خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية و السياسية، غابرة، 1988، ص.54.

<sup>4</sup> محمد طلبي، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة

الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012، ص.24، 25.

<sup>5</sup> سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص.113.

<sup>6</sup> أمينة كالم، المال الشائع، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006 ، ص.5.

<sup>7</sup> نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليات و المحلات التجارية، د ط ، لبنان، د س، ص.258.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ-3-1-البيع:

للمالك الحرية في أن ينقل حقه العيني لشخص آخر، والبيع هنا يبقى مالكا بالتزام دفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة قبل انتقال الملكية، وحرصا على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه للشقة فهو ملتزم بتسليم إلى الموثق شهادة لا تزيد عن شهر يؤكد فيها وضعيته السليمة اتجاه جماعة الملاك وإلا جاز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض في مدة 15 يوما ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع<sup>1</sup> وهذا ما أكدته المادة 754 من القانون المدني بنصها على مايلي " : 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 نقدا سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي.

يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية، و يجب إخطار المتصرف بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، في مدة خمسة عشر يوما ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع<sup>2</sup>."

### أ-3-2-الرهن:

يمكن للمالك الشريك أن يقوم برهن شقته، كضمان عيني للحصول على ما هو في حاجة له، ويخضع رهن المالك إلى أحكام الرهن الرسمي، حيث يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء المدين الراهن بالتزامه، والتنفيذ هنا يشمل الجزء الخاص و الحصة في الأجزاء المشتركة معا<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق و الطبقات، د ط، مطبعة السعادة، القاهرة، 1977، ص 59.

<sup>2</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 754.

<sup>3</sup> خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص 54.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب- حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة:

بالإضافة إلى حقوق الملاك على الأجزاء المفروزة كل على حصته، فالملاك الشركاء يتمتعون أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك.

### ب-1- حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة:

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

### ب-1-1- حق إستعمال الأجزاء المشتركة:

تم التعرض لإستعمال الأجزاء المشتركة في القانون المدني بالموازاة مع الأجزاء الخاصة وذلك بنص المادة 749 ، أما المرسوم 666/83 فقد أفرد القسم الثالث من الباب الثاني المعنون بحقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم لإستعمال الأجزاء المشتركة بنص المادة 12 على مايلي: " يمكن لكل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء، أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوم لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما<sup>1</sup>، فلكل مالك سلطة واسعة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء الآخرين، وبما لهم من حقوق مساوية لحقوقه على هذه الأجزاء<sup>2</sup>.

ولكن هذا الإستعمال له قيود بحيث لا يجوز له أن يعرقل حق إستعمال الآخرين لها، ولا يدخل عليها تغييرات إلا بموافقة الشركاء الآخرين كما يمنع على المالك تغيير مظهر البناء طبقا للمادة 13 من المرسوم 666/83، والتي نصت على مايلي: " لايجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء، إلا بموافقة

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق المادة 12.

<sup>2</sup> حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998، ص.254.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

الشركاء الآخرين"<sup>1</sup>، ويجوز للمالك الشريك أن يقوم بالأعمال التي لا تضر بمظهر البناء ولا بالشركاء و يكون ذلك على حسابه و بدون إذن<sup>2</sup>.

بعد إطلاعنا على هذه المواد نجد أنها وضعت قيودا قانونية عامة تتمثل على الخصوص في النقاط التالية:

-أن يكون إستعمال الجزء المشترك في حدود الإنتفاع بالجزء المفرز.  
-تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له، وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق إتفاق الملاك.

-إستعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة إستعمال الآخرين لها.  
وتطبيقا لما سبق فإن المالك الشريك يستعمل مدخل العمارة للدخول والمساعد والسلام للصعود، وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سيارته، وكذلك سطح العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزيوني، ونشر الملابس في السطح إذا كان هناك مكان مخصص له<sup>3</sup>.

### ب-1-2-حق استغلال الأجزاء المشتركة:

لا يمكن للمالك الشريك أو لمجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، فكما رأينا سابقا فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة، فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من إستعمال الأجزاء المشتركة، ولذلك جاء نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 469/94<sup>4</sup> ، بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فإن المستأجر ملزم بإحترام قواعدها، وعلى المؤجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد، وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق المادة 13.

<sup>2</sup> أنور طلبة، المرجع السابق، 2004 ، ص.330.

<sup>3</sup> عبد الناصر توفيق العطار، المرجع السابق، ص.61.

<sup>4</sup> المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في : 1994/03/19، المرجع السابق، المادة 08.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

والمستأجر، الشيء الذي يجعل منه شاغلا تطبق عليه أحكام نظام الملكية<sup>1</sup>، ويفهم من هنا أنه في حال عدم إطلاعه على هذا النظام فإنه غير ملزم به مما يخلق نوعا من اللامبالاة وبالتالي يخلق منازعات بين المستأجر وجمعية الشركاء، وفي هذه الحالة الأخيرة فإن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستأجرين تكون غير مباشرة<sup>2</sup>.

فوجود شرط عدم إحترام نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار يعد من قبيل الشروط الفاسخة لأن عدم إحترام النظام المطبق على الملكية يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد بين المؤجر والمستأجر<sup>3</sup>، وقد يكون الفسخ تلقائيا بدون اللجوء للعدالة في حالة توثيق العقد وإمهاره بالصيغة التنفيذية<sup>4</sup>، مما يسهل على المؤجر فسخ العقد وطرده المستأجر إذا لم يحترم هذا الأخير نظام الملكية المشتركة تفاديا للدخول في مشاكل مع جمعية الشركاء.

أما الإستغلال الجماعي باتفاق كل الملاك الشركاء فهو جائز، من هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إشهارية<sup>5</sup>.

### ب-2- حق التصرف في الأجزاء المشتركة:

كما ذكرنا أنفا بأن التصرف قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية، وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك.

<sup>1</sup> نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001-2002، ص.112.

<sup>2</sup> عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص.65.

<sup>3</sup> المرسوم التنفيذي رقم 69/94، المؤرخ في: 19/03/1994، المرجع السابق، المادة 09.

<sup>4</sup> المادة 600 فقرة 11 من قانون 09/08 المؤرخ في: 25/02/2008، والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

<sup>5</sup> بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص.48.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب-2-1-التصرف القانوني:

لقد نصت المادة 747 من القانون المدني على أنه: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة"، ونصت كذلك المادة 9 من المرسوم 666/83 في الفقرة الثانية على مايلي: "...ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد"<sup>1</sup>.

مما سبق فإن المشرع قد ألحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئيين فأبي تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبة لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، والعكس كذلك، وبالرغم من أن هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء، إلا أن الشيوع هنا شيوع إجباري يجعل من الجزء المفرز تابعا ولصيقا بالجزء الشائع، الجدير بالذكر هنا أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدي بل ربط عملية التقسيم بالدعوى قضائية والبيع بالمزايدة، وكلتا الحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائيا وإمكانية شرائه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع فالمادة 722 من القانون المدني تنص على أنه " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق "وهنا يتبين لنا أن الاستثناء الذي جاءت به المادة، والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع، يتعلق أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة، والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى الفصل بقوة القانون بين الأجزاء.

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 747. و المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 09.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب-2-2-التعديل في الأجزاء المشتركة.

من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 666/83 فإن المشرع ترك أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى إتفاق الشركاء<sup>1</sup>. كما نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية، وهذا ما جاء في نص المادة 745 ف 09 من ق م ج السالفة الذكر. وتطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات إستعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له<sup>2</sup>. وتكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة وفقا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم 666/83<sup>3</sup>.

### ثانيا-واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

إن الطبيعة القانونية والمبدأ العام تفرض حتما أن يقابل كل حق واجب كونها من ضروريات التملك، ولأهمية هذه الواجبات فإنه كان من الضروري تحليلها ودراستها. وعليه سوف نتطرق في هذا الصدد إلى واجبات المالك الشريك إتجاه بقية الشركاء وواجباته إتجاه الجمعية العامة.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق المادة 13.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 29 الفقرة 02.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 30.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ- واجبات المالك الشريك إتجاه شركاءه:

تتقيد سلطات المالك بالقيود التي ترد على حق الملكية بوجه عام ولقد نظم المشرع الجزائري علاقات الجوار بين الملاك في إستعمال حقه بعدم التعسف إلى حد يضر بملك جاره ضررا غير مألوف<sup>1</sup>، وواجب عدم الغلو في إستعمال هذا الحق ولهذا فهو يلتزم بما يلي:

#### أ-1- عدم التعسف في إستعمال حقه

يعرف التعسف بأنه إستعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث يأذيه الشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه، فيكون خطأ منه يؤدي إلى إلحاق ضرر بجيرانه<sup>2</sup>. وكذلك تمادي الشريك في الإنتفاع بالحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير لا يتبين فيها قصد الإضرار بالغير، ولكن يثبت أن المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية حيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير بسببها، أو يكون متعسفا إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون وتتعارض مع النظام العام والآداب العامة<sup>3</sup>.  
فذلك يلزم على الشريك بالكف عن نشاطه المضر، و بإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر<sup>4</sup>.

#### أ-2- عدم الغلو في إستعمال الحق:

إن الغلو في إستعمال الحق يعتبر أحد العوارض السيئة التي ينتج عنها إلحاق الضرر بالغير نتيجة إستغلال المالك لحصته قانونيا، لكن يتم بشكل غير لائق يسيئ إلى الملاك الشركاء بإحداث لهم أضرار دون تعمد ذلك، مثلا إستخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري، وإستخدام آلات ذات أصوات مرتفعة<sup>5</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 691.

<sup>2</sup> عواطف زرارة، عدم التعسف في إستعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص.42.

<sup>3</sup> عواطف زرارة، المرجع نفسه، ص.48، 49.

<sup>4</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.190، 191.

<sup>5</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 184/93 المؤرخ في: 27 جويلية 1993، والمنظم لإثارة الضجيج، ج ر عدد 50، مؤرخة في: 28 جويلية 1993.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

قد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح يسبب ضررا للجار نظرا لطبيعته، مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمرا صعبا، فهو إما أن يتم بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم أنه قانوني، وإما أن يستمرار هذا الأخير في تأدية نشاطه هذا للخروج من هذا الوضع يجب إتخاذ الإحتياطات والتدابير لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا، وإذا كان متواصلا يجب النظر في طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا فإذا كان مألوف إستمر على حاله وإن كان غير مؤلوف عمد إلى حلين، إما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل طريقة العمل بنقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى، أو تغطية المدخنة، أو وضع عوازل للصوت، وإما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر<sup>1</sup>.

### ب- واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة

لما كان إنشاء هيئة جماعية أمرا ضروريا في العقار المبني للإشتراك للتكفل بكافة شؤون هذا الأخير، وتحديد أيضا واجبات كل عضو فيها بما يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو، وبالتالي سنتطرق في هذا الصدد للإهتمام بالإلتزامات إتجاه الجمعية العامة من خلال المساهمة في التكاليف ثم حضور الجلسات.

### ب-1- المساهمة في الأعباء (التكاليف):

إن تمتع الملاك الشركاء أو الشاغلين لمختلف مكونات العقار المبني للإشتراك وبالخدمات المؤداة فيه، يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها، وهي عبارة عن مبالغ مالية محددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

<sup>1</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.ص. 186، 187.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب-1-1-1 تصنيف الأعباء و توزيعها:

#### ب-1-1-1-1 تصنيف الأعباء:

نص القانون المدني على هذه الأعباء وأطلق عليها إسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من القانون المدني الجزائري<sup>1</sup>، أما المرسوم 666/83 فقد سماها بالأعباء و صنفها إلى صنفين تمثلا في أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الثاني، فالمشرع فصل وقسم هذه التكاليف والأعباء وأوضح في ذلك معايير تقسيمها.

#### ب-1-1-1-1-1 أعباء الصنف الأول:

نصت عليه المادة 47 من المرسوم رقم 666/83، و يتعلق بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة، وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة للمبنى وعن أشغال الترميمات الصغرى المحدثة عليها و هذا ما يشمل:

- الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة.
- إدارة العمارة، وأجر البواب و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف و التكاليف المرتبطة بذلك.
- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العام و مجموع بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و السطوح.
- مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة لإنارة المداخل و المساطح و جميع المحلات و المخصصة للإستعمال المشترك.

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 750.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

-دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير<sup>1</sup>.

### ب-1-1-1-2- أعباء الصنف الثاني:

يتحمل هذا الصنف من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتتمثل في المشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة وعن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها طبقا للمادة 750 ف 2 ق م ج والمادة 49 من المرسوم 666/83 وتشمل ما يلي:

-الأعباء المستحقة المترتبة عن تملك العمارة كالضرائب، الرسوم، مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.

-نفقات الترميم باختلاف أنواعها المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي، بإستثناء المختصة منها للإستعمال الخاص.

وعموما أعباء ترميم هذه الاجزاء الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، كترتيب وتبديل المصاعد والتدفئة الجماعية ونفقاتها.

-أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات مثل مصاريف تحضير القضبان المعدنية، الألواح الخشبية، الرقائق الزجاجية، الموصلات ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك<sup>2</sup>.

### ب-1-1-2- توزيع الأعباء:

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لها علاقة بالملكية المشتركة فيتحمل أعباء الصنف الأول مجموع الشاغلين، ويتم توزيعها حسب الحصص المتساوية وهم مجبرين على تسديدها لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية وهذا ما ورد في نص المادة 750 ف 1 ق م ج و

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق المادة 47.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 49.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

المادة 48 من المرسوم 666/83<sup>1</sup>، في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني وحسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة كافة الشركاء في العقار دون غيرهم نص المادة 750 ف 2 ق م ج و المادة 49 من المرسوم رقم 666/83<sup>2</sup>.

و إذا كان المبدأ العام أن المتصرف هو الذي يوزع الأعباء حسب التصنيف، و المدى في إمكانية التغيير في الأعباء فمن خلال المادة 49 الفقرة 01 من المرسوم 666/83 فقد أجاز المشرع للجمعية العامة المصادقة مثل هذه المقررات بالأغلبية البسيطة من أصوات أعضاء الحاضرين أو الممثلين، لما كان ذلك ضروريا بسبب تغيير في استعمال جزء أو عدة أجزاء، كأن يصبح محلا ذا استعمال سكني أو محلا مهنيا أو العكس.

أما ناحية كيفية تحديد عامل توزيع المصاريف المتعلقة بعناصر التجهيز كالمصاعد، فبالرجوع للتشريع الجزائري فإنه تم توحيد العامل الذي يتم بمقتضاه توزيع أعباء الإصلاحات الواردة على الأجزاء المشتركة، وعلى عناصر التجهيز المشتركة، بحيث أنه جعل عامل المساواة هو الأساس في توزيع أعبائها في الصنف الأول، وعامل الأنصبة في الأجزاء المشتركة في توزيع أعبائها في الصنف الثاني. لكن الواقع يجعل من المستحيل تطبيق ذلك، إذ أنه لا تماثل بين الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز المشتركة خاصة المصاعد، لا في نوعيتها و لا في كيفية الاستفادة منها<sup>3</sup>.

### ب-1-2- تمويل وتحصيل الأعباء:

#### ب-1-2-1- تمويل الأعباء:

يتم تمويل الأعباء من خلال وجود ميزانية سنوية للمحافظة على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة، وأرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 750 ف1، المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 48.

<sup>2</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع نفسه، المادة 750 ف2، المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 49.

<sup>3</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص. 179، 180.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

الأشغال غير المتوقعة<sup>1</sup>، وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها وذلك عقب إجتماع عادي وإما عقب إجتماع إستثنائي<sup>2</sup>.

كما تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ وللغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 % من قيمة تكلفة الأعمال الإعتيادية ونسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة<sup>3</sup>.

### ب-1-2-2-تحصيل الأعباء:

توكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة<sup>4</sup>.

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المستحقة من الشاغلين والتي يدفعها هؤلاء في المواعيد الثابتة وإما بطريقة إجبارية، من خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقصرين سواء بجبرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستفائها منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الأجال المسماة<sup>5</sup>، المادة 56 من المرسوم 666/83.

وهذا ما جاء في المادة 750 مكرر 1 من ق م ج التي تنصت على ما يلي: " في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري<sup>6</sup> "

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 55.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 56.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 53.

<sup>4</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 54.

<sup>5</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص. 182.

<sup>6</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 750 مكرر 1، المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 56..

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الأول أقر المشرع أنه بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجهين خلال الشهر الموالي ليوم إنتهاء المهلة المحددة من طرف المتصرف، وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير تسليم جميع الوثائق المبينة لهذه المخالفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي توجد بها العمارة، الذي يقوم بإصدار أمرا ضد الشاغل المتخلف يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب<sup>1</sup>.

أما في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني، فإن المتصرف يلزم فوراً بوجوب أداء ما عليه بأن يرتب على حصته رهنا قانونيا لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء المهلة المعينة، وإذا لم يقم الشريك في الملك بالتسديد يتم اللجوء للمصادرة العقارية للحصة المرهونة وعرضها للبيع عن طريق القضاء، كما يجوز كذلك للمتصرف حجز على أموال المالك الذي لم يقم بتسديد ما عليه من أعباء وفق طريقة حجز المؤجر على أموال المستأجر، بحيث يكون له حق إمتياز على المنقولات التي تكون داخل المسكن، ويجوز للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجز لديونه لدى الغير، وهذا كله من أجل تحصيل الأموال المطلوبة<sup>2</sup>.

وعلا بما جاء في نص المادة 750 مكرر 2 ق م ج والمادة 59 من المرسوم 666/83 حالة عدم دفع التكاليف المستحقة من قبل المالك الشريك أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية بعد الإنذار، فيتم تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض من أجل تحصيل هذه الديون<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 57.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع نفسه، المادة 58.

<sup>3</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 750 مكرر 2، المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 59..

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ب-2- حضور جلسات الجمعية

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية كونها تمكن المالك الشريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة وإبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى رأي واحد يحقق من خلاله المصالح العامة لكافة الملاك الشركاء<sup>1</sup>.

كما يمكن للمالك الشريك الحاضر إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار رأى فيه عيبا أو نقصا أو حتى ظلما وقد ينبه الآخرين لذلك ويأخذون به، وهو ما سيجنبه اللجوء إلى إتخاذ إجراءات منازعة القرار بعد صدورها فيما لو كان غائبا.

و رغم أن حضور المالك الشريك ليس إجباريا بما يجعله يرقى لأن يصبح في مرتبة الإلتزام أما غيابه بعد توجيه الدعوة له ودون وجود عذر قاهر لذلك، من قبيل الاستخفاف بهذه الجمعية وبما تعالجه من قضايا.

وحضور الجلسات قد يتم من قبل المالك نفسه أو الخلف الخاص أو الوكلاء القانونيين الممثلين لموكلهم من الملاك الشركاء الغائبين<sup>2</sup>.

### المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها.

إن حماية الملكية المشتركة تكمن أساسا في الحفاظ على الإطار المبني، وكذا غير المبني، مما يؤدي إلى سلامة وحماية الساكنين، ونظرا لأن الدولة تسعى دوما للحفاظ على سلامة مواطنيها فإنها تضع التشريعات الضرورية التي يعتمد عليها في حمايتها قضائيا من النزاعات التي تشوبها.

ولمعرفة آليات الحماية القانونية التي كرسها المشرع للملكية المشتركة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، المطلب الأول ناقش القيود القانونية الواردة على عملية البناء، والمطلب الثاني خصص لمنازعات الملكية العقارية المشتركة.

<sup>1</sup> خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص.96.

<sup>2</sup> مريم تومي، المرجع السابق، ص.196.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة.

يعتبر قانون التهيئة و التعمير الإطار القانوني الذي يحافظ على أمن وسلامة المباني الجماعية بوضعه الشروط الواجب إتباعها في إنجاز هذه البنايات بداية من اختيار المكان الذي ستقام عليه البناية و نهاية بوضع قواعد متابعة هذه البنايات حتى يتم انجازها. ولذلك سنتناول في هذا المطلب القيود القانونية لعملية البناء وكذا تبيان الإجراءات المتخذة أثناء البناء

### أولاً-القيود القانونية لعملية البناء:

حق البناء هو حق من الحقوق المرتبطة بحق الملكية لكن المشرع الجزائري وضع قيودا وفق نظام قانوني من أجل أن يستعمل المالك حقه في البناء . عمل قانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1999، المعدل والمتمم بالقانون 05-04 المؤرخ في: 14 أوت 2004 على سن القواعد العامة الواجب إتباعها في إنجاز البنايات ذات الإستعمال الجماعي<sup>1</sup>. لقد عملت هذه التشريعات على وضع القواعد القانونية لحماية المباني وبالتالي الساكنين وفق مراحل كثيرة ومتعددة نوجز بعضها منها فيما يلي:

### أ- مكان إقامة البناية:

تعتبر عملية إختيار الأرض المناسبة لإقامة البناية هي العملية الأساسية الأولى للمحافظة على البناية، ولذلك وضع المشرع عدة ضوابط لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات لإختيار الأراضي القابلة للتعمير وهي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي والتسيير الحظري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، وأدوات التهيئة والتعمير أساسا تسعى لتحديد شروط التهيئة

<sup>1</sup> القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14 أوت 2004، ج ر ج ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ: 02 ديسمبر 1990.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

والبناء للوقاية من الأخطار الطبيعية، هذا حسب ما عرفه المشرع الجزائري وفقا لنص المادة 16 من القانون 29/90.

2- حدد قيود وشروط البناء في بعض الأماكن وهذا بتجنب الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية ونستنتج أن المشرع وضع شروط للبناء وذلك للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية، وكذلك وضع مقاييس عملية لدراسة خواص التربة التي ستوضع فيها أساسات المباني، كما إعتنى بتحديد المناطق المعرضة للزلازل.

نلاحظ أن المشرع الجزائري وضع شروط للبناء وعدم إقامته في المناطق المعرضة لهاته الأخطار حفاظا على المصلحة العامة العمرانية<sup>1</sup>.

### ب- إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء:

تعتبر هذه العملية إجبارية يقوم بها المهندس المعماري بحيث يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء مع الأخذ بعين الإعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذا أدوات التهيئة والتعمير، كما يضع التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء لما تشكله من خطر على العمارة، لأنها تعتبر من المواد التي تؤدي إلى نشوب حرائق في العمارات إذا كانت موضوعة بدون دراسة علمية وقد تم وضع عدة شروط تتعلق بمنح رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 175/91<sup>2</sup>، وهذه الشروط تتعلق أساسا بموقع البناء والطرق المؤدية إليه .

<sup>1</sup> بوقارة مريم، إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2014/2013، ص.61.

<sup>2</sup> المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 1991/05/28، المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ثانيا- الإجراءات المتخذة أثناء البناء:

لقد قام المشرع بتعداده للحالات التي يمكن أن ترفض فيها الإدارة منح رخصة البناء، التي تعتبر أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني وهدف المشرع من هذه القيود هو حماية الملكية العقارية<sup>1</sup>.

### أ- حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل:

تنص المادة 21 من القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة<sup>2</sup>، بوضع تصنيف مجموع المناطق المعرضة لخطر الزلازل بقصد التمكين من الإعلام المناسب وإعادة توازن المنشآت وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية<sup>3</sup>. وللتأكيد ما جاء في نص المادة 11 من القانون 29/90 السالف الذكر، جاءت نص المادة 19 من القانون 20/04 بما يلي: "يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق ذات الصداع الزلزالي النشط، ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقاً لقانون التهيئة والتعمير"<sup>4</sup>. كما قامت وزارة السكن والعمران بعد قيامها بدراسة واسعة جيوفيزيائية بتصنيف المناطق المهددة بالزلازل إلى أربعة أصناف، وتم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق شروط متعلقة بالعلو وكذلك بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر ثم صدر قرار من طرف وزير السكن والعمران في 28 جوان 2003 (بعد الزلزال الذي طال بومرداس والمناطق المجاورة له في 21 ماي 2003) وبعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل بحيث تم اعتماد البناء بالخرسنة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي.

<sup>1</sup> كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة وأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص.35.

<sup>2</sup> القانون 20/04، المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ: 29 ديسمبر 2004.

<sup>3</sup> كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص.90.

<sup>4</sup> القانون 29/90، المرجع السابق، المادة 11، والقانون رقم 20/04، المرجع السابق، المادة 19.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

بالإضافة إلى أنه وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 متر ومجموع أرضية لا تفوق 400 متر<sup>2</sup>.<sup>1</sup>

### ب- حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق:

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، والفرع في العمارات المرتفعة وجاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص والعمارات المرتفعة من أخطار الحريق، كما أنه يطبق على جميع العمارات التي ستبنى وكذلك التحويلات والتهيئات التي ستنجز في العمارة القائمة وعلى تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارة<sup>2</sup>. وجاءت هذه الشروط في المواد 04 إلى 08 من هذا المرسوم كالآتي:

- لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 03 كلم على الأكثر عن وحدة الحماية المدنية.

- تدخل الوالي في الترخيص ببناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد لكن بعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسبب.

مع الأخذ بعين الاعتبار سهولة الدخول والمرور ونوع مركز النجدة ومصلحة الأمن الملائم للعمارات وموارد الماء.

- كما وضع قيود صارمة في العمارات المرتفعة من أجل حماية السكان والجوار ومن أجل القضاء على الحريق قبل أن يتسع خطره:

- تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد إلى آخر في أقل من ساعتين.  
- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم، مع عدم إستعمال المصاعد في الأقسام المصابة أو المهتدة بالحريق.

<sup>1</sup> دراوزي عمار، المرجع السابق، ص. 129، 130.

<sup>2</sup> مريم بوقارة، المرجع السابق، ص. 65.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

-يجب أن تحتوي العمارة على جهاز إنذار فعال، ووسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السكان.  
-يجب إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حوادث حريق في جزء من العمارة وفي الأجزاء التي لم تمسها النار ليستغلها السكان.  
-يجب توفير أجهزة خاصة لمنع مرور الدخان من الجزء المحترق إلى الأجزاء الأخرى من العمارة<sup>1</sup>.

### المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة.

إن العقار المبني للإشتراك الذي يتميز بتعدد الهيئات وكذا الأشخاص الذين يشغلونه، يولد مجموعة من علاقات يكون لها تأثير مباشر على الحياة داخل هذا النظام ، والتي تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين والمتصرف والجمعية كما تنتج عنها نزاعات بينهم لذا خول المشرع لهم الحق في ممارسة ورفع دعوى قضائية وهذا ما سنناقشه في هذا المطلب من تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة إضافة إلى منازعاتها.

### أولاً-تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة:

تتولد عن الملكية المشتركة علاقات تربط أطراف عديدة بين الأشخاص الذين يشغلون عقار واحد هؤلاء الأشخاص منهم ما تربطهم علاقة ملكية بهذا العقار مثل الملاك الشركاء، ومنهم ما تربطهم علاقة شغل للأماكن من شاغلين أو مستخدمين وموظفين، وكل هؤلاء الأشخاص الذين لهم علاقة بالملكية المشتركة لهم دور هام في حسن تسيير شؤونها، ويقع عليهم إلتزامات تنتج عنها تبعات يتحملون على إثرها مسؤوليات، وعليه فإننا في هذا الصدد سوف ننتهج مناقشة للمسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> المرسوم رقم: 35/76، المؤرخ في: 20 فيفري 1976، والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، والفرع في العمارات المرتفعة.  
النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ- مسؤولية المالك الشريك:

ورد في نص المادة 10 من المرسوم 666/83 على أن " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن إضطرابات الإنتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة."

وباعتبار أن الملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك مالكين لخصصهم الخاصة ويشتركون في ملكية الأجزاء المشتركة، وباعتبار أن نظام الملكية المشتركة يفرض عليهم الإنضمام إلى الجمعية العامة التي تقوم بتسيير هذه الملكية، يصبحون بذلك مسؤولون عن التبعات التي تنتج عند أدائهم للإلتزاماتهم.

نستنتج من كل هذا أن المالك الشريك مسؤول مسؤولية موزوجة، أي من جانبين فيكون مسؤول عن أفعاله الشخصية التي تؤدي إلى حدوث إضطرابات في الإنتفاع كما أنه يتحمل مسؤولية على أشخاص آخرين سواء كانوا من أتباعه أو زواره مثلا.

فكل مالك شريك في العقار المبني للإشتراك يكون مسؤول مسؤولية كاملة وشخصية عما يقوم به ضمن حصته داخل العقار، كالتعديل الذي يقوم به في جزئه الخاص أو الإمتناع عن عمل من شأنه أن يعرض العمارة أو الجيران إلى خطر كما تقوم مسؤوليته عن أي حريق الذي قد يشتعل في شقته ليلحق الضرر بالشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين، إذا ثبت حصول خطأ منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته<sup>1</sup>، وهذا ما ورد في نص المادة 11 من المرسوم 666/83 فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية<sup>2</sup>.

وتقوم مسؤولية المالك الشريك إتجاه الغير من الملاك الشركاء سواء كانوا فردي أو جمعات فإن ثبت الضرر بشتى أنواعه وأشكاله في حق المالك الشريك على أنه القائم أو المتسبب فيه نتيجة إهماله أو بصفة عمدية، فإن هذا الأخير يكون مسؤولا مسؤولية كاملة عن نتائج هذا الضرر كما يلزم عليه إزالته والكف كل مسبباته.

<sup>1</sup> نعيم مغبغب، المرجع السابق، ص.269.

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 11.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

كما يتحمل المالك في الملكية المشتركة المسؤولية عن أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات .

### ب-مسؤولية الجمعية العامة للشركاء:

تعد جمعية الشركاء مسؤولة عن جميع ما تلزم بتطبيقه وتثار هذه المسؤولية في حالة ما إذا حصل وأن سجلت أخطاء لها علاقة بهذه الإلتزامات وإنجر عنها حتما ضررا بالغير، ومن هذا تظهر المسؤولية إتجاه الملاك الشركاء والموظفين (المتصرف).

فالجمعية العامة لها مسؤولية كاملة على الموظفين العاملين تحت وصايتها وعلى رأسهم المتصرف كونها من تقوم بتعيينه، وتحدد له سلطاته ومهامه، فهي تتحمل مسؤوليتها عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامه والتي توكلها له قانونا والمتمثل أساسا في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة ، ويكون ذلك وفقا ما تم النص عليه في المادة 136 ق م ج، بحيث تكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبة<sup>1</sup> ، وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في إختيار تابعه وتكون هذه الحالة الأخيرة محققة في الملكية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعس الجمعية .

كما يعود على الجمعية العامة أن تتحمل أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء وعليها القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية<sup>2</sup> ، كما تقوم مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة<sup>3</sup> ، أو إنعدامها أصلا أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، وبصفة عامة هذه المسؤولية تقوم إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد<sup>4</sup> .

<sup>1</sup> الأمر رقم: 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري، المرجع السابق، المادة 136.

<sup>2</sup> نعيم مغنغب، المرجع السابق، ص.408.

<sup>3</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 16 ف 01.

<sup>4</sup> فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007 ، ص57 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

وتمتد المسؤولية الخاصة بالجمعية العامة أيضا إلى أعضائها وتكون مسؤولة عنهم في حالة عدم تطبيقهم أو إخلالهم باحترام نظام الملكية العقارية المشتركة .  
وعليه فإن الدعاوى الشخصية القائمة فيما بين الشاغلين أو فيما بين الشاغلين والمتصرف والناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة فإنها تتقدم بعد مرور عشرة أعوام طبقا للمادة 772  
فقرة 1 ق م ج والمادة 33 من المرسوم 666/83<sup>1</sup>.

وبالرغم من أن الجمعية العامة للملاك مسؤولة كشخص إعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن الملاك الشركاء فإن هذه المسؤولية تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل بحسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر، الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها .

### ج-مسؤولية المتصرف:

من خلال نص المادة 45 من المرسوم 666/83<sup>2</sup> فإن: المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره، ولا يمكنه أن ينيب أحد عنه، وهو المسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة في العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها (المادة 40 من المرسوم 666/83). فقد يرتكب خطأ جسيم، أو يخرج عن نظام الملكية المشتركة أو عدم السعي في تطبيق مداوات الجمعية، أو خرقة قواعد التعمير.

فهو يعد بذلك مسؤولا عن كل ما يكلف بتنفيذه وعن آثار أعماله حتى أن هذه المسؤولية تصل إلى حد محاسبته أمام الجمعية العامة التي تعينه مما يجعله مسؤولا أمامها.

إذ أول المسؤوليات التي تنشأ مباشرة تتمثل في الأخطاء التي وقع فيها المتصرف السابق، إذ يجب عليه مراجعتها وإخطار الجمعية العامة عن كل ما يعد مخالفا لنظام الملكية العقارية المشتركة لتتخذ التدابير اللازمة، وإلا فإن المتصرف الجديد هو الذي يتحمل في حالة إهماله في مراقبة أعمال سلفه ، كما يتحمل مسؤولية تابعيه بالنسبة للأضرار التي يحدثونها أثناء قيامهم

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 172 ف 1، المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 33..

<sup>2</sup> المرسوم رقم 666/83، المرجع السابق، المادة 45.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

بمهامهم لأن له سلطة مراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم وهو الذي يحدد شروط عملهم فإنه يكون مسؤولاً قبل الجمعية عن أفعالهم، ومن جهة أخرى فهو مسؤول قبلهم في حالة قيامه بأفعال تلحق الضرر بهم أو بالجمعية العامة .

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

### ثانيا- اختصاص النظر في منازعات الملكية العقارية المشتركة:

إن النزاعات القائمة داخل العقار المبني للاشتراك كغيرها من النزاعات يتطلب حلها أن تكون بصفة منظمة لا عشوائية، وعلى هذا الأساس فإنه يمكن تصنيف الدعاوى القضائية التي يمكن رفعها والمتعلقة بالملكية المشتركة حسب أطرافها كما يلي:

- الدعاوى المرفوعة من قبل الجمعية.
- الدعاوى المرفوعة من طرف الملاك الشركاء.

تختص بحل هذا النزاعات الناشئة داخل العقار المبني للاشتراك هيئة مختصة هي عبارة عن المحكمة التي يجوز لها الفصل في قضية معينة وحسب نص معين، فعند رفع أي دعوى قضائية بما فيها تلك المتعلقة بالملكية المشتركة يتعين على الشخص الممارس لها معرفة المحكمة المختصة في النظر والفصل فيها، والإختصاص نوعين إختصاص نوعي وإختصاص محلي<sup>1</sup> .

ولهذا فإن هذا الصدد إختص بالنظر في النزاعات من خلال شق أول في الإختصاص المحلي وكشكق ثاني في الإختصاص النوعي:

<sup>1</sup>فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص90 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### أ- الإختصاص المحلي:

تقصد بالإختصاص المحلي ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها، فتكون بذلك قواعد الإختصاص المحلي تلك المنظمة لتوزيع المحاكم على أساس جغرافي أو إقليمي<sup>1</sup>.

إن تسوية نزاعات الملكية المشتركة تختص به هيئة توكل إليها مهمة حل النزاعات ضمن هذا العقار، وتتمثل هاتين الهيئتين في: الجمعية العامة والمحكمة.  
من خلال المادة 08 من ق إ م إ ج التي نصت على "يكون الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه..."<sup>2</sup>، وعليه إذا نشأت نزاعات في الملكية المشتركة ومارس المعني دعوى شخصية فإن الإختصاص المحلي ينعقد في ذلك إلى محكمة موطن المدعى عليه<sup>3</sup>.  
أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية وتخص الأشخاص المتعلقة بالعقار ودعاوى الإيجار المتعلقة بالعقار، هذه الدعوى التي ترفع أمام المحكمة التي يقع العقار في دائرة إختصاصها، لكون أن هذا المكان يساعد على مباشرة إجراءات التحقيق بسهولة<sup>4</sup>.

### ب- الإختصاص النوعي:

إن الإختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى<sup>5</sup>.  
وبالرجوع إلى المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإختصاص العام يعود إلى المحاكم التي لها أهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام<sup>6</sup>، وبالرجوع

<sup>1</sup> سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2001، ص20.

<sup>2</sup> القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر. العدد 21، المؤرخة في 23 أفريل 2008، المادة 08.

<sup>3</sup> الغوثي بن ملحمة، القانون القضائي الجزائري، دط؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص.223، 226.

<sup>4</sup> الغوثي بن ملحمة، المرجع نفسه، ص173.

<sup>5</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص09.

<sup>6</sup> القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008، المرجع السابق، المادة 01.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

إلى الأحكام المنظمة للملكية المشتركة نجد أنها لم تشر إلى هذه النقطة فإنه يطبق في ذلك كما سبق القول القواعد الواردة في القانون العام.

الأمر الظاهر من خلال نوعين من الأقسام المعتادين في النزاعات العادية المتمثلين في القسم الإستعجالي و العقاري:

### ب-1- القسم الإستعجالي:

قد ترد على العقار المبني للإشتراك نزاعات ذات طابع إستعجالي تستلزم النظر فيها بوجه السرعة وهذا يدخل ضمن إختصاص القضاء الإستعجالي، وذلك من أجل تجنب حدوث ضرر بالعقار أو بأحد الأشخاص المعنية أو يؤدي إلى المساس بأصل الحق مما يؤدي إلى تعديل في حقوق أو مركز أحد المتخاصمين.

### ب-2- القسم العقاري:

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنسوبة على العقار، فإن القسم العقاري في المحكمة هو المتخصص للنظر فيها وحلها وفقا للقواعد والأنظمة القانونية بما يتناسب وقواعد الحق، وفيما يلي بعض النزاعات التي يختص فيها القضاء العقاري:

- نزاعات قرارات الجمعية وفقا لما نصت عليه المادة 764 مكرر 2 ف 2<sup>1</sup>.
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.
- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> الأمر 58/75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، المادة 764 مكرر 02 ف 2،

<sup>2</sup> فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص 95 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

### ثالثا- إجراءات رفع الدعوى:

إن المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة الناشئة بين مختلف الأطراف لا يمكن أن تنتظر فيها المحاكم، إذ لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المتبعة من قبل المتخاصمين ويكون ذلك بإتخاذ إجراءات شكلية، وإجراءات موضوعية.

### أ- الإجراءات الشكلية:

يكون على الطرف الراغب في رفع دعوى قضائية ضد طرف آخر، أن يحترم مجموعة من الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تأخذ هذه الدعوى مسارها القانوني السليم، وذلك طبقا للمادة 12 ق إ م التي تبين الشكل الذي ترفع فيها الدعوى، وذلك برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله، وتكون العريضة موقعة ومؤرخة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم و اللقب والمهنة والعنوان، مع ذكر الطلبات ويدفع معها رسوم التسجيل مقابل وصل التسليم<sup>1</sup>.

ثم يستوجب عليه دفع حقوق المحضر للقيام باستدعاء المدعي عليه للمثول أمام المحكمة، وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه، وكأي دعوى قضائية فإن دعاوى الملكية المشتركة تستلزم مصاريف رفعها، فبالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة وسيما وأنها تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>.

### ب- الإجراءات الموضوعية:

هي محل الطلب الذي تأسس عليه الدعوى أمام المحكمة، والذي يقصد به موضوع الدعوى، إذ يجب أن تأسس تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء أكان رفعا للضرر أو إقرار لحق أو مطالبة به، كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر

<sup>1</sup> سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص25 .

<sup>2</sup> فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص102 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعي عليه مما يجعل المدعي عليه مسؤولاً إزاء المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس، كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر، فيلتزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران و تعويض جاره من الضرر اللاحق به<sup>1</sup>. كما يستوجب النظر في الدعاوى التي يكون محلها عقار مبني للإشتراك، على أساس أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة .

### خلاصة الفصل الثاني:

خلاصة لهذا الفصل، نستنتج أنه لضمان التسيير المحكم والإدارة الجيدة للملكية العقارية المشتركة والمحافظة عليها، يستوجب إتفاق المالك الشركاء أو الشاغلين لها على طريقة تسيير ملكيتهم وتنظيمها وفقا لنظام تابع للملكية العقارية المشتركة غير مخالف للنظام العام ولا للأداب العامة وفقا للقانون ، وذلك بتشكيل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتندب متصرف يحرص على تنفيذ كل الإجراءات والقرارات المتخذة . إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع بالإدارة .

كما يحق للمالك الشريك أن يتمتع بالأجزاء الخاصة و أن يستعمل و ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة، كما عليه أن يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا مما له العقار، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية و المساهمة في الأعباء .

أما فيما يتعلق بالخلافات، فتكون التعاملات مؤسسة على عامل المسؤولية الملقاة على عاتق كل من الجمعية والمتصرف و المالك الشريك نتيجة العلاقات التي تربطهم. وفي حال نشوب

<sup>1</sup> خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة، 2014/2013، ص.97.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.

---

منازعات يمكن لكل من الأطراف الثلاث الحق أن يمارسوا دعوى قضائية وفق إجراءات، والمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هي المختصة في حل هاته المنازعات .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

### الخاتمة:

نستخلص من خلال دراستنا لموضوع الملكية العقارية المشتركة، والتي هي حالة قانونية تنشئ بين الملاك، يترتب عليها نشوء حقوق وإلتزامات بينهم، وفي هذا السياق، فإن المشرع الجزائري وضع قواعد قانونية تنظم هذا النوع من الملكية، ولقد فرض نظام قانوني للحفاظ عليها وذلك للمحافظة على النمط المعيشي بما فيه من علاقات إجتماعية وإقتصادية.

لقد وضع المشرع الجزائري أنظمة قانونية صارمة، إلا أنه نجد عدة نقائص في هذه النصوص خصوصا النصوص القانونية المسيرة للملكية العقارية المشتركة، إذ بالقراءة المتأنية لها نجد أن: المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 لم يأت بجديد، بل على العكس، هو نسخة مطابقة لما جاء في القانون المدني الجزائري مع بعض الإضافات القليلة .

لقد عرف المرسوم رقم 666/83 عدة ثغرات نذكر من بينها: كونه لم يفصل في طبيعة الحواجز الفاصلة بين الحصص والتي تندرج ضمن الإنشاء الكبير، وفي مجال المعاملات الواردة على العقار المبني للاشتراك، قام بتصنيف التكاليف المادية المطلوبة بحسب طبيعة الأعمال المؤداة فقط، بينما لم يعمل بطبيعة أنواع المكونات الواردة على هذه الأعمال، لم يبين أيضا لا النصاب ولا النطاق اللذان يمكن من خلالهما عقد جلسة للجمعية العامة.

هذه النقائص تؤدي إلى عدة مشاكل خاصة بالسكن، ولهذا يستوجب علينا القيام بدراسات معمقة في شتى الميادين خاصة الإجتماعية، الإقتصادية، وحتى السياسية، ولكي تكون لنا مبادرة وحتى وإن كانت متواضعة في هذا المجال، يجب علينا إيجاد حلول، وبهذا نكون قد ساهمنا ولو بجزء بسيط في تطوير هذا النمط أو النظام المعيشي.

ومن أجل ذلك قمنا بوضع مقترحات على شكل توصيات إختصرناها على الشكل الآتي:

إن المفهوم من النظام حتى يكون فعالا في تطبيقه يستوجب فهمه من قبل المجتمع كونه ينبع من الثقافة الاجتماعية العامة، القائمة على الوعي والإدراك من قبل المواطنين قبل أن تكون نصوص قانونية.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الخاتمة

---

ضرورة القيام بدراسات كثيرة في هذا الموضوع لتثري الموسوعة العلمية لتدارك النقائص، والسعي إلى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة. تحسيس وتوعية الملاك وكذا الناس بصفة عامة إعلاميا، عن طريق عقد مؤتمرات ولقاءات مع علماء الإجتماع والخبراء والقانونيين.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

### قائمة المصادر والمراجع

أولاً: المصادر.

\*القرآن الكريم:

- سورة يس.

\*القوانين والمراسيم والأوامر:

-القانون 01/81 المؤرخ في: 1981/02/07، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية المعدل بالقانون 02/83، وبالأمر 02/83، وبالقانون رقم 03/86.

-القانون 16/83، المؤرخ في: 1983/07/02، والمتعلق بإنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية.

-القانون 29/90 المؤرخ في: 01 ديسمبر 1990، والمتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم: 05/04، المؤرخ في: 14 أوت 2004، ج ر ج ج، عدد 52، الصادرة بتاريخ: 02 ديسمبر 1990.

-القانون 20/04، المؤرخ في: 25 ديسمبر 2004، والمتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ: 29 ديسمبر 2004.

-القانون رقم 09/08 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والإدارية، ج ر العدد 21 ، المؤرخة في 23 أفريل 2008 .

-المرسوم 88/68، المؤرخ في 1968/04/23 والمتضمن القانون الأساسي الخاص شغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102/66، المؤرخ في: 1966/05/06.

-المرسوم رقم: 82/73 المؤرخ في: 1973/07/09، المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البتايات الجماعية والمجموعات السكنية.

-المرسوم رقم: 35/76، المؤرخ في: 20 فيفري 1976، والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، والفرع في العمارات المرتفعة.

-المرسوم رقم: 63/76، المؤرخ في: 25 مارس 1976، والمتعلق بتأسيس السجل التجاري.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

- ج ر رقم 12 لسنة 1977، المرسوم 146/76 المؤرخ في: 23/10/1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ولمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.
- جريدة رسمية العدد رقم 47، المؤرخة في 15 نوفمبر 1983، المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم: 94-59 المؤرخ في: 07 مارس 1994، الجريدة الرسمية رقم: 13 الصادرة في: 09 مارس 1994.
- المرسوم التنفيذي رقم: 175/91، المؤرخ في: 28/05/1991، المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء.
- المرسوم التشريعي رقم: 03/93، المؤرخ في: 01/03/1993، والمتعلق بالنشاط العقاري.
- المرسوم 184/93 المؤرخ في: 27/07/1993، المنظم لإثارة الضجيج. ج ر عدد 50، مؤرخة في: 28 جويلية 1993.
- المرسوم التنفيذي 75/96، المؤرخ في: 03/02/1996، المعدل والمتمم والمتعلق بتنظيم وعمل الصندوق الزطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية
- المرسوم التنفيذي رقم: 154/97، المؤرخ في: 10/05/1997، والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية.
- المرسوم التنفيذي : 105/01 المؤرخ في: 23/04/2001، والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.
- الأمر رقم 157/62، المؤرخ في: 31/12/1962 المتعلق بتمديد التشريع إلى غاية صدور تشريع جديد.
- ج ر رقم 36 لسنة 1966، الأمر رقم 102/66، المؤرخ في 06/05/1966 والمتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة.
- جريدة رسمية العدد رقم: 78 المؤرخة في 30/09/1975، الأمر رقم 58/75، المؤرخ في 26/09/1975، والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في: 2007/05/19
- الأمر رقم: 92/76، والمؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري.
- النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

-الأمر رقم: 07/86 المؤرخ في: 1986/03/04، والمتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك لقواعد الخاصة بعملياتها.

### \*القرارات الرسمية:

-القرار 50-937 المؤرخ في: 1990/05/09، المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا 1991، العدد الثاني.

-قرار رقم 76988 الصادر بتاريخ 1990/07/10، المنشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، العدد 03، سنة 1991.

-قرار رقم 423458 الصادر في: 2007/11/14، المنشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 02، سنة 2008.

### ثانياً: المراجع.

#### \*الكتب:

-أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980 .  
-إسحاق إبراهيم منصور، نظريتا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، دم.ج، الجزائر، د ط، 2001 .

-الغوثنى بن ملح، القانون القضائي الجزائري، د ط؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.

-القاضي طارق زياد، دراسات في الفقه والقانون، الطبعة الأولى، لبنان، دار الشمال للطباعة والتوزيع بطرابلس، 1990.

-أنور طلبة، الملكية الشائعة، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، ، 2011.

-بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2001.

-توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط؛ الدار الجامعية، مصر، د س ن.

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

- جورج ن. ش دراوي، حق الملكية العقارية ( مع ملحق عن حق التصرف و حق الانتفاع )، الطبعة الأولى؛ المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006.
- جيلالي بن عمران، أزمة السكن، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر "ترجمة عبد الغني بن منصور" ، المؤسسة الوطنية للكتاب، الجزائر.
- حسن كيرة ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها ، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف للنشر، مصر، 2001 .
- حسن كيرة، الموجز في أحكام القانون المدني، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 1998 .
- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2000.
- خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة، د ط، 2005 .
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001 .
- زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، ط2؛ المكتبة العصرية، بيروت، 2000.
- سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2001.
- سمير ع. بس الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001 .
- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، 2004.
- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، طبعة 2000.
- عبد الفتاح تقية ، المختصر في الفقه المدني من خلال أحكام الفقه الإسلامي ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1998.
- النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

- عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 1978 .
- عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق و الطبقات ، د ط ، مطبعة السعادة ، القاهرة ، 1977 .
- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية ، دار هومة لطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- عفيف شمس الدين ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفززة، ط01، 2007، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت.
- علي خفيف، الملكية في الشريعة الإسلامية ومقارنتها بالقوانين العربية، معهد البحوث والدراسات العربية، الجزء الثاني، 1968.
- علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري، الجزائر، ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر 1992 .
- محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرغة عنها .أسباب كسب الملكية، دار الجامعة الجديدة للنشر، الاسكندرية، 2003.
- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، د ط؛ مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، د.س.ن.
- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دار الكتاب الحديث، طبعة 2015.
- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية ، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.
- مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2006 .
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س ن.
- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، د ط، منشآت المعارف للنشر، مصر، 2001 .
- نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليات و المحلات التجارية، د ط ، لبنان، د س. النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

-وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الرابع، ط02، دار الفكر، دمشق، 1985 .

### \*المذكرات:

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

-بوقارة مريم، إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستير، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، 2014/2013.

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

-خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية و السياسية، عنابة، 1988.

-دراوزي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، باتنة، 2001/2000.

-فضيلة بوليلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007 .

-كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة وأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012 .

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

-نادية منصور، الترقية العقارية الخاصة، بحث لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق، بن عكنون، الجزائر، 2001-2002.

-عواطف زرارة، عدم التعسف في إستعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008 .

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## المراجع.

---

### \*وثائق متفرعة:

-فريدة محمودي، إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة، مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والإقتصادية، جزء37، رقم 02، 1999.

العنوان.....الصفحة

أ.....مقدمة

1.....الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية المشتركة

1.....تمهيد:

2.....المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

2.....المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها

2.....أولا: تعريف الملكية العقارية المشاركة وتميزها عن الأنظمة المشابهة لها

2.....أ-تعريف الملكية العقارية المشتركة:

4.....ب-تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها

4.....ب-1- تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع العادي

7.....ب-2- تمييز الملكية المشتركة عن حق الإرتفاق

8.....ب-3- تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفردة

9.....ثانيا: خصائص الملكية العقارية المشتركة

13.....أمزايانظام الملكية العقارية المشتركة

14.....ب-عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة

16.....المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة وتحديد أجزائها

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

## الفهرس

- أولا- الطبيعة القانونية للملكية المشتركة: 16.....
- أ- الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك: 17.....
- ب- الملكية من حيث تحديدها: 18.....
- ثانيا: التكيف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة. 21.....
- أ- موقف الفقه: 21.....
- ب- موقف القانون من طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة: 24.....
- المبحث الثاني: نشأة الملكية العقارية المشتركة ومشتقاتها 25.....
- المطلب الأول: نشأة الملكية العقارية المشتركة وتطورها. 25.....
- أولا: التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة..... 25.....
- أ- مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي..... 26.....
- ب- مرحلة الاحتلال الفرنسي:..... 26.....
- ثانيا: التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة: 27.....
- أ- قبل صدور القانون المدني (من سنة 1962 إلى ما قبل القانون المدني): 27.....
- ب- بعد صدور القانون المدني: 29.....
- ب-1- من سنة 1975 إلى سنة 1993: 29.....
- ب-2- من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم 59/94: 33.....
- النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفهرس

- المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها.....37
- أولاً: أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة:.....37
- أ-الأجزاء الخاصة:.....38
- ب-الأجزاء المشتركة:.....39
- ثانياً: وسائل تصنيف أجزاء الملكية العقارية المشتركة:.....42
- أ- الجدول الوصفي للتقسيم:.....42
- ب- تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة:.....43
- خلاصة الفصل الأول.....44
- الفصل الثاني: أحكام الملكية العقارية المشتركة.....1
- تمهيد:.....45
- المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة وآثارها.....46
- المطلب الأول: كيفية إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.....46
- أولاً مفهوم نظام الملكية العقارية المشتركة:.....46
- 1-المقصود بنظام الملكية العقارية المشتركة:.....46
- أ-تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة:.....47
- ب- الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة:.....47
- النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفهرس

49.....	2-مضمون نظام الملكية العقارية المشتركة.
49.....	أ.فحوى نظام الملكية المشتركة.
50.....	ب. تعديل نظام الملكية المشتركة.
50.....	ثانيا-الأشخاص المؤهلون لإدارة الملكية المشتركة.
50.....	أ.جمعية الشركاء في الملكية المشتركة.
51.....	أ-1- الانضمام للجمعية.
52.....	أ-2-مهام الجمعية العامة للشركاء وامتيازاتها:
53.....	أ-3-تسيير شؤون الجمعية العامة:
56.....	ب-المتصرف:
56.....	ب-1-تعريف المتصرف:
57.....	ب-2-شروط تعيين المتصرف:
58.....	ب-3-مهام المتصرف:
62.....	المطلب الثاني: آثار الملكية العقارية المشتركة.
62.....	أولاًحقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.
63.....	أحقوق الملاك على الأجزاء الخاصة:
63.....	أ-1-حق المالك الشريك في الإستعمال:

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفهرس

- أ-2- حق المالك الشريك في الإستغلال: ..... 64
- أ-3- حق المالك الشريك في التصرف: ..... 64
- ب- حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة: ..... 66
- ب-1- حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة: ..... 66
- ب-2- حق التصرف في الأجزاء المشتركة: ..... 68
- ثانيا- واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة ..... 70
- أ- واجبات المالك الشريك إتجاه شركاءه: ..... 71
- أ-1- عدم التعسف في إستعمال حقه ..... 71
- أ-2- عدم الغلو في إستعمال الحق: ..... 71
- ب- واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة ..... 72
- ب-1- المساهمة في الأعباء (التكاليف): ..... 72
- ب-2- حضور جلسات الجمعية ..... 78
- المبحث الثاني: آليات حماية الملكية العقارية المشتركة ومنازعاتها. .... 78
- المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة. .... 79
- أولا- القيود القانونية لعملية البناء: ..... 79
- أ- مكان إقامة البناية: ..... 79
- النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفهرس

- 80.....ب- إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء:
- 81.....ثانيا- الإجراءات المتخذة أثناء البناء:
- 81.....أ- حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل:
- 82.....ب- حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق:
- 83.....المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة:
- 83.....أولا- تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة:
- 84.....أ- مسؤولية المالك الشريك:
- 85.....ب- مسؤولية الجمعية العامة للشركاء:
- 86.....ج- مسؤولية المتصرف:
- 87.....ثانيا- اختصاص النظر في منازعات الملكية العقارية المشتركة:
- 88.....أ- الإختصاص المحلي:
- 88.....ب- الإختصاص النوعي:
- 90.....ثالثا- إجراءات رفع الدعوى:
- 90.....أ- الإجراءات الشكلية:
- 90.....ب- الإجراءات الموضوعية:
- 91.....خلاصة الفصل الثاني:

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

## الفهرس

---

93.....:الخاتمة

.....:الفهرس