

المركز الجامعي احمد بن يحيى الونشريسي

تيسمسيلت

معهد العلوم القانونية و الادارية

قسم القانون الخاص



أحكام الملكية المشتركة في العقارات المبنية

في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تندرج ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص: قانون عقاري

إشراف الدكتورة:

جطي خيرة

إعداد الطالبتين:

❖ قليب نور الهدى

❖ عازب وفاء

لجنة المناقشة

رئيسا	علاق عبد القادر	الأستاذ
مشرفا	جطي خيرة	الأستاذ
مناقشا	بن شنوف فيروز	الأستاذ

السنة الجامعية 2017-2018

كلمة شكر

الشكر و الحمد لله الواحد القهار العزيز الغفار مكرر
الليل و النهار

نشكر المولى عز و جل على توفيقه لنا لإتمام هذا البحث
يسعدنا و يشرفنا أن نتقدم بجزيل الشكر إلى كل منهم معنا
في إنجاز هذا العمل.....

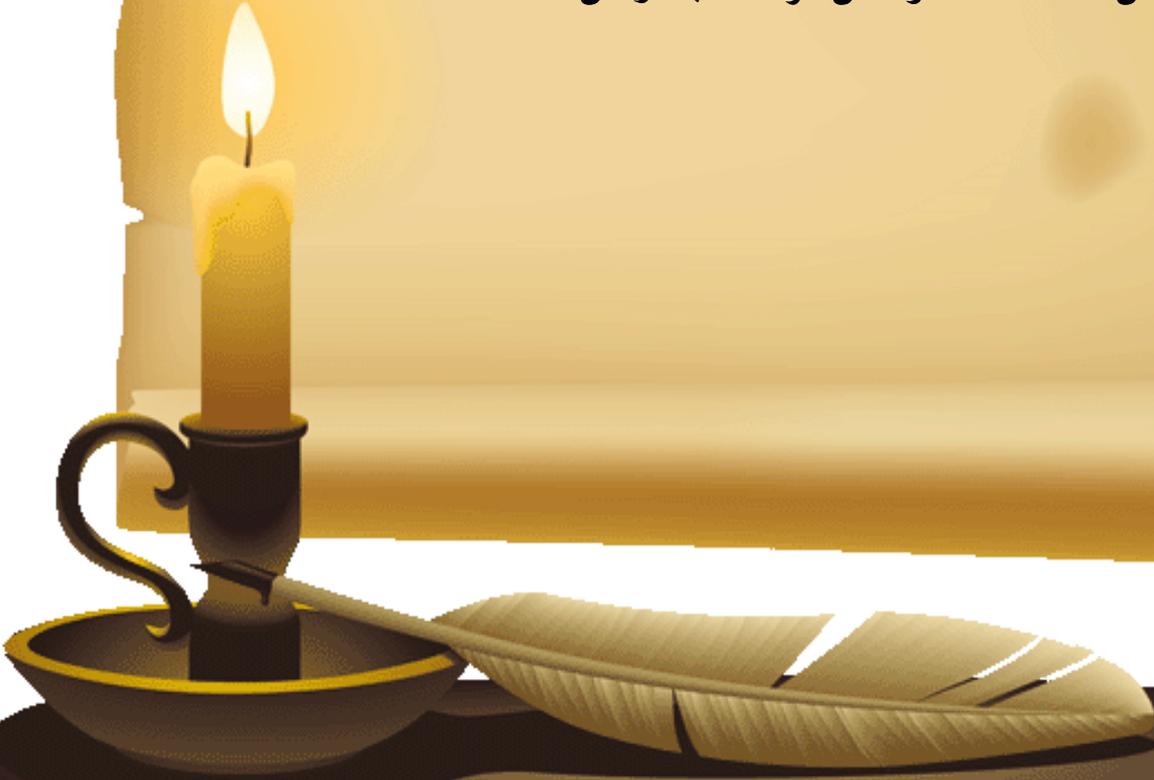
و نخص بالذكر الدكتورة " جطي خيرة " المشرفة على بحثنا التي

لم تبخل علينا بنصائحها و توجيهاتها القيمة

تحياتنا إلى كل أساتذة و طلبة قسم الحقوق

بالمركز الجامعي - تيسمسيلت .

و إلى كل من مد لنا يد العون من قريب أو من بعيد



إهداء

أهدي ثمرة بصدي إلي من أمانتي بالدعاء و الصلاة ، إلي من

وقفه ووقفه إكبار و استحاء

إلي من كانت لي زعمة الأم و الجدة * بدتي زينب * أطال الله في

عمرها و أمها و فبر الصحة و العافية و التي التمس العفو منها

إلي أستاذتنا التي لم تبخل علينا بكل شيء

* بدتي خيرة *

وإلي كل العازلة الكريمة

نور الهدى

ارهداء

اهدي ثمرة جهدي الى من كانت صدرا يحتضني ويذا تباركني وعينا تحرصني

الى التي لا تمل عين من رؤياها و القلب من هواها و التي لا تبخل بدعائها

الروح بعد الروح أُمي الحبيبة حفظها الله و رعاها

إلى أعلى ما أهداني ربي نبراس قلبي و عما دربي و رعاني في صغري و ساندي في كبير و اعطى

دون مقابل أبي العزيز حفظه الله و رعاها

إلى كل أفراد عائلتي العزيزة و إلى أستاذتنا الفاضلة (جطي خيرة)

إلى زميلتي في إنجاز هذا العمل قليب نور الهدى

إلى كل من تذكرهم قلبي ونسيهم قلبي أهدي ثمرة جهدي

وقاء

مقدمة

إن طبيعة الإنسان الإجتماعية ساعدته في تجاوز عدة مراحل و لا سيما تلك التي كان يعاني فيها البطالة و الحرمان من التعليم و صعوبة التنقل و قلة المراكز الإستشفائية و المحلات التجارية و الترفيهية فشهدت بلادنا على إثر هذه الأحداث و إبان النصف الأخير من القرن العشرين نموا سكانيا مرتفعا و تمركزا كثيفا في الأوساط المردهرة إقتصاديا ، و عليه أدت هذه العوامل إلى تغيير نمط البناء لينتقل هذا النمط في الشكل العمراني من البناء الأفقي إلى البناء العمودي.

و أمام التطور العمراني الهائل الذي تشهده الجزائر مؤخرا و في ظل انتهاجها لسياسة الاستثمار العقاري و إنشائها للعديد من المدن الجديدة و المشاريع المخصصة للسكن والتي سدت حاجيات المواطنين فتتج عن هذا بروز تجمعات للأفراد في ملكية عقارية واحدة لهم فيها حصص مفرزة لكل واحد جزء من الأجزاء المشتركة و الذي يعرف بالملكية العقارية المشتركة متمثلة في أبنية مقسمة إلى طوابق و شقق ، و كان سبب ظهور التطور التكنولوجي راجع إلى كلفة هذه المباني التي ساعدت حتى الطبقات المتوسطة من الناس على إقتنائها.

فتحتم على المشرع الجزائري مواكبة هذا النوع من التطور لأنه يجد من عدة مشاكل أهمها ندرة السكن وغلائه و هذا ما دفع الى سن قوانين منظمة لهذا النوع من الملكية العقارية ، و الذي يجد من النزاعات التي يمكن أن تنجر عنها ، سواء بالنسبة للبناء الأفقي أو العمودي الذي أوجب إيجاد نظام قانوني يتكفل بهذا النوع من كونه حديث النشأة حيث تعرف الملكية العقارية من هذا المنطلق أنها الملكية التي تخول صاحبها استعمال عقار ما والتمتع فيه و استغلاله والتصرف فيه بشرط أن لا يستعمله استعمالا يجرمه القانون والأنظمة وتتجلى أهمية البحث في موضوع الملكية العقارية المشتركة في كونها تكمن في تحليل النصوص القانونية لمعرفة المسار الذي ينتهجه المشرع الجزائري ومدى فائدة الملاك الشركاء والتي تتمثل في وضع آليات لإدارة الملكية

العقارية المشتركة وفائدة الأملاك العقارية من جهة أخرى و المتمثلة في الحفاظ على المباني و صيانتها من كل ضرر يلحق بها والهدف من دراسة هذا الموضوع هو التعرف على مفهوم الملكية العقارية المشتركة واليات تسييرها وأجهزتها الإدارية و حمايتها.

فمن هذا المنطلق وماسبق ذكره حاولنا في بحثنا هذا دراسة أحكام الملكية المشتركة ومن اجل معالجة الموضوع ارتأينا صياغة الإشكالية التالية :

ماهي القواعد المنظمة للملكية المشتركة في العقارات المبنية ومدى تسييرها في القانون الجزائري؟

وفيما يخص أسباب اختيارنا لهذا الموضوع فقد شمل اتجاهين:

-أسباب ذاتية

-أسباب موضوعية

بالنسبة للأسباب الذاتية :

دافع الفضول و الرغبة كون الموضوع قليل الدراسة من خلال الباحثين أما الأسباب الموضوعية:

-واقع الملكية المشتركة المستوجب لتنظيم قانوني خاص يخضع له.

-حساسية الموضوع و إرتباطه بالواقع الحالي .

هذا وقد واجهتنا العديد من الصعوبات منذ بداية هذا البحث ، و لعل أهمها قلة المراجع المختصة في هذا الموضوع و إن لم نقل إنعدامها في المركز الجامعي . إضافة إلى ذلك قصر فترة البحث، أما عن المنهج المعتمد فقد إعتمدنا على المنهج التحليلي و الوصفي و ذلك بإعتماد تفسير و تحليل ووصف المحتوى الظاهر



و المضمون الصريح لجميع المواد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة في القانون المدني الجزائري و المرسوم 666-83 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و العمارات الجماعية ، و عليه فإن الموضوع في حاجة ماسة إلى الإهتمام كون العقار يعتبر حجر الأساس للنظام الإقتصادي المنتهج لتحقيق التنمية و بما أن الملكية المشتركة هي جزء لا يتجزأ من العقار فينبغي الإلمام بجميع تفاصيلها .

وبناء على ما سبق ذكره تقع الدراسة في مقدمة البحث وفصلين أساسيين تضمننا تمهيد لكل واحد، خاتمة وهي كالاتي:

* مقدمة.

* الفصل الأول : كان تحت عنوان الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة ، وذلك بتبيان في المبحث الأول على مفهوم الملكية المشتركة وبيان خصائصها وتمييزها عن الأنظمة الأخرى والمشتملات والطبيعة القانونية في المبحث الثاني.

* الفصل الثاني : كان تحت عنوان تسيير الملكية المشتركة وأجهزتها الإدارية واليات المحافظة عليها، بحيث تضمن مبحثين، فكان الأول تسيير الملكية المشتركة، أما المبحث الثاني تضمن إجراءات الحماية القانونية للملكية المشتركة ومنازعاتها.

الفصل الأول:

الاطار المفاهيمي للملكية المشتركة

الملكية المشتركة هي ملكية قديمة العهد من حيث المبدأ المعمول به منذ زمن طويل، و تكمن ماهية الملكية المشتركة في كونها تشكل حقوق ملكية عقارية خاصة إضافة إلى حق الملكية المشترك و بهذا تمثل حالة قانونية ذات طبيعة خاصة .

ولذا في ظل دراستنا لهذا الموضوع سنبحث بالضرورة عن ماهية هذا النظام من خلال تعريفه و ذكر خصائصه و لمعرفة كل تفاصيله لابد من الاطلاع على كل مراحلها فالتطور التاريخي لهذا النظام من أهم الأسباب التي جعلته يتماشى مع الواقع الزمني وفق ما سنه المشرع الجزائري.

و أيضا سندرس محتويات الملكية المشتركة حقوقها و التزاماتها، و الأهم من ذلك تكييفها في القانون الجزائري و بهذا نكون قد تناولنا أحكام الملكية المشتركة في ظل ما جاءت به نصوص القانون الجزائري و مراسيمه لهذا سندرس الفصل في مبحثين:

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

المبحث الثاني: مشتقات الملكية العقارية المشتركة و طبيعتها القانونية



المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

للإحاطة و الإلمام بمفهوم الملكية المشتركة نتطرق إلى تعريف الملكية المشتركة ما يميزها عن غيرها من الأنظمة في

(المطلب الأول)، ثم نشأتها في (المطلب الثاني).

المطلب الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة و خصائصها في القانون الجزائري

سنتناول في هذا المطلب ثلاثة فروع في الفرع الأول سنتطرق إلى التعريف القانوني للملكية المشتركة وخصائصها
لنأخذ في الفرع الثاني كل من المزاي و العيوب و في الفرع الثالث وضعنا كل من الحقوق و الواجبات للمالك
الشريك.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة و خصائصها

أولا: التعريف القانوني للملكية المشتركة

عرفت المادة "743" من القانون المدني الملكية المشتركة على أنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني
أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها
على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة.¹

ومن خلال الوصف الذي قدمه المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبني
و الأشخاص المالكين له بحيث يجب أن يتوفر ذلك المبني على عدة شقق و تكون مملوكة لعدة أشخاص تحتوي
على أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها في التصرف أي أن كل منها مرتبط بالأخر، فالأجزاء

¹-الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد178 المؤرخة في 1975/09/30 معدل و متمم
بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/19

الخاصة ملك لأي ساكن يستطيع استعمالها و استغلالها شخصيا و كذا التصرف فيها وهذا مع عدم الإضرار بالغير من خلال التعسف في إستعمال حقه.

أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع و هنا الشيوع إجباري أي لايمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة¹.

ثانيا: خصائص الملكية المشتركة

عندما نتحدث عن خصائص الملكية المشتركة فإننا نتحدث عن مميزاتها المتمثلة فيما يلي:

-تعتبر الملكية المشتركة حديثة النشأة و يعود الفضل في بروزها إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 الذي نقل عنه القانون المصري ،ومنه إنتشر هذا النوع من الملكية².

لذا نجد معظم المواد من 743 إلى 772 في القانون المدني الجزائري تحت عنوان الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

-الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص لا يمكن طلب قسمتها و لا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك و هذا بحكم المادة 747 من ق م ج³ فقد صدر قرار من المحكمة العليا في هذا الشأن "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم و من ثم فإن القضاء بما

¹-عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد الجزء الاول، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2010، ص986.

²-مديحة بو أحمد - نصيرة محي الدين ، الأوصاف القانونية العقارية في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية ،الدفعة الثانية ،القانون العقاري،2006 ص81.

³-راجع المادة 747، من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج عدد 78 الصادر في 30 ديسمبر 1975، معدل و متمم بالقانون رقم 07-05

يخالف ذلك في تطبيق القانون و عليه تقرر أن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية و لا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما¹.

-ترد الملكية المشتركة على العقارات المبنية و ذلك طبقا لأحكام المادة "743" والتي تنص على مايلي :

"الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعات العقارات المبنية"².

ويتضح لنا من خلال هذه المادة أنه إذا افترض وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة في العقار المملوك من طرف مجموعة من الأشخاص و هذا لا يمكن تصوره إلا في العقارات المبنية و من باب أولى المنقولات.

-المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال و الاستغلال في ملكيته و يكون حقه في التصرف مقيدا وهذا وفقا للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية و لا يمكنه بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض³.

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

-من الضروري وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة حتى نكون أمام ملكية مشتركة لبناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تكون البناية من أجزاء خاصة مثل: الشقق و ما بداخلها مما أعد للإستعمال الخاص لمالك الشقة

¹-لخضير سميرة، الشبوع الإجباري للملكية المشتركة، مذكرة نيل لشهادة الماستر في الحقوق، شعبة قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015-2016 ص 15.

²-دروازي عمار، اليات ادارة الملكية المشتركة و حمايتها في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري ص05

³-راجع المادة 747 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج .

وكذلك إلى أجزاء مشتركة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجدران الأساسية ، موقف السيارات ، السلم ، المصعد ، سطح العمارة.¹

ثالثا: تمييز الملكية المشتركة عن غيرها من الأنظمة

الملكية هي نظام تحكمه خصائص محددة يتميز بإفرازه لعدة أنواع من الملكيات و عليه سوف نميز الملكية المشتركة عن مجموعة من الأنظمة التي تشابهها.

1- تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة:

تكون الأجزاء المشتركة في الملكية العقارية المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون استحواذ أحدهم عليها و يعرقل بذلك استعمال باقي الشركاء لحقوقهم عليها، أما في الملكية الشائعة فيكون الشيء شائعا مشتركا بين جميع الشركاء دون إستثناء أي شريك منهم بنصيب معين منه و على هذا يتضح أن الملكية المشتركة و الملكية الشائعة يتحدان في أثر الشيوع و يختلفان إختلافا جوهريا في عدة أوجه.²

قد نصت المادة 713 من ق م ج أنه "إذا ملك إثنان أو أكثر شيئا و كانت حصة كل منهم فيه غير مفردة فهم ملكاء على الشيوع و تعتبر الحصص متساوية ، إذ لم يقم دليل على غير ذلك.

فقد أقر المشرع الجزائري أن القسمة ممكنة دائما في الشيوع العادي ، و هو حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشيوع و ينفرد بحصة مفرزة و هذا ما ورد في المادة 772 من ق م ج.³

¹ -بوشناق جمال ،محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري ،جامعة الدكتور يحي فارس، المدينة ، 2008-2009 ص 18.

² - بلقاسم بلقاضي ،النظام القانوني للملكية المشتركة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي ،جامعة البليدة، 2001 ، ص 15 .

³ - راجع المواد 713-772 من الأمر 75-58، المؤرخ في 29 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 ديسمبر 1975 ، معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 130 ماي 2007 ، ج ر عدد 31، سنة 2007

و من هنا يظهر الفرق بين الملكية المشتركة و الملكية الشائعة من خلال ما نصت عليه المادة 747 من ق م ج و ما ذهبت إليه المحكمة أيضا في القرار 76/988 المؤرخ في 10 جويلية 1992 انه في الشيعو الاجباري التبعي و كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني لايجوز لأي شريك من الشركاء أن يطلب قسمتها وهي بحكم إعدادها لا تقبل القسمة .

في الملكية المشتركة تكون جماعة الشركاء داخل الجمعية تتمتع بالشخصية القانونية على عكس الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية و غير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي . كما أن الملكية المشتركة يساهم فيها كل شريك بنصيب قصد تحقيق غرض مشترك يصعب على كل واحد منهم تحقيقه منفردا ، فهي لا يمكن أن تنشأ إلا بإرادة الأفراد أي بإتفاقهم ، بينما يمكن أن تنشأ الملكية الشائعة دون إتفاق الشركاء و كمثال على ذلك الأموال الموروثة¹ .

أما في الشيعو الإجباري التبعي فيتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك الشركاء حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم ملية مفترزة² وقد أشارت المادة 750 من ق م ج ، على أنه ليس بحسب الإنتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة تجنبا لما يثيره تقدير الإنتفاع الفعلي من منازعات.³

بينما نصت المادة 719 من ق م ج أنه توزع نفقات الشيء الشائع على الشركاء في الشيعو العادي كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقتضي غير ذلك⁴ ولا يجوز لأي من الشركاء أن يستعمل الشيء الشائع أو أن يستغله أو أن يتصرف فيه فوق حقه دون موافقة بقية الشركاء ، إلا أنه في الملكية المشتركة فيجوز لكل الشركاء أن يستعملوا الشيء الشائع إذا لم يكن في هذا الإستعمال ما يتعارض مع الغرض المخصص له المال الشائع

¹ - راجع المواد 748 و756 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج .

² - أنور طلبة ، الملكية الشائعة ، د ط ، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية، 2004، ص 31-82.

³ - راجع المادة 750 من الأمر 75-58.

⁴ - راجع المادة 719 من الأمر 75-58.

هذا من جهة ،ومن جهة أخرى فإن جميع الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة لذلك يمنع على المالك الشريك أن يتصرف في نصيبه منها بمعزل عن حصته .¹

2-تميز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

الملكية المشتركة و حق الارتفاق يتفقان في مسألة الخدمة حيث أنه تخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة أما في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به في خدمة العقار المرتفق ،و مع ذلك يختلفان في عدة مسائل منها:

عندما يكون العقار المرتفق به في الارتفاق مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق حسب المادة 867 من ق م ج² وحسب نص المادة 745 من ق م ج فإن الشيوخ الإجباري التبعي تكون الأجزاء المشتركة فيه مملوكة بالشيوخ لجماعة مالكي الحصص المفردة.³

أما من حيث التقادم و حسب نص المادة 879 من ق م ج فإنه يسقط حق مالك العقار المرتفق به إذا لم يستمر العمل به لمدة عشر سنوات بينما لا يسقط حق المالك في الملكية المشتركة في استعماله للأجزاء المشتركة حتى و إن لم يستعملها.⁴

كما نجد من حيث تغيير المحل و حسب نص المادة 875 من ق م ج أنه في الارتفاق يمكن نقل الأعباء الواردة على العقار المرتفق به من محله إلى موضع آخر بشرط أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم

¹ - لحضير سميرة ،الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)،مرجع سابق ص 12

² -راجع المادة 827 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج

³ -راجع المادة 745 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج

⁴ -عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية،دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ،د ط ، دار النهضة العربية ، مصر ، 1978 ، ص

بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية ، و أن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة كما كان يؤديها الموضع القديم .¹

بينما في الشيوع الإجباري التبعية لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني إذ لا يمكن تصور نقلها الى أماكن أخرى.²

الفرع الثاني: مزايا وعيوب الملكية المشتركة

الملكية المشتركة و كغيرها من الأنظمة تتميز بمجموعة من المزايا و تشوبها أيضا بعض العيوب لذا في هذا الفرع سنحاول التطرق للجوانب التي لها علاقة بهذا النظام سواءا كانت متعلقة بمزاياه من جهة أو بعيوبه من جهة أخرى.

1-مزايا الملكية العقارية المشتركة:

-وفرة الفضاءات الخارجية :

وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء و مساحات اللعب و الترفيه التي تعتبر للمالكين واحدة من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة ، و التي قد تؤدي إلى تطور العلاقات الإجتماعية و بالتالي إلى الراحة النفسية³

لكن هذه الميزة قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

¹ - لحضير سميرة ،الشيوع الإجباري (الملكية المشتركة) ص 15.

² - بالقاسم بالقاضي ، المرجع السابق ، ص 14

³ -براقدي سليم ،أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن و السلامة ، مداخلة ألقيت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد في الجزائر في 10 جوان 2008 ، غير منشورة



-مدة البناء :

مدة البناء الجماعي قصيرة مقارنة بالبناءات الفردية و بنفس العدد .

-إنخفاض كلفة السكن :

من أهم المزايا الأساسية التكلفة الناقصة حيث أنه في مساحة صغيرة يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن ، ولا سيما في المدن الضيقة و التي تكون محصورة و خاصة بالبحر و الأراضي الزراعية كون هذا النظام يخدمها كثيرا.

ثانيا :عيوب الملكية المشتركة

1-من حيث التسيير و الإدارة:

توجد صعوبة كبيرة في إدارة و تسيير المباني الجماعية على عكس الملكية الفردية ،¹ الشيء الذي يعد عيبا كبيرا يمس هذا النظام و يؤدي إلى تدهور هذه المباني و بالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك و مثلا في حالة توقف التجهيزات و منها المصاعد.²

2-الكثافة السكانية :

تتسبب الكثافة السكانية في التأثير على نفسية الفرد نتيجة لما تخلفه من سلبيات عديدة منها البطالة و إرتفاع نسبة الجرائم ،و لذا نجد أن البناء العمودي يؤدي إلى اضطراب و قلق في مزاج الأفراد كلما كان البناء مرتفعا،

¹-دروزي عمار،مرجع سابق ، ص8-9

²- نور الدين موسى،التحضير و الحفاظ على التراث العقاري،مقال منشور في مجلة السكن ،العدد 02 ،نوفمبر 2008 ،ص 74

و هذا تبعا لما قاله علماء النفس بأن البناء المرتفع يشبه السجن، و أيضا ما ينشأ من نزاعات و خلفات بين أفراد الحي نتيجة الازعاج المتواصل و لا سيما كثرة الإنحرافات التي عادة ما تنتشر في المباني الجماعية.¹

3- مدة حياة المياني:

المباني الجماعية نظرا لنقص صيانتها و كثافة السكان فيها، تعاني من قصر مدة الاهتلاك و هذا ما يؤثر سلبا على الدولة و المواطن في الوقت نفسه على عكس المباني الفردية التي تدوم لمدة أطول بكثير من المباني الجماعية كما لا تكلف أصحابها كلفة الصيانة بصفة متكررة، و تقدر مدة حياتها المتوسطة 50 سنة²

4- التلوث البيئي:

من المعروف أن الأحياء التي بها مباني جماعية يؤدي حتما إلى تلوث و خصوصا إذا أهمل السكان نظافة حيهم و لم يبالوا بتطهيره و تعدد أسباب التلوث من إنتشار القمامات و تجمعها لمدة طويلة ما يسبب إنتشار الأمراض عن طرق الحشرات ، و قد يكون التلوث بصري إذا كان الفرد مصابا بحساسية إتجاه أي نوع من الجراثيم المنتشرة في الهواء أما بالنسبة للتلوث السمعي فمثلا ما يسببه إزدحام الشوارع و أصوات السيارات و صراخ الأطفال في الشارع و هذا بالرغم من أن التشريع الذي يحكم الضجيج³ قد وضع إحتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نصت المادة 08 منه على ما يلي: "تصمم البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني و تنجز إعتبارا لقدرت جدرانها و أرضيتها على الصوت ..."، بالإضافة إلى عدم مبالاة كل ساكن بغيره.

¹ - جيلالي بن عمران ، أزمة السكن ، أفاق التنمية الإشتراكية في الجزائر ، ترجمة عبد الغني بن منصور ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، ص

197

² - دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 10

³ - المرسوم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 المنظم لإنارة الضجيج



5-الجانب الأمني :

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته ، أو بالمالكين و هذا بسبب الكوارث التي يكون عرضة لها البناء الجماعي سواء كانت طبيعية كالزلازل و الحرب و نشوب الحرائق أو كانت جراء فعل فاعل¹.

الفرع الثالث: حقوق و واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة و أخرى مشتركة و لذا نجد أن واقعها في العقار المبني يفرز للمالك الشريك حقوق و عليه مثلما توجد حقوق توجد واجبات للملاك الشركاء في الملكية المشتركة و ذلك ما فرضته الطبيعة القانونية و المبدأ العام.

أولاً: حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

حسب نص المادة 749 من ق م ج و التي تنص على أنه : "لكل شريك في الملكية الحق في ان يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته ، كما له أن يستعمل و ينتفع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار".

¹-دروازي عمار ،مرجع سابق ،ص 09



1- حق المالك على حصته الخاصة :

حيث أنه لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة يتيح للملاك الشركاء سلطات إستعمال و استغلال و تصرف¹ .

أ/ حق الاستعمال :

لا يمكن لأي شخص من أشخاص الملكية المشتركة (جمعية عامة أو مالك شريك آخر) ان يضع قيودا لسلطات المالك الشريك في إستعماله لخصته الخاصة ما دام أن هذا المالك الشريك لا يهدد أمن و متانة العقار و لا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين² كما له ان يستعمل حصته المفرزة بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي أحد ذويه ،فهو الحرية في الانتفاع بشقته بإجراء تعديلات و تغييرات كما يشاء بإعتبارها ملكية مفرزة وعلى المالك مراعاة القيود القانونية التي وردت في دفتر الشروط و المتمثلة في القيود العامة التي ترد على حق الملكية من بينها واجب عدم الغلو في إستعمال الحق إلى الحد الذي يضر بالجار ضرا غير مؤلوف ، بالإضافة للقيود الواردة في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة (المرسوم 83-666)³ .

ب/ حق الإستغلال :

إن هذا الحق يخول للمالك الشريك حق إستغلال شقته بتأجيرها لشخص آخر مقابل بدل، حيث يخضع عقد الإيجار للقواعد العامة التي تحدد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر في علاقته مع المؤجر و علاقته مع باقي

¹ - رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، دارالمطبوعات الجامعية ،الإسكندرية ،2001،ص128

² - لحصير سميرة، الشيوخ الإجباري (الملكية المشتركة)، المرجع السابق، ص 30

³ - راجع نص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666 ،

الملاك ، إلا في حالات تتنافى مع القانون و النظام العام لأنه أساسا حق ملكية الشقة تخول لصاحبها جميع التصرفات القانونية .¹

وحق الإستغلال مقيد بنص المادة 11 من المرسوم 83-666 التي تشترط عدم المساس بوجه العمارة².

ج/حق التصرف :

للمالك الشريك الحق في التصرف في حصته الخاصة كما يشاء كبيع او هبة أو رهن إذ له التصرف فيها بصفة منفردة .

وأیضا له الحرية الكاملة في القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير عن طريق البيع أو الهبة ففي حالة البيع يبقى المالك السابق ملتزما بدفع التكاليف المتعلقة بالاعباء العامة، و المستحقة عند تاريخ إنتقال الملكية و حرصا على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه لشقته فهو ملزم بتسليم شهادة للموثقتقل عن مدة شهر تثبت وضعية المالك اتجاه الجمعية ، إذ و بعد قبض الشهادة من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإرسال احضار إلى المتصرف عن عملية التنازل من أجل إعتراضه على ذلك في مدة اقصاها 15 يوم من الإشعار إليه ، كي يقوم بتحصيل الإلتزامات المالية للمالك ، الشريك اتجاه الجمعية ان كان هذا الأخير لم يوفي بها بعد³.

2-حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة :

يتمتعون الملاك الشركاء أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك .

¹-خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة نيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية و السياسية ، عنابة، 1988، ص54 .

²-راجع نص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666،

³- راجع المادة 754 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج ،



أ/ حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة :

حيث أنه للملاك الشركاء الإنتفاع بالأجزاء المشتركة في عقارهم و ذلك باستعمالها و استغلالها .

نصت المادة "749" من ق م ج المتطرق لها سابقا و نص المادة "12" من المرسوم 83-666 التي نصت على انه يمكن لكل شريك في الملك أو شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة ، أو المستعملين الآخرين ، فلا يجوز للخصوم أو لأي شريك في الملك ، أو شاغل له أن يعرقل و يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، و لا يترك بها أي شيء لمدة ما¹ .

كما يمكن للمالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له بشرط ألا يضر باقي الشركاء أو يخل بمظهر البناء.

لكن هذا الاستعمال له قيود لا يجوز له أن يعرقل حق استعمال الآخرين لها ، و لا يدخل عليها تغييرات إلا بموافقة الشركاء الآخرين كما يمنع على المالك تغيير مظهر البناء طبقا للمادة 13 من المرسوم 83-666 و يجوز للمالك الشريك أن يقوم بالأعمال التي لا تضر بمظهر البناء و لا بالشركاء و يكون ذلك على حسابه و بدون إذن² .

و تتمثل هذه القيود فيما يلي :

– أن يكون إستعمال الأجزاء المشتركة في حدود الإنتفاع بالجزء الخاص.

–المالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة بشرط أن لا يؤدي الى عرقلة استعمال اخرين لها .

–إستعمال الأجزاء المشتركة لما أعدت له .

¹ -نص المادة 12 من المرسوم رقم 83-666،

² - لحضير سميرة، الشيوخ الإجباري للملكية المشتركة ، المرجع السابق ص33

–عدم إدخال أي تعديلات على الأجزاء المشتركة إلا بموافقة باقي الشركاء أما بالنسبة لحق استغلال الأجزاء¹

المشتركة فلا يجوز للملاك الشركاء الإستثمار على استغلال الأجزاء المشتركة ، لأنها مملوكة لجماعة الملاك كتأجير المصعد أو الحديقة أو ساحة مشتركة لأن هذه الأجزاء مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة².

أما الإستغلال الجماعي بإتفاق كل الملاك الشركاء فهو جائز ، من هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو احدى واجهاتها لنصب لافتات إشهارية³.

إلا أنه في حق التصرف يحق للملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة و الحقوق التابعة لها، و ذلك بإجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة و تدخل عائدات التصرف المذكور الى صندوق الجمعية أو لحساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة (المادة 30 من المرسوم 83-666)⁴ وحق تعديل الأجزاء المشتركة تنص عليه المادة 13 من المرسوم 83-666 و فيها ترك المشرع أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى إتفاق الشركاء .

و جاء في نص المادة 745 ف 09 من ق م ج السالفة الذكر أنه يمكن تعديل الأجزاء المشتركة و جعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية و تطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات

¹–راجع نص المادة 13 من المرسوم 83-666،

²–بلقاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري و الزراعي، جامعة البلدة، 2001، ص 48.

³– سمير عبد السلام الأودن ، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء و الضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، طبعة اولى ،مكتبة الإشعاع ، الإسكندرية ، 2001، ص 123.

⁴–سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة ،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ،كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2008، ص 88.

ذات إستعمال مشترك أو احداث مثل هذه المحلات بشرط ان تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة¹ .
و نصت أيضا المادة 30 من مرسوم 666 على أنه "تكون الموافقة بإجماع الشركاء تكون الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة"² .

ثانيا: واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

1- واجبات المالك الشريك إتجاه شركاه

لقد نظم المشرع الجزائري علاقات الجوار بين الملاك في إستعمال حقه بعدم التعسف وأيضاً عدم الغلو في إستعمال هذا الحق و عليه يلتزم بما يلي:

- عدم التعسف في إستعمال حقه و يعرف التعسف على أنه إستعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث ياليه الشخص بجياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه ، فيكون خطأ منه يؤدي بإلحاق الضرر بغيره.

و كذلك تمادي الشريك في إستعمال الحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير ، إلا انه 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 و تتعارض مع النظام العام و الأداب العامة³ .

- عدم الغلو في إستعمال الحق و هنا يعتبر الغلو على أنه أحد العوارض السيئة التي ينتج عنها إلحاق الضرر بالغير نتيجة إستغلال المالك لحصته قانونيا ، كما أنه يلحق أضرارا دون تعمد ذلك مثلا إستعمال الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب .

¹ -راجع المادة 29 الفقرة 02 من المرسوم 666-83.

² -راجع المادة 30 من المرسوم رقم 666-83 .

³ -عواطف زارة، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008، ص48-49.

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 يقوم بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم أنه قانوني، وإما أن يستمر هذا الأخير في تأدية نشاطه¹.

يجب اتخاذ احتياطات للخروج من هذا الوضع لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا وإذا كان متوصلا يجب النظر في طبيعة الضرر الحاصل و تقديره قضائيا فإذا كان مألوف إستمر على حاله.

و إن كان غير مألوف عمد إلى حلين إما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة أي بتعديل طريقة العمل بنقل بعض الآلات الى أماكن أخرى ، أو تعليية المدخنة .

و أما ان يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر.

2- واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة

أ/المساهمة في الأعباء (التكاليف):

إن إستغلال الملاك الشركاء أو الشاغلين لمختلف مكونات العقار المبني للإشتراك الأمر الذي يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الإستفادة بهذه المنافع و الحفاظ عليها و هي عبارة عن مبالغ مالية محددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له .

¹-لخضير سميرة ، مرجع السابق ، ص 36.



-تصنيف الأعباء و توزيعها:

تصنيف الأعباء :

نصت المادة 750 من ق م ج¹ على هذه الأعباء و أطلق عليها إسم التكاليف .

أما المرسوم 666-83 فقد سماها بالأعباء و صنفها إلى صنفين فمثلا في أعباء الصنف الأول و أعباء الصنف الثاني فالمرشح فصل و قسم هذه التكاليف و الأعباء و أوضح في ذلك معايير تقسيمها .

-أعباء الصنف الأول :

تتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة وتشمل:

راتب المتصرف و أجور الخدم.

دفع مبالغ إستهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة و فائض الماء الذي يأتي من الفرق بين بيان حساب العام و مجموع بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة .

شراء المواد و الأوعية اللازمة للصيانة بوابات الدخول و السلم و السطوح.

مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة و نفقات صيانة و إصلاح مؤقتة لإنارة المداخل و المساطح و جميع المحلات والمخصصة للإستعمال المشترك.

¹ - راجع المادة 750 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج .

دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

- أعباء الصنف الثاني :

تتمثل في المشاركات المالية المتأنية عن إدارة الأجزاء المشتركة و ما يليها من عناصر تجهيز مشتركة و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها طبقا للمادة 750 ف2 من ق م ج و المادة 49 من المرسوم 83-666 و

تشتمل ما يلي :

الأخطار المحتملة و المسؤولية المدنية و أضرار المياه و غير ذلك من الأخطار.

نفقات الترميم باختلاف أنواعها المتعلقة بالجدران الضخمة و السقف الخارجي باستثناء المختصة منها للإستعمال الخاص .

و عموما أعباء ترميم هذه الأجزاء الشائعة و عناصر التجهيز الجماعية، كترتيب و تبديل المصاعد والتدفئة الجماعية و نفقاتها.

أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات مثل مصاريق تحضير القضبان المعدنية ، الألواح الخشبية ، الرقائق الزجاجية ، المواصلات و نفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك .

-ورد في نص المادة 750 ف1 من ق م ج و المادة 48 من المرسوم 83-666 أنه يتم توزيع الأعباء إلى

قسمين لها العلاقة بالملكية المشتركة فيتحمل أعباء الصنف الأول مجموع الشاغلين و يتم توزيعها حسب الحصص المتساوية و هم مجبرين على تسديدها لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية .

في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني و حسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة لكافة الشركاء في العقار

¹ - راجع المادة 47 و 49 من المرسوم رقم 83-666.



دون غيرهم حسب نص المادة 750 ف 2 من ق م ج و المادة 49 من المرسوم رقم 83-666 .

-تمويل و تحصيل الأجزاء :

يتم تمويل الأعباء من خلال وجود ميزانية سنوية للمحافظة على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة من طرف الجمعية العامة ، و أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الاشغال الغير متوقعة¹ ، كما تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب أن تكون هي صاحبة القرار الداعي لتوفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها وذلك عقب إجتماع عادي و إما عقب إجتماع إستثنائي² .

و تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ و للغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة

و توكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و إيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة.

حضور جلسات الجمعية :

يمكن حضور جلسات الجمعية العامة للمالك الشريك مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة و إبداء رأيه فيها و يتم حضور الجلسات من قبل المالك الشريك نفسه او شاغلين الحصص بصفتهم مقيمين بالعمارة المبنى أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء .

كما يمكن للمالك الشريك إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار رأى فيه عيبا أو نقصا او حتى ظلما .

¹ - لحضير سميرة ، الشيوخ الإجباري للملكية المشتركة ، المرجع السابق ص39.

² - راجع المادة 53 و 56 من المرسوم 83-666.



المطلب الثاني: نشأة الملكية المشتركة

عندما نتحدث عن نشأة الملكية المشتركة فإننا سنتحدث عن عدة مراحل مرت بها هذه الأخيرة إلى غاية وصولها إلى التشريع بإعتباره حجر الأساس لجل هذه التسلسلات الزمنية و عليه سوف نتطرق الآن إلى مراحل تطور الملكية المشتركة .

الفرع الأول: الملكية المشتركة في القوانين القديمة

سبق للمؤرخين و الباحثين في التاريخ أن تحدثوا عن هذا النوع من أنواع الملكية العقارية لدى قانون الكلدانيين و كذا الرومان ، كما أنه قد ذكر في تاريخ بابل أن رجلا من مدينة "سبار" كان يملك دارا من طابقين فقام ببيع السفلى منها و إستبقى لنفسه العلو ما يدل على أن الملكية المشتركة قد ظهرت منذ قدم الزمان ¹ .

عند تقنين القانون المدني الفرنسي لم يخصص لهذا النوع من الملكية، إلا مادة واحدة تمثلت في نص المادة "644" الشيء الذي يوحي بتراجع هذا النوع من الملكية مقارنة مع القواعد العرفية التي كانت سائدة قبل ظهور التقنين و لعل السبب في ذلك هو عدم إنتشار ملكية الشقق في معظم نواحي فرنسا ما عدا في مدينتي ران و غرنوبل و لكن بعد الحربين العالميتين ، عرفت الملكية المشتركة تطورا ملحوظا بفعل التأثيرات الاقتصادية والإجتماعية² .

كما ساهم الجانب الفقهي في التطور التشريعي للملكية المشتركة و ذلك بتقسيم البناء إلى طبقات ما يسمى بالجوار الرأسي بين صاحب العلو أو صاحب السفلى و أجمع الفقهاء انه لا يجوز الفقهاء لصاحب

¹ - زهرة البركة، المرجع السابق، ص 25.

² - عبد الفتاح تقيية ، المختصر في الفقه المدني من خلال احكام الفقه الاسلامي ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر، 1998، ص 56-

العلو أو لصاحب السفلى أن يتصرف في ملكه تصرفاً يلحق ضرراً فاحشاً بالأخر ذلك أن ملك أحدهما ليس له بل يوجد من يشترك معه في ذلك .¹

فإذا قام صاحب بناء بهدم بنائه ، ألزم بإقامته من جديد قضائياً ، غير أنه في حالة إقامة صاحب العلو لأساس البناء ثم بنائه من غير إذن صاحب السفلى و من غير اللجوء الى القضاء ، فهو في حكم المتبرع و هذه الصفة إذا خلعت على صاحب العلو ، حرمة الرجوع على صاحب السفلى بقيمة البناء أو بنفقاته .

و لا يلزم بإعادة البناء العلوي إذا ما تسبب مالكه في ذلك لأنه يلحق ضرراً بالسفلى.

لكن عند الملكية يجوز بيع حق التعلية أثناء البناء بل يجوز أيضاً بيعه قبل البناء، اما عند الحنفية فحق التعلية لا يجوز بيعه إلا مع البناء فمن باعه من غير بناء وقع تصرفه باطلاً لأن الهواء ليس بمال يجاز بيعه أو شرائه.

الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي

منذ دخول الاحتلال الفرنسي للأراضي الجزائرية و هو يفكر في توفير عقارات للمعمرين و تحويل كل ما هو جزائري إلى فرنسي و ذلك بتطبيق قوانينه على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة كما أن فرنسا أبرزت التشريع العقاري بهدف فرنسة العقار² لذا صدر القانون المؤرخ في 26/07/1873 المعروف بمشروع ورنير المتضمن إقامة الأملاك العقارية و صيانتها في الأوطان الجزائرية و الذي كان هدفه فرنسة شاملة للأراضي و العقارات المبنية دون النظر للأحكام و الأعراف المحلية و هذا ما حتم على المشرع الفرنسي

هذا ما حتم على المشرع الفرنسي البحث عن قانون مسير لهذا النوع من الملكية العقارية ما أدى ال ظهور

¹ - بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 2001، ص 122-123

² - مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، د ط دار الكتاب الحديث ، الجزائر 2015 ص 18



28 جوان 1938¹ الذي وضع النظام الأساسي للملكية المشتركة للمساكن .

الفرع الثالث : مرحلة ما بعد الاستقلال

سنتناول في هذه المرحلة الملكية المشتركة قبل و بعد صدور القانون المدني بعد الاستقلال و عملا بالمرسوم رقم 157-62 تم الإستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 و الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك حيث بقيت هذه الأخيرة تسيير وفق القوانين و الأنظمة الفرنسية المسنة لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية.

كما أن المشرع قد وضع شرطا أساسيا عندما قام بسن قانون 157/62 و الذي يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية² .

و هنا نجد أن الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938 و هو قانون ينظم العلاقات بين الملاك و لا يمس بالسيادة الوطنية و بقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي لا سيما الأمر 02/62 المؤرخ في 1962/08/02 و المتعلق بحماية و تسييرا لأملاك الشاغرة.

ليأتي بعدها التشريع الجزائري و ينظم قواعد الملكية العقارية سنة 1975 و ذلك بصدور الامر 58-75 المتضمن للقانون المدني الخاص،³ و الذي عالج مختلف مسائل الواقع المعاش و من بينها الملكية المشتركة إذ خص هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب منها و تضمن الأحكام العامة للملكية المشتركة من المادة 743 الى المادة 750 و خصائصها من المادة 750 الى المادة 756

¹ - بن شارف خديجة ، ملكية الشقق، المرجع السابق ص26

² - راجع المادة 05 من المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 ، المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية

³ - مريم تومي ، مرجع سابق، ص 22

مكرر و جاء فيها الحقوق و الواجبات التي تقع على عاتق الملاك و الشاغلين ، من المادة 756 الى غاية المادة 772 و التي حددت طرق تسيير و إدارة الملكية المشتركة كما أنه لا يجوز مخالفة هذه النصوص رغم أنها استثنائية و لا تنطبق إلا على نوع معين من المباني (المادة 743 ق م ج).

ليصدر بعدها قانون 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 و الذي حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عنها، وشروط للمستفيدين، حيث أن هذا التنازل عنها و تسليم عقود للبيع للمستفيدين.

حيث أن هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة و الشؤون العقارية للولاية و هو معني من كل الرسوم و الحقوق¹.

قد قيل 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 يستاجره،² و هو ما يوحي أن السبب كان اقتصاديا و اجتماعيا.

كما أنه كان هناك سبب سياسي كان له دور كبير في بداية ظهور البوادر الأولى لتخلي الدولة عن الاشتراكية التي تأخذ كأساس لها ملكية الدولة لكل شيء³.

وقد تم إصدار مرسوم 666/83 بتاريخ 12/12/1983 الذي ألغى المرسوم رقم 146/76

و الذي تضمن قرابة 63 مادة³.

¹ - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، د ط دار هومة الجزائر ، 2004، ص32
² - القانون رقم 01/81 المؤرخ في 1981/02/07 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية المعدل بالقانون 02/83 و بالأمر 02/83 ، و بالقانون رقم 03/86 .
³ - المرسوم رقم 83-666،

ثم صدر في الثمانينات قانون رقم 07/86 بتاريخ 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد

الخاصة بعملياتها.

جاء دستور 1989 بنظام مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم السابق و ذلك لأنه أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة ، و تلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى و هذا التفسير اظهر ضعف محدود و عدم نجاعة القانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية لانه عرقل عملية الترقية عقارية ،¹ لذلك تم الغائه بعد سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب نص المادة 30 من المرسوم التشريعي 93/30 المؤرخ في 01/مارس 1993 الذي خصص الفصل الرابع للملكية المشتركة و بالخصوص إدارتها و قد جاء المرسوم 666/83 ليوضح أنه لرئيس المحكمة المختصة الذي يوجد به مقع النيابة.

بناءً على طلب الشريك في الملك بإدارة، الملكية المشتركة و ذلك بتعليقه في مدخل العمارة ، و نسخة مصادق عليها من إعلام المصالح المعنية بذلك، و بهذا يحل الشريك في الملكية محل أجهزتها.²

¹ - الامر رقم 07/86 المؤرخ في 04/03/1986، المتعلق بالترقية العقارية و ضبط الأملاك لقواعد الخاصة بعملياتها

² - المرسوم التنفيذي رقم 59/94 ، المؤرخ في 07/03/1994 ، يعدل و يتمم المرسوم رقم 666/63

المبحث الثاني: مشتملات الملكية المشتركة و طبيعتها القانونية
 تتميز الملكية العقارية المشتركة عن غيرها من الملكيات العقارية بأن كل مالك شريك فيها يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار و ذلك لاحتوائها على أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، و لذا تختلف الآراء الفقهية في تحديد طبيعتها القانونية بحيث سنتناول في هذا المبحث مشتملات الملكية المشتركة في المطلب الأول و الطبيعة القانونية في المطلب الثاني.

المطلب الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها
 في الملكية المشتركة كل شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المكونة لهذا العقار وذلك لا يمكن أن يحصل إلا إذا تم تحديد أجزاء العقار بشكل دقيق مما يسمح باستغلالها من طرف الملاك الشركاء و الإستفادة منها وفقا لما خصصت له حيث سوف نتطرق في هذا المطلب تحديد أجزاء الملكية المشتركة في الفرع الأول و وسائل تصنيفها في الفرع الثاني .

الفرع الأول : تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة
 تشتمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة و أخرى مشتركة و هذا ما سنتناوله فيما يلي :

أولا: الأجزاء الخاصة

قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة وفقا لنص المادة 03 من المرسوم 83-666 وكذا في المادة 744 ف
 2 من ق م ج¹ ، و قد ذكرها على سبيل المثال و ليس على سبيل الحصر و هي:

1-البلاطات و الأرضيات المبلطة و الأرضيات الخشبية و جميع المتلبسات بصورة عامة .

¹-بلقاسم بلقاضي ، المرجع السابق ، ص 22-23

2-سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و الزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف و قطع النجارة التي يمكن ان تجمع بها.

3-الجدران الداخلية بأبوابها.

4-الأبواب المسطحة و المداخل الخاصة و النوافذ التي على شكل أبواب و مغالق الشبايك بأنواعها و المشربيات المتحركة ، و دعامات و حواجز النوافذ و الشرفات ، و زجاج الشرفات و المقصورات و هياكلها .

5-الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة .

6-الأنابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء و الغاز و الكهرباء و لصرف المياه المستعملة و النفايات.

7-الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللوائح التابعة لها.

8-التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام و بيوت النظافة و المراحيض.

9-تجهيزات المطابخ و أحواضها.

10-التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين و الماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.

11-الخزانات الحائطية حافظة الثياب.

12-كل ما يهم الزخرفة الداخلية و التأطير ، و رفوف المداحن و المرايا ، و الطلاء و الخشبيات و الصناديق¹

- زهرة البركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشترك في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج تدرج ضمن متطلبان نيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري، جامعة حمه لخضر الوادي، ص 46.

لذا تعد الأجزاء الخاصة للعقارات المبنية المخصصة لغرض الإستخدام الشخصي لأحد الملاك الشركاء دون غيره، و هذا ما ورد في نص المادة "744"ف1 من ق م ج و المادة الثانية من المرسوم رقم 83-666 و التي جاءت كما يلي :الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره ، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

كما أن المادة 4 من المرسوم رقم 83-666 التي نصت على أنه " تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة و غير المدرجة في الحيطان الرئيسية .

كما أن المشرع قد ضم الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص و التي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير إلى الأجزاء الخاصة، بينما كان له أن يفرد قسما خاصا بها.

و هذا ما يجعلها خاضعة في أحكامها لنوع من الشيوخ الإجباري، ألا و هو الحائط المشترك إلا أن المشرع المصري جعل ملكية الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين فقط على الشيوخ المادة 865 قانون مدني مصري.

ثانيا: الأجزاء المشتركة

ورد في نص المادة 05 من المرسوم 83-666 تعريف الأجزاء المشتركة للعقارات المبنية و غير المبنية المخصصة لجميع الملاك الشركاء أو جزء منهم على أن :الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة بالشيوخ لمجموعة من المالكين الشركاء و كل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة تكون مخصصة لاستعمال او انتفاع جميع المالكين الشركاء او عدة شركاء منهم¹

1 - لخصير سميرة ،الشيوخ الإجباري للملكية المشتركة،ص24 .



لغرض الإستخدام المشترك حسب نص المادة "745" من ق م ج.

و ان الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف¹. قد قام المشرع الجزائري بتصنيف الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف وفق إستعمالها من طرف المالكين الشركاء²، إلا أن المشرع قام بتحديد الأجزاء الخاصة دون تصنيفها لأصناف معينة، حيث تتم إدارتها على أنها الأجزاء التي يملكها الشركاء على الشيوع كل حسب الحصة العائدة له، و الأجزاء المشتركة مقسمة إلى :

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

وهي مخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل ما يلي:

- جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الإستعمال المشترك بين جميع المباني .
- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له و لا سيما القطع الأرضية المستعملة حضيرة أو حديقة .
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها .
- شبكات المواسير و قنوات الصرف و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية الى مجموع المباني المعينة .
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها و المستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.

¹-راجع المادة 05 من المرسوم رقم 83-666.

²-راجع المواد 06-07 من المرسوم رقم 83-666.



2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

وتكون مخصصة لإستعمال الشاغلين لبناية واحدة بعينها و تشمل على ما يلي :

جميع الأشياء و الأجزاء الغير معدة للإستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو ما لم ينص عليه العرف أو القانون في كونها مشتركة .

كما يعتبر كل ما لم يعد للإستعمال الخاص مشتركاً بين الملاك ،إلا إذا كان مشتركاً بين مالكين كما هو بالنسبة للحواجز الفاصلة بين شقتين.

- كل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى من أسس و الجدران الضخمة الخاصة بواجهة السقف أو الحائط الفاصل و السقف الأعلى للبناية و هو جزء مهم من أجزاء هيكل البناء وهي جزء مشترك و لكنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا¹.

- جميع الأجهزة و المكائن و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة و كذلك الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة و صناديق الرسائل و صناديق القمامة -زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كانت مخصصة كلها او جزء منها لمنفعة أحد الشركاء ، و الأعمدة الداعمة للنوافذ و و الشرفات و الأطر المزججة و مغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .

-المداحن و مجاري التهوية و رؤوس المداحن و الصناديق السردية ، و مجاري الدخان و السرداب و قنوات تفرغ النفايات و كذلك أجهزة تصنيفها و قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة و مصاريف المراحيض و

¹-بلقاسم بلقاضي ، المرجع السابق ،ص 25.

المجاري و الغاز و الكهرباء و مآخذ الهواء والقنوات و الأعمدة "عدا أجزاء هذه الأنايب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لإستعمال مالكي هذه المحلات".

-التفرعات الثانوية المؤدية إلى العمارة و التي تصلها إن إقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء.

-المحلات و المساحات و الإرتفقات المشتركة، و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول و الأدراج ، و أروقة الإفساح و أماكن الخدمات العامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلام .

3-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

تقتصر على المصاعد الخاصة و آلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات .

نصت المادة "745" من وقانون المدني على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء¹، و هو نفس الحكم الذي أقر به المشرع الفرنسي وذلك حسب نص المادة 03 من القانون 65-557 وجاء فيها مايلي:

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

-الحق في بناء عمارات جماعية جديدة بالأفنية،و البساتين ،و الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة² .

¹ - راجع المادة 08 من المرسوم رقم 83-666.

² - لحضير سميرة، الشيوخ الإجباري للملكية المشتركة.



الفرع الثاني: وسائل تصنيف الملكية العقارية المشتركة

في هذا الفرع سوف نتناول وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم ثم نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة .

أولا :الجدول الوصفي للتقسيم

لتصنيف الأجزاء المشتركة إعتد المشرع الجزائري على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976 ،المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 جويلية 1993 و هي وثيقة تدعى بالجدول الوصفي للتقسيم و التي تعين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة ،فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر¹.

بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار و المتمثلة في : اسم البلدية ،رقم القسم ،رقم المخطط ،رقم القطعة ،و يخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن العناصر التالية :رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ،العمارة ،الدرج ،الطابق ،الحصص في ملكية الأرض ،نوع قطعة الأرض ، و يجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها. حيث يبين بوضوح الحصص الخاصة

العائدة لكل مشترك و حدد الحقوق في الأجزاء المشتركة².

¹ - راجع المادتين 66 و67 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري

² - عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ،الجزائر ، 2009 ،ص145

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

الحالة الأولى :

إن التغيير الكلي لشكل المبنى للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث مارات بما تنشأ عنه حصص جديدة ،تستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا و ذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء .

الحالة الثانية :

إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك الناتج عن تقسيم حصة دون التأثير على بقية الحصص ، فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد و إنما يتعين اعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة و يتم إلغاء رقم الحصة المقسمة¹.

ثانيا : تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة

ورد في المادة "746" من ق م ج أن المشرع أخذ بمعيار نسبة الجزء المملوك بالمبنى المشترك أثناء تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة فمع وضعه المساحة لتحديد نصيب كل مالك ، فإنه أغفل ذكر توقيت ذلك لذا تدخل الفقه في هذه المسألة و إنقسم بذلك إلى اتجاهين :

¹ - راجع المادة 68 من المرسوم رقم 63-76،



الموقف الأول :

يرى أن وقت تحديد قيمة هذا النصيب و يكون بعد وقت النشوء النزاع ، اذ يدخل في حساب هذه القيمة ملاحق النصيب من زيادة أو نقص في قيمة بعد إنشائه ، كتحويل مثلا منطقة سكنية إلى منطقة تجارية مما يتولد عنه الزيادة في قيمة الأجزاء السفلية لتحويلها إلى محلات¹.

الموقف الثاني:

يرى أن وقت تحديد النصيب للمالك في الأجزاء المشتركة يتم فور الإنتهاء من إنشاء الحصة ، تفاديا لما قد يثور في المستقبل من نزاعات نتيجة التغيرات الداخلية و الخارجية التي تطرأ عليها.

و تتضح أهمية تحديد النصيب لكل مالك شريك في الأجزاء المشتركة من خلال التبعات المنجزة عن تحديده ، إذ بمقتضاه يستطيع الشريك أن يعرف حقوقه و إلتزاماته ، و هذا ما يظهر فيما يلي:

-تقدير رأي المالك عن حساب الأغلبية المطلوبة لإتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة .

-إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يمثل مرجعا في تحديد نصيبه في نفقات هذه الأجزاء من ادارة و تسيير و ترميم هذه الأجزاء مختلف الملاك الشركاء كل حسب نسبته فيها.

-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 الغير².

¹-راجع المادة 746 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج ، المرجع السابق

²- مصطفى محمد جمال ، المرجع السابق ، ص152



المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

سنحاول التطرق في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة في الفرع الأول بالإضافة إلى طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة في الفرع الثاني .

الفرع الأول : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إعترف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 بعد ان كانت معظم الأراضي إبان الإستعمار ملك للمستوطنين الفرنسيين ، حيث حاول المعمر الفرنسي إمتلاك العقارات و الأراضي الفلاحية الخصبة فوضع المستعمر عدة قوانين تصعب من إمتلاك العقار على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستلاء عليها مباشرة¹.

نصت المادة "674" من ق م ج على أن الملكية إما أن تكون تامة أو مجزأة مشاعة أو مشتركة .

نجد أن الملكية التامة هي الملكية الأكثر شيوعا حيث يتمتع فيها المالك بالسلطات الثلاث "حق الإستعمال و حق الإستغلال و حق التصرف ، فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء و منفعته معا ،² ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائما³.

أما بالنسبة للملكية الجزأة فهي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الإستعمال أو حق سكنى و هي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على العقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد ، أو واقعة مادية كالوفاة او الحيازة او الالتصاق .

¹ -عبد الحفيظ بن عبيدة ، أثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري ، مرجع سابق، ص 09-11.

² -بالحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، مرجع سابق ، ص 122-123.

³ -الزهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي ، مرجع سابق ص 20.

كما يرى البعض أن حق الشريك في الملكية المشتركة هو حق ملكية شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع العادي ، و 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 نفسه¹ ، و ذلك بخلاف الملكية المشتركة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين الشركاء يكون لكل واحد منهم جزء خاص و حصة في الأجزاء المشتركة حسب نص المادة "743" من ق م ج المتطرق إليها سابقا، كما أن الشريك في الملكية الشائعة له حق المطالبة بقسمة المال سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق ، و في حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة المختصة لطلب قسمة المال الشائع².

لذا نجد أن حق الشريك في الملكية المشتركة من نوع خاص قائم بحد ذاته و يكون خاضع لنظام الملكية المشتركة بحيث تشكل جماعة الشركاء داخله جمعية و تتمتع بالشخصية المعنوية و غير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي³.

أما بالنسبة للملكية المشتركة فإنها نوع خاص قائم بحد ذاته ، و تتميز عن الأنواع الأخرى بأنها خاضعة لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة ، و تكون جماعة الشركاء داخل جمعية تتمتع بالشخصية القانونية ، مع وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية لا سيما المؤسسات العمومية سواء كانت خاصة أو عامة و تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة ، دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري⁴.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني ، د ط ، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان ، ص183.

² - راجع المادة 724 من الأمر 58-75 .

³ - راجع المادة 748 من المر 58-75.

⁴ - راجع المادة 756 مكرر 2 من الأمر 58-75 .



الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة

نصت المادة "714" من ق م ج أن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ، و بالتالي فإنه يكون صاحب حق عيني على الشيء إلا أن هذا الرأي أنتقد على أساس عدم وجود محل أو شيء مفرز محدد ماديا.

أما بالنسبة لحق الملكية المشتركة فيعتبر حق الشريك فيها حق ملكية ، و يرد هذا الحق على الشيء الشائع في مجموعة ، و بذا لا يختلف عن حق الشريك في الشيوع .

لذا نجد أن الهدف العملي المقصود من نظام الملكية المشتركة هو تسيير الإنتفاع بالعقارات التي يملكها كل من الشركاء للملكية المفرزة و هو ما يمكن الوصول إليه أيضا عن طريق تقرير حق ارتفاق على الملكية المفرزة لأحدهم إلا أن الفقه والقضاء استقروا على أن نظام الملكية المشتركة و حق الإرتفاق نظامان قانونيان يتميز كل منهما عن الآخر و يتجلى هذا الإختلاف في القواعد الآتية :

1/- لا يسقط حق الشريك بعدم الإستعمال مهما طال مدته ، و ذلك على خلاف حق الإرتفاق

2/- يجوز بشروط محددة لمالك العقار المرتفق طلب نقل الإرتفاق من موضعه الى موضع اخر ، و هذا الحكم لا محل لتطبيقه في نظام الملكية المشتركة .

3/- يمكن للشريك في الملكية المشتركة أن يستعمل الشيء المشترك في كل ما يتعارض مع الغرض المخصص له و بشرط ألا يحول ذلك دون استعمال باقي الشركاء لحقوقهم أما استعمال صاحب حق الإرتفاق للعقار المرتفق به قاصر على حدود حق الإرتفاق المخول له.

4/- للشريك في الملكية المشتركة الحق في أن يدفع اعتداء الغير على العقار الشائع ، اما صاحب حق



الارتفاق فلا صفة له في دفع تعدي الغير ما دام هذا التعدي لا يمس حقه في الارتفاق¹.

ولذا فإن الشريك في الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية مفرزة على الأجزاء الخاصة وهو بالتالي صاحب حق عيني على حصته المفرزة²، ويتمتع بحق ملكية شائعة بينه و بين الشركاء الآخرين على الأجزاء المشتركة و هنا يكون حقه شخصي في إستغلال الأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الآخرين .

¹-نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، د ط ، منشأة المعارف ، الإسكندرية ، 2001، ص 207-208
²-راجع المادة 744 ف 01 من الأمر 75-58، المتضمن ق م ج ،



خلاصة :

سبق للمشرع الجزائري أن وصف الملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية المقسمة حصصا بين عدة أشخاص و ضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق و أجزاء مشتركة كالجدران الأساسية و التي لا يمكن فصل بعضها البعض عن التصرف و عليه لا يمكن بيعها بالمزاد و لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم، كما أن نظام الملكية المشتركة نظام حديث النشأة مر بعدة مراحل

مراحل سواء قبل الاحتلال الفرنسي أو اثنائه وصولا إلى مرحلة ما بعد صدور مرسوم 59/94 و تشمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة و أخرى مشتركة غير قابلة للقسمة لأنها شيوع إجباري و هي لصيقة بالأجزاء الخاصة، و لذلك اختلفت الآراء الفقهية في تحديد التكييف القانوني للملكية المشتركة و حق الشريك فيها

الفصل الثاني :

تسيير الملكية المشتركة و آليات المحافظة

عليها



تمهيد :

إن تنظيم الملكية العقارية المشتركة يستوجب وجود وسائل كفيلة بإدارة الأجزاء المشتركة فيها، الأمر الذي ينشأ بينهم علاقات تجعلهم مشتركين في إدارة هذه الأجزاء وذلك وفق نظام قانوني خاص بالملكية المشتركة الذي يتضمن كافة المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة والمتفق عليها من قبل الملاك الشركاء على وضعها لتنظيم العقار المبني للإشتراك، وهذا مادفع بالمشرع الجزائري الاهتمام بوضع أجهزة فعالة وأساسية للمحافظة عليها، ووضع قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة من اجل ضمان عيش الملاك في أمان واطمئنان لذلك اوجب وجود آليات لحماية الملكية المشتركة وفي ظل المنازعات التي تشوبها والمسؤولية الواقعة على كل طرف وستتطرق في هذا الفصل إلى الأجهزة المكلفة بإدارة الملكية المشتركة تسيير الملكية المشتركة في (مبحث) أما حماية هذه الملكية واجراءاتها القانونية ومنازعاتها في مبحث أخير.



المبحث الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارة الملكية المشتركة

لقد أوجد المشرع الجزائري أسلوباً من أجل وضع نظام لضمان حسن الانتفاع بالملكية المشتركة في العقارات المبنية وحسن إدارتها، فأنشأ هيئة تمثل ملاك الطبقات والشقق لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء وذلك من طرف اشخاص مؤهلين المتمثلين في جماعة الشركاء في الملك والمتصرف.

المطلب الأول: جمعية الشركاء

تعتبر الجمعية العامة للشركاء هيئة تقوم بإدارة الملكية المشتركة وستتطرق في هذا المطلب إلى تعريفها وتكوينها¹.

الفرع الأول: تعريف الجمعية العامة

الجمعية العامة: هي هيئة تتكون من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها حيث نصت المادة 756 مكرر من القانون المدني على مايلي «تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة».

وجاءت كذلك المادة 15 من المرسوم رقم 666/83 على مايلي «تشكل جماعة الشركاء في الملاك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية».

مما سبق التطرق إليه أن المشرع الجزائري منح للشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية².

¹ محمد وحيد الدين سوار-حق الملكية-، ط، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع الأردن 1997، ص198.

² دروازي عمار، المرجع السابق، ص75-76.



الفرع الثاني: تكوين الجمعية

لقد نظم المشرع المدني وكذا المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/1112 المعدل و المتمم كيفية تكوين هذه الجمعية وطريقة الإدارة وتمتع هذه الجمعية بالشخصية الاعتبارية، بحيث يمكن أن تكون مدعية أمام القضاء أو مدعى عليها، وأن الغرض من تكوينها ليس الحصول على ربح مادي وإنما إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

- وتتخذ الجمعية قراراتها بالإقتراع السري، وتكلف متصرفا لتنفيذها، وقد حدد المرسوم رقم 666/83 الضوابط التي تحكم انشائها وتسيير اجتماعاتها ودور المتصرف الذي تسند إليه تنفيذ القرارات¹.

- غير أن هذا النظام التشريعي يفي مجرد حبر على ورق، فلا جمعية الشركاء تأسست، ولا أي تنظيم آخر تولى تسيير إدارة الأجزاء المشتركة وبقيت هذه الأجزاء تسودها الفوضى والإهمال إلى درجة ان أصبحت في بعض الأحيان عبارة عن مستودع للقمامة، ويرجع السبب في ذلك إلى إستحالة الحصول على إجماع المالكين للمساهمة في نفقات الصيانة ولو كانت طفيفة فيما بالك بالترميم.

- لذلك تدارك المشرع الجزائري هذا الوضع المزري فأورد ثلاث نصوص في المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري (المواد 24، 25، 26) بمنح السلطة المخولة لجماعة الشركاء لأحد المالكين المشتركين منفردا، وذلك بعد تثبته بأمر كل ذيل عريضة يسلم من قبل رئيس محكمة موقع النيابة.

وبعد توقيع الأمر يصبح هذا الشريك المبادر بإدارة الملكية المشتركة يتمتع بجميع صلاحيات هيئة جماعة المالكين وكل قراراته تلزم البقية إذا تم في إطار النصوص التي تحكم نظام الملكية المشتركة.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والعمارات الجماعية.

وتنتهي طريقة التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة بمجرد تنصيب أجهزة الملكية المشتركة، ويعذر الملكف بإدارة الملكية المشتركة المعين قانونا الشريك في الملكية المسير بواسطة رسالة مضمنة بإنهاء التسيير الإستثنائي والقيام بتصفيته خلال الشهر الذي يعقب تنصيب الأجهزة المشتركة لإدارة النيابة وتسييرها.

ترسل نسخة من هذا الإعدار إلى أمانة الضبط لدى المحكمة التي أصدرت الأمر على ذيل عريضة القاضي يتعين الشريك في الملكية الذي بادر بإدارة الملكية المشتركة¹.

الفرع الثالث: تسيير شؤون الجمعية العامة

إن الجمعية العامة كي تؤدي مهامها على أتم وجه وتحقق الأهداف المرجوة من انشائها لابد لها من انتهاج واتباع أسلوب محكم ومسير يجعلها تنجز ادارتها بشكل جيد وفعال فهذا يظهر جليا فيما يلي:

أولا: الاستدعاء

تسليتم أول مرحلة قبل انعقاد اجتماع للجمعية العامة للشركاء ضمن العقار المبني للاشتراك هو الاستدعاء، الذي يستدعي إرساله ليتم تحديد الشركاء في الملكية أو الشاغلين ومعرفة مكان وتاريخ وساعة انعقاد هذا الاجتماع، إضافة إلى المسائل التي سيتم مناقشتها والداعي لتوجيه الإستدعاء هو المتصرف، هذا ما نصت عليه المادة 22 من المرسوم رقم 83-666، وذلك بغض النظر عن الشخص المبادر الى ذلك وفي هذا الخصوص هناك نوعين من الاجتماعات بالنسبة للاجتماعات العادية ترسل الإستدعاءات بواسطة رسائل موصى عليها بإشعار الإستلام الى محل سكني المعينين قبل 15 يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع أما إذا كان الأمر متعلق

¹ حمدي باشا عمر، ليلي زروقي المنازعات العقار في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2016، دار هومة، ص340-

باجتماع استثنائي فالاستدعاءات تسلم مباشرة إلى الشاغلين يدا بيد، مع توقيع المعنيين في السجل المخصص لذلك¹.

ونجد كذلك ان المشرع تطرق إلى وضع حكم في حالة تبدل حيازة حصة م لانعقاد الإجتماع مما يؤدي إلى انتقال الحيازة إلى شاغل جديد فإن الاستدعاء يوجه بالنسبة للقانون للشاغل القديم وتبقى هذه الأخيرة سارية المفعول بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد، وفي حالة ما إذا أدى إلى حصول شيوع عليها بين عدة شاغلين ولم يعينوا وكيلا لهم فإن عليهم تعيين واحد بينهم لتمثيلهم هذا مانصت عليه المادة 21 من المرسوم 83-666².

ثانيا: جدول الأعمال

يقوم المتصرف بإستدعاء أعضاء الجمعية العامة لتحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها والمنوه عنها في الإستدعاء كما يمكن لكل شريك في الملك أو معني أن يقوم بتبليغ المتصرف وتسجيل جميع المسائل التي يرغب في اضافتها إلى جدول الأعمال في أجل 15 يوما قبل انعقاد الإجتماع وعلى المتصرف من ثم تسليمهم الاستدعاء وتبليغهم بكل التغييرات التي طرأت على جدول الأعمال إذ يستلزم قبل انعقاد الاجتماع أن يكون كل شخص مستدعى على دراية بهذه المواضيع وقد أكدت المادة 24 من المرسوم رقم 83-666 السالف الذكر على أنه "لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي نصت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة"³.

ثالثا: سير الجمعية

نص المشرع الجزائري في المادة 24 من المرسوم 83-666 في الفقرة الثانية منه عند حضور اجتماع الجمعية العامة يلزم كل طرف منهم بالتوقيع على ورقة الحضور ويذكر كل عضو اسمه سواء كان مالكا أو شاغلا مع

¹ بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص79.

² المادة 21 من المرسوم 83-666.

³ راجع المادة 24 من المرسوم 83-666،

ذكر كقر سكناه وصفته اذا كان وكيلا مع ذكر اسم موكله ومقر سكناه وفي النهاية يشهد بصحة هذه الورقة
رئيس الجلسة بعد تعيينه عن طريق الاقتراع من اعضاء الجمعية العامة برفع اليد¹.

وأن تعذر عدم وجود مترشح لهذا المنصب يعين بصفة تلقائية الشريك أو الشاغل الأكبر سنا حسب نص
المادة 763 مكرر من ق-م-ج والمادة 25 منه من المرسوم 666-83 ويجب على الجمعية العامة أن تلتزم
بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال والتي يكون الحاضرين على علم بها².

رابعا: التصويت على القرارات:

ان القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها من قبل الاشخاص المؤهلين قانونا. ونجد أن
المادة 743 مكرر من ق-م-ج- منحت هذا الحق لكل عضو في الجمعية العامة سواء كان الشريك في الملكية
أو شاغل لها فالشريك باعتبار ان كل ما يخص الملكية المشتركة يعنيه. ضمن له المشرع حق التصويت على كل
المسائل بينما الشاغل وبالتحديد المستأجر لا يكون له صوت مقرر الا في حالات معينة وردت على سبيل
الحصر في المادة 764 مكرر فقرة 2

-و يظهر في هذا الخصوص ان عدد من الاصوات المدلى عليها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي
يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الاعمال وبينت المادة 764 من ق-م-ج على أن قرارات الجمعية
العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالاغلبية البسيطة اوالمطلوبة أما في المرسوم 666_83 فالمشرع قسم الأغلبية
الى اغلبية بسيطة وأغلبية الثلثين والإجماع³.

1- الاغلبية البسيطة: نصت المادة 28 من المرسوم 666_83: على تحديد المسائل الخاصة بكل القضايا
التي تهم بتنظيم الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي و جميع المواضيع التي قد تكون مقررة وتهم

¹ نعيم مغيب، المرجع السابق، ص 194-193.

² المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983.

³ راجع المادة 23 من المرسوم رقم 666-83.

الملكية المشتركة ومن هذا المنظور نجد أن المشرع الجزائري لم يوفق في تحديد النسبة المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة لان هذا الاخير لا يخضع للمصادقة بل يطبق بقوة القانون وخاصة في المجال التنظيمي له¹.

وبما أن الترخيص منح لمجموعة من الاعضاء على القيام بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة. نجد أنه خرج على المبدأ الذي جاءت به المواد 749ق-م-ج و المادة 12 من المرسوم 83-666².

2-اغلبية الثلثين: أما فيما يخص نص المادة 29 من المرسوم 83-666 فقد اقرت على انه تتم المصادقة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات الآتية:

تعيين المتصرف أو عزله، تعديل المحلات ذات الاستعمال المشترك شرط أن تكون مطابقة الغرض الذي هيئت العمارة له تغيير عناصر التجهيز المشتركة³.

5-الاجماع: بناء على نص م749 من القانون المدني انه لا يمكن اتخاذ أي قرار بخصوص بناء طوابق أو انشاء عمارات او محلات اذا كان هذا القرار قد تم بموافقة جميع الشركاء في الملكية وفي هذه الحالة يقضي الامر باتخاذ قرار بالنسبة لتعلية طابق بغرض الاستعمال الخاص، بالإضافة إلى انه اقر على الموافقة الصريحة لملاك الطابق العلوي لهذه البناية.

- يقوم المتصرف بفتح محضر يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجلسة وتحديد مكان وتاريخ عقد الاجتماع و الاعضاء الموجودين و عدد الاشخاص المصوتين, ليقوم بتدوينه في الاخير القرارات المتخذة مع ذكر صفات و أسماء المصوتين سواء كانوا المؤيدين للقرار او الراضين أو حتى الساكتين عن

¹ دروازي عمار، المرجع السابق، ص894.

² المادة 12 المرسوم 83-666،

³ عمار بوضياف، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري دار رحانة، الجزائر، ط2، 2000، ص203-

التصويت وبعد استكمال الاجراءات السابقة يقوم رئيس الجلسة و كاتبها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك في دفتر خاص موجودا بمقر الجمعية العامة¹.

المطلب الثاني: المتصرف

لقد رأينا سابقا عند التطرق لجماعة الشركاء في الملك وصلاحياتها في تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة حيث يتعين عليها تعيين المتصرف للعمارة الذي يقوم بتنفيذ مقراراتها.

الفرع الأول: تعريف المتصرف وشروط تعيينه

هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للإشتراك بتسيير شؤونه على النحو المنوط به ويجوز أن يكون من بين أحد الملاك الشركاء أو الشاغلين.

- فقد بينت المادة 37 من المرسوم 666/83، أن المتصرف يعتبر العون المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يعتبر وكيلا ويخضع لأحكام القانون المدني من المادة 571 وما بعدها².

والتي اعتبرت المتصرف وكيلا للجمعية وممثلا لها عند القضاء وبالرجوع للمادة 571 من القانون المدني والتي جاء فيها الوكالة أو الإنابة عقد بمقتضاه يفوض شخص آخر للقيام بعمل شئ لحساب الموكل وباسمه.

وعند تطرقنا للنصوص المتعلقة بالوكالة نجد أن المشرع قد حدد نوعين من الوكالة فوقف نص المادة 573 من القانون المدني الوكالة الواردة بألفاظ عامة والتي لا تخصيص فيها لنوع العمل القانوني الحاصل فيه التوكيل لانتقال

¹ المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

² تنص المادة 37 من المرسوم رقم 666-83 "يعد المتصرف العون المفوض الذي ينوب الشركاء في الملك الشاغلين له وهو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 وما يعده من القانون المدني.

للكوكل إلا القدرة على تنفيذ العقود الإدارية ويعتبر من العقود الإدارية وأعمال الحفظ والصيانة واستيفاء الحقوق ووفاء الديون وجميع أعمال التصرف¹.

الفرع الثاني: شروط تعيين المتصرف

يتم تعيين المتصرف عن طريق الإقتراع وهذا بثلاثي أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت.

وفي حالة تقاعس الجمعية العامة في تعيين المتصرف يتم تعيينه من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيها المبني المعني.

فإن بإمكانه تسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوحة له وهذا لمدة سنتين قابلتين للتجديد، كما يمكن عزله أو إيقافه بنفس شروط تعيينه.

لاسيما شروط الأغلبية والتي تقدر ب3/2 من أصوات الحاضرين أو الممثلين أي نفس مقدار الأغلبية وليس الأشخاص².

تنص المادة 29 من المرسوم 666/83 على مايلي " يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين³.

كذلك المتصرف مكلف بمسك جميع وثائق الجمعية منها مايلي:

1- جميع الاتفاقيات والاوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة او جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له.

¹ خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكيته الطبقات والشفق، دار الكتب القانونية القاهرة، ط، 2005، ص79-80.

2. Jean-Louis Bergel, bruschi-ets- cimamontio°p, cit-p- 545

³ المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

- 2- دفاتر الجمعية لاسيما تلك المتضمنة المحاضر المكلف بتحريرها وتسليم نسخة و التصديق على مطابقتها للأصل.
- 3- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية ويتولى تنفيذها ويطلب جميع الشاغلين للمحلات بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات.
- 4- له دور تمثيل الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات ويمثلها في مجال القضاء مدعي أو مدعى عليه وهذا ماأكدته المادة 764 فقرة ثانية "يعد هذا المتصرف وكيل للجمعية، ويمثلها لدى القضاء.
- 5- باعتباره مكلف بتحصيل الديون المترتبة في ذمة الشركاء في الملك أو الشاغلين فله إجبارهم على تحصيلها مهما كان السبب المتدرج به على الوفاء بالتزاماته.
- 6- يقدم حساب تسييره لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو صرفها لجماعة الشركاء او الشاغلين له ويعرض حساباته السنوية على الجمعية للمصادقة عليها وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية.
- 7- يقوم المتصرف في حالة الإستعجال باستدعاء الجمعية العامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتموينها بالدفعة الأولى، وكذلك اجبار الشركاء على دفع المبلغ التقديري الخاص بذلك.
- 8- هو المسؤول الأول والوحيد عن تسييره ولايمكنه أن ينيب أحدا عنه ولا يمكنه البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنائية في العمارة¹.

¹ الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص57.



الفرع الثالث: مهام المتصرف

بما أن المتصرف يعتبر الهيئة الثانية المسؤولة عن إدارة وتسيير العقار المبني للاشتراك فهذا يؤكد أن له مهام مكلف بها لأدائها وملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ قرارات الجمعية من جهة، وهي جهة أخرى فهو ملتزم اتجاه العقار واتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام واختصاصات.

يتم تحديد دور المتصرف في المرسوم 666/83 في المواد 38 إلى 45 فهو بالتالي يتولى تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وهو بذلك يفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة ويقوم بإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة في هذا الخصوص فيما يخص التدابير اللازمة لاسيما المتابعة القضائية تكون في حالة إخلال أحد المالكين أو الشاغلين بالتزام يؤدي إلى تهديد جماعة الشركاء نص المادة 39 فقرة من المرسوم المذكور أعلاه¹.

وفي الفقرة الثانية من المادة 39 من نفس المرسوم المذكور أوجبت على المتصرف أن يقوم بأداء قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها وفي حالة واجهته مشاكل و عوائق لم تكن متوقعة فله أن يقوم باستدعاء الجمعية أو يقوم برفع دعوى للمحكمة

أما المادة 40 نصت على أن المتصرف هو المكلف بإدارة العمارة والمحافظة عليها وصيانتها، بالإضافة إلى أنه المكلف بالسهر على الهدوء في العمارة وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه في الأماكن المحددة وذلك بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية².

¹ فقرة 1-2 من المادة 39 من المرسوم 666/83

² دروازي عمار، المرجع السابق، ص 103.



المطلب الثالث: نظام الملكية العقارية المشتركة

في ظل التثبث الدائم والمتواصل لواقع الملكية العقارية المشتركة، نتجت على إثرها علاقات وتبادلات بين المعنيين بهذا العقار، سواء كانوا مالكيه أو شاغليه قصد حسن التسيير والتنظيم لهذه الملكية، بحيث لا تكون هذه التعاملات مؤسسة على أساسا الإتفاق المنجز بين الملاك الشركاء، الذي يقوم بوضع المبادئ التي تحكم التدبير الدائم لمختلف القضايا التي تخص العقار المبني بشاغليه، فطبيعة البناءات ذات الإستعمال المشترك تتطلب قيام علاقات من نوع خاص، وحتى تسيير هذه العلاقات بشكل جيد وفعال لابد من وجود نظام محكم ومسير يؤسس وينظم وفق مبادئ وأسس تضمنت فعالية التعايش الجماعي وهذا ما يعرف بنظام الملكية المشتركة.

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة وطبيعة القانونية

هو مجموع القواعد و الأنظمة التي تحقق التعايش المشترك بالعقار المبني للإشتراك، يتجلى في اتفاق الملاك الشركاء في الملكية على تحديد حقوقهم على الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها والقواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها وقد نصت عنه المادة 748 من القانون المدني، ومنه فهذا النظام يحدد مصير الأجزاء الخاصة و الانتفاع بها للسكن أو مزاوله مهنة¹.

بما أن نظام الملكية المشتركة يقوم ببناء على اتفاق يبرم بين الشركاء في الملك فإن لكل واحد منهم ان يقبل بالمجموع العقاري أو العمارة والحصة العائدة له والقواعد المتعلقة بالاستعمال المشترك بكيفيات الإدارة والتسيير

¹ نص المادة 784 من القانون المدني التي جاءت بمايلي "يحدد النظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وسيرها.



الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة

أولاً: في الفقه

اختلفت الآراء الفقهية دول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة بمفهومها العام عند أهل الإختصاص، فمنهم من أعطاه طبيعة عقدية منشأة لالتزامات عينية ظاهرة ومنهم من اعتبره ذات طبيعة تأسيسية وتنظيمية لانه أشبه مايكون بقرار إداري تنظيمي¹.

ويرى اتجاه آخر أنه عقد من عقود الإذعان فعندما يملك شخص شقة يصبح بأي وسيلة عضواً في مجموع المالكين وملزماً بنظام هذه الملكية.

ونتيجة لتعدد هذه الآراء ظهرت بطبيعة الحال اتجاهات نقدت هذه الآراء معتمدة على جملة من الحجج والبراهين.

فالرأي الأول لايمكن الأخذ به على اعتبار أن عملية تعديل بنود هذا النظام محففة في حق الأغلبية من المؤسسين وهذا مايعتبر على حسب الرأي الأول، يخلاف مسألة تعديل العقد التي لايمكن أن تكون إلا باتفاق جميع المتعاقدين على هذه التعديلات وهو نفس الحال بالنسبة لأصحاب الرأي الثاني الذين نادوا بعدم الأخذ به من باب أن اقرار هذا النظام يسري على كافة من أقروه، في حين أن المنطق ينص على أن سريان القرار الإداري يكون على غير الملتقي له وهذا المتعارف عليه وليس على من أصدره لذلك وفي ظل هذا الإختلاف بين الآراء ظهر رأي توفيقى بينهم حيث جمع هذا الرأي بين الطبيعة العقدية للملكية المشتركة والتنظيمية لها ليخرج بنظام ذو طبيعة مزدوجة(عقدية تنظيمية) اذ أنه قد صيغ على أساس أنه عمل جماعي مشترك يتطلب الجهد من جميع الأطراف².

¹ جورج شدراوي، حق الملكية العقارية، الطبعة الأولى المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان 2006، ص 114.

² بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، "مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة بالبلدة 2000-2001، ص 68.

وهو الرأي الراجح الذي جعل الغالبية من الفقهاء يميلون اليه من باب انه وفق بين الاتجاهين بمنظور منطقي مرضي لكلا الطرفين¹.

ثانيا: في التشريع الجزائري

نجد أن المشرع أعطى الصيغة التنظيمية لهذا النظام وذلك بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 على أنه "يطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات شركاء في الأملاك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة" هذا من جهة ومن جهة أخرى ترك بعض الأمور للإتفاق عليها وفق ماتقتضيه مصالح الشركاء وهو ماجاءت به المادة 28 من نفس المرسوم والتي أقرت على أنه يمكن للجميع بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الإتفاق على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة بالإضافة لتطبيق نظامها².

والقارئ لنص المادتين يدرك التناقض الذي وقع فيه المشرع حيث أنه في نص المادة 62 المذكورة أعلاه ينص على تطبيقه تنظيم الملكية بالرجوع للقانون، بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم على ترك صلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفق الأغلبية البسيطة وكذلك كان نفس الشئ في المرسوم 146³/76. ومن هذا السياق يتبين قصد المشرع من تطبيق تنظيم الملكية المشتركة وهو سلطة اضافة أو تعديل أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في الإتفاق عليه وهذا التدخل لم يأتي عبثا بل لهدف واضح اما ما عدا ذلك فيستلزم تدخل القانون بتطبيقه⁴.

¹ جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 114.

² المادة 28 من المرسوم رقم 666/83.

³ نص المادة 62 من المرسوم 146/76.

⁴ جورج ش دراوي، المرجع السابق، ص 80.

ومما تطرقنا إليه سلفا فإن نظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري قد أخذ منحاً مزدوجاً وفق فيه بين الطبيعة التعاقدية والتنظيمية للنظام من جهة إذ لا يمكن له الإحاطة بكل ما يتعلق بالملكية وهناك أمور ليس له حق التدخل فيها لأنها قد سبق الاتفاق عليها من قبل الأطراف، من جهة أخرى لاسيما وإن الملاك أدرى بمصالحهم، وعملهم لا يتجاوز الوقوف عند تحقيق هاته الأهداف، من منطلق التعايش الصحيح مع بعضهم البعض خاصة وإن الدور الفعال للاتفاق يكمن في التأثير على التعامل مع ماتم قبوله بإدارة كل الأطراف¹.

الفرع الثالث: محتوى نظام الملكية العقارية المشتركة في القانون الجزائري 15 ان لنظام الملكية المشتركة أهمية

كبيرة في حياة العقارات الخاضعة له مما يستلزم (أولاً) تحليل مضمونه و بيان الجهة المختصة لوضعه (ثانياً)

أولاً: مجال نظام الملكية المشتركة في القانون الجزائري

نجد محتوى نظام الملكية المشتركة في نصوص احكام القانون المدني الصادر بموجب امر 58/75 في القسم الخامس بعنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من المواد 743 الى المادة 722 ومن خلالها نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة على النحو التالي:

من المادة 743 الى المادة 748 معدلة يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الاجزاء المشتركة و الاجزاء الخاصة و كيفيات الانتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بادارتها و سيرها، كما منح المشرع لكل شريك في الملكية حق التمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له حرية الانتفاع بالاجزاء المشتركة شريطة عدم المساس بحقوق الشركاء الاخرين وعدم التسبب بالضرر بما اعد له العقار، إذ عاجلت المادة 756 مكرر و هي جديدة عاجلت حالات حصول ضرر نتيجة القيام ببناءات حالت دون تمتعهم بالانتفاع بأمالاكنهم أو نقصان قيمتها بصفة جسيمة او مؤقتة

¹ دروازي عمار، آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر بباتنة. ص45

للشركاء في هذه الحالة الحق في طلب التعويض او حدوث هدم جزئي او كلي يكون إصلاحه أو تجديده بقرار
اغلبية الاصوات مع الاخذ بعين الاعتبار حقوق الدائنين و المسجلين

اما فيما يخص ادارة و تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي نظمت في المادة 756 مكرر¹ طرق ادارتها
و كيفية تسييرها

و الملاحظ من خلال تحليلنا لمواد و نصوص القانون المدني ج السابق الذكر انها كلها قواعد تنظم الملكية
المشتركة و نظامها على الوجه الصحيح الذي يخدم كافة الاطراف و يجعلها في منأى عن النزاعات في اطار
احكام المادة 748 من القانون المدني فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة و الخاصة اصدر المشرع نظام الملكية
العقارية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية

اما القانون 11/04(المؤرخ في 17_02_2011 المتعلق بنشاط الترقية العقارية فقد تطرق في فصله الخامس
تحت عنوان تسيير المشاريع العقارية من المادة 60 الى المادة 62, حيث جاء في المادة 60 منه ماييلي " بغض
النظر عن أحكام الأمر رقم 58/75 السالف الذكر و المتضمن القانون المدني نص على انه يتعين على كل
مرقي عقاري اعداد وضع ادوات و اجهزة تسيير الاملاك العقارية المقترحة للبيع" جاء بضرورة وضع و اعداد
نظام الملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري و التي تعنى بتحديد الاعباء و التكاليف و ضمان ادارة
الاملاك العقارية لمدة سنتين و العمل خلالها على تنظيم عملية تحويل الادارة الى الاجهزة المنبثقة من
الاشخاص المعنيين²

¹ المرسوم 666/83 الصادر في 12_11_1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية

² حاشي سعيدة. ميكانيزمات واجهزة تسيير الملكية المشتركة في السكن ذو الطابع الاجتماعي مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ص 14



ثانيا: الجهة المختصة بوضع نظام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

نص المشرع الجزائري على الزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك بتأسيس نقابة مكونة من جمعية ووكيل مكلف بتسيير ومراقبة شؤون العقار .

ان صدور الامر 92/76 بتاريخ 23_10_1976 لإنشاء تعاونيات عقارية¹ فقد نص على طبيعتها القانونية و خصها بنظام الملكية العقارية المشتركة في حالة اتفاق الشركاء على بناء الجماعي م 14فقرة 5. و المادة 57 فقرة 10 اوجبت اعداد هذا النظام حسب النموذج القانوني وفق المرسوم 76/146 المؤرخ في 23_10_1976

لم يقف المشرع الجزائري عند هذا فأمام تسارع عجلة التطور و لمسايرة الاوضاع المتغيرة للحياة الاجتماعية في العقار صدر المرسوم التنفيذي رقم 14/99 والذي ألغى الأحكام المخالفة له في المرسوم 666/83 و ذلك تطبيقا لأحكام المادتين 38/61 من القانون 04_11²

الفرع الثالث: تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة

إن تعديل نظام الملكية المشتركة في يد الشركاء لهم الحق ان يقوموا بتعديل بعض البنود الواردة في نظام الملكية و ذلك عن طريق القيام بإضافات و تعديلات فيه،اذ ان هاته التغييرات لا يجب ان تمس كافة بنود هذا النظام، فالمسائل المعنية بالتعديل جوازا تخص استعمال و ادارة الاجزاء المشتركة و كذا شروط الانتفاع بها. إن مسألة التعديل لا تقف عند هذا الحد اذ يمكن للقضاء ان يقوم بها من خلال اعتبار بعض الشروط الواردة في النظام الملكية العقارية المشتركة و كأنما لم تكن و ذلك حسب الضرورة³ .

¹ الامر 76/146 المؤرخ في 23_10_1976 لإنشاء تعاونيات عقارية جديدة رسمية رقم 77712

² القانون 04_11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

³ بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق ص 70



الفرع الرابع: آثار الملكية العقارية المشتركة

يعد نظام الملكية المشتركة سند قانوني في مواجهة المالكين و الغير على كل ما يحتويه من حقوق وواجبات و التزامات و تحديد الاجزاء المشتركة الخاصة. وكذا تحديد الهدف المعد لهذه الاجزاء.

و بغرض الوقوف كل الاثار سنعالج فعالية هذا النظام (أولاً) ومن ثم تبيان اهم النتائج المترتبة عن النظام (ثانياً).

أولاً: فعالية نظام الملكية المشتركة

إن وضع النظام للملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك لايعني أنه أساس مطبق و متين بل يستدعي الإلتزام بأحكام هذا النظام حتى يتم تجسيد هاته الأسس على أرض الواقع لذلك فإن البحث في مدى فعالية النظام الإلزامية يستوجب معرفة مدى فعالية اتجاه مؤسسي النظام وخلفائهم هذا من جهة وفعاليتهم اتجاه الغير وهذا من جهة أخرى¹.

1- فعالية النظام اتجاه مؤسسيه و خلفائهم

من الطبيعي أن يكون نظام الملكية العقارية المشتركة ملزماً لكل الشركاء الذين أقره ووافقوا عليه في العقار الجماعي، باعتبارهم مؤسسين فهم مجبرون على الإلتزام بتطبيق بنوده واحترامها، وهذا الإلتزام الأخير لا يتوقف عند المالكين فقط بل يمتد إلى خلفهم العام والخاص الذين يخلفونه في ذمته المالية، وهو الورثة سواء كانوا من أصوله أو فروعه أهله أو مواليه، وهو الذي يستخلفه المالك الشريك هذا فيما يخص الجانب التنظيمي، أما بالنسبة للجانب التعاقدي أقر المشرع أن تكون القرارات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له ذوي حقوقهم وهو ما جاءت نص المادة 32 من المرسوم رقم 666/83².

¹ لخضير سميرة المرجع السابق، ص 47-48.

² بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 70.

إضافة إلى ذلك أشار المشرع في المرسوم التنفيذي 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم على أن نظام الملكية العقارية المشتركة ملزم للمشتري في البيوع وفقا للتصاميم بمجرد إبرام عقد البيع.

فالالتزام الصادر من نظام الملكية المشتركة هو التزام وجوبي سواء كان من الخلف العام والخاص أو الشاغلين حيث تعتبر أي مخالفة من قبل أي واحد لهذا النظام تؤدي إلى تحمله مسؤولية كاملة قد تصل إلى غاية المالك الشريك نفسه¹.

2- فعالية النظام اتجاه الغير

تكون الزامية نظام الملكية العقارية المشتركة على كافة الأشخاص المقيمين داخل العقار بشكل دائم كما يعد هذا الإلزام اجباري بالنسبة للغير وعليه يظهر أن الالتزام بنظام الملكية المشتركة مؤسس على احترام السلوكيات والآداب العامة وأي اخلال به يرتب مسؤوليته على الفاعلين².

ثالثا: نتائج نظام الملكية العقارية المشتركة

يترتب عن نظام الملكية العقارية المشتركة مجموعة من الحقوق تخص الخاضعين له، نجد منها حقوق فردية وأخرى جماعية، فالأولى هي حق المالك الشريك في الانتفاع والإستفادة من أجزاء هذا العقار المبني للإشتراك وبالتالي له سلطة على حصته في الأجزاء الخاصة المفردة، كما له حق استعمال الأجزاء المشتركة وفقا للغرض الذي خصصت له، أما الثانية فهي حقوق يمارسها المالك الشريك في إطار الجمعية العامة المشكلة.

¹ نسيم بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابوبكر بلقايد 2009، ص 104-105.

² شيعلي سفيان المرجع السابق، ص 119-120.



على مستوى العقار، يقوم من خلالها يتولي التدابير والإجراءات التي من شأنها ضمان حسن سير الإدارة بهدف صيانة عقارهم بالطرق والآليات التي يرونها مناسبة لذلك.

وفي الأخير فإن هذا النظام يعد الحامي لكل هاته الحقوق من أي اعتداء أو انتقاض قد يلحق بها فهو الأساس المحتج به للحفاظ على هذه المكتسبات¹.

¹- cross Browser Opactiy s .corniot.



المبحث الثاني: آليات حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها

لقد اهتم المشرع الجزائري بالملكية المشتركة إهتماما بالغ الأهمية حيث اهتم بكيفية إدارتها وتسييرها وسعى إلى حمايتها قانونيا من أجل صيانتها والمحافظة على أمن وسلامة المباني وأيضا إلى حمايتها قضائيا من النزاعات التي تشوبها ونظرا لأن الدولة تسعى دوما للحفاظ على سلامة مواطنيها فإنها تضع القواعد والتشريعات الضرورية التي يعتمد عليها في حماية حسن سيرها وانضباطها.

ولمعرفة آليات الحماية القانونية التي كرسها المشرع للملكية المشتركة. سوف نتطرق لما يلي

المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة

عملت الجزائر جاهدة لا يجاد آليات مناسبة وملائمة لحماية قطاع البناء بحيث يعد قانون التهيئة والتعمير الاطار القانوني الذي يحافظ على سلامتها ومن بينها المباني الجماعية وذلك بوضعه الشروط الواجب اتباعها لإنجاز البنايات¹.

وستتناول في هذا المطلب القيود القانونية الواردة لعملية البناء (فرع الأول) والإجراءات المتخذة اثناء البناء (فرع الثاني).

الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

ظهرت عدة أحكام قانونية من أبرزها القانون 90-29 المؤرخ في 02/12/1990، المعدل المتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 على سن جملة القواعد العامة و اتباعها في إنجاز البنايات ذات الاستعمال الجماعي².

¹ دروازي عمار، المرجع السابق، ص123.

² القانون رقم 90-29 المؤرخ في 10 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 عدد 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

ومن بين الحقوق المتعلقة بحق الملكية هو حق البناء حيث المشرع قام بوضع قيود وفق نظام قانوني من اجل استعمال المالك حقه في البناء وإتباع هاته القيود على النحو التالي:

أولاً: مكان إقامة البناء

تعد عملية اختيار ارض مناسبة لإقامة البناء هي العملية الأولى والأساسية للمحافظة عليها، ومن هذا المنطلق سعى المشرع لوضع ضوابط نظامية لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات لاختتبار الأراضي القابلة للتعمير وهي:

1- المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير يحدد التوجيهات الاساسية للتهيئة والعمرانية و يهدف الى تحديد المناطق الواجب حمايتها

2- حدد قيود وشروط البناء في بعض الأماكن وتجنب الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية.

نلاحظ من خلال ما تقدم أن المشرع وضع شروط البناء و ذلك حفاظ على المصلحة العامة العمرانية المعرضة للأخطار¹.

ثانياً: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

تعد هذه العملية عملية إجبارية يقوم بها المهندس المعماري بوضع تصاميم لمشاريع البناء ويراقب عملية إنجازها مع الأخذ بعين الإعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات القانونية، كما يضع التصاميم المتعلقة بشبكات الكهرباء والغاز لما تشكله من أخطار على العمارة².

¹ القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت

2004 52 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

² لحضير سميرة، الشيوخ الاحياري، المرجع السابق، ص66.



الفرع الثاني: الاجراءات المتخذة أثناء البناء

تعتبر رخصة البناء وثيقة إدارية وأداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني وغرض المشرع من هذه القيود هو حماية الملكية العقارية المشتركة

أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

جاءت نص المادة 19 و 21 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة على مايلي: "يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق ذات الصداع الزلزالي النشط ويكون ذلك بمنح تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقاً لقانون التهيئة والتعمير"¹.

وفي هذه الناحية تم وضع قواعد تقنية من طرف وزارة السكن والعمران بعد قيامها بدراسة واسعة جيوفيزيائية لتصنيف المناطق المهتدة بمخطر الزلازل لكل ولايات على أربعة أصناف وتم القيام بتحديد نوع البناء الواجب اتباعه وضمن شروط متعلقة بالعلو و بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر ثم جاء قرار من طرف وزير السكن والعمران الصادر في 28 جوان 2003 بعد حدوث الزلازل الذي مس بومرداس الجزائر، تيزي وزوو².

بعد الدراسة التي أقام بإجرائها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل، بحيث تم اعتماد البناء بالخرسانة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي وكذلك 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 متر².

¹ كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون إداري كلية الحقوق جامعة لخضر باتنة 2012، ص35.

² القانون رقم 2004 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية م-ج الصادرة 29 ديسمبر 2004.



ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار والحريق و الفرع في العمارات المرتفعة وجاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لتوفير امن الأشخاص من أخطار الحريق وهاته الشروط نصت عليها المواد من 04 إلى 08 من المرسوم المذكور أعلاه¹

- لايرخص بناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد 3 كلم على الأكثر عن وحدة الحماية المدنية.
- وجوب تدخل الوالي في الترخيص لبناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد ويكون ذلك بعد رأي لجنة الأمن للولاية بموجب قرار.

كما قام بوضع قيود صارمة في العمارات المرتفعة من اجل حماية السكان والجوار من أجل القضاء على الحريق قبل أن يتسع خطره:

- بأن تقسم العمارة إلى مقاسم لاتسمح جوانبها بمرور النار من واحد لآخر في اقل من ساعتين.
- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم مع منع استعمال الأقسام المصابة بالحريق او التي يهددها الحريق.
- يجب ان يحتوي العمارة على مصدر إضافي للتزويد بالكهرباء وجهاز انذار فعال.
- وسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة لمكافحة الحريق.
- بقاء المصاعد ورافعات الأشغال عند حصول كارثة في جزء من العمارة في الأجزاء التي لم تمسها النار.

¹ عمران محمد سياسة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والطاقات الدولية كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر 2000-2003، ص142.



- قام بتوفير أجهزة خاصة لمنع مرور الدخان من الجزء المحترق إلى الأجزاء الأخرى من العمارة¹.

المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة

يولد العقار المبني للإشتراك مجموعة من علاقات الجوار الأفقي والعمودي والجاني والتي تحدث اثرا داخل هذا النظام الذي يتميز بتعدد الهيئات وكذا الأشخاص الذين يشغلونه، كما تنتج عن هذه العلاقات مجموعة من المسؤوليات لكل من المالك والمتصرف والجمعية مما يسبب نزاعات فيما بينهم لذا اعطى المشرع لكلا الطرفين الحق في ممارسة ورفع الدعوى القضائية وستتناول في هذا المطلب كل من مسؤوليات الملكية المشتركة وإجراءات رفع الدعوى في حالة النزاعات التي تحدث جرائها.

الفرع الأول: المسؤولية في الملكية المشتركة

كل الأشخاص الذين لهم علاقة بالملكية المشتركة لهم دور هام في تحسين شؤونها، وذلك بسبب العلاقات التي تنتجها بين الأفراد فمثلا الأشخاص الذين يشغلون عقار واحد هؤلاء تربطهم علاقة ملكية بهذا العقار مثل المالك الشركاء، ومنهم ما تربطهم علاقة شغل للأماكن من شاغلين أو مستخدمين وموظفين، وجراء ذلك تقع عليهم التزامات تنتج عنها مسؤوليات، ولهذا سنتطرق في هذا الفرع للمسؤوليات التي تقع على كل طرف من أطراف الملكية المشتركة.

أولا: مسؤولية المالك الشريك

في الملكية المشتركة يملك الشركاء حصصهم الخاصة في العقار المبني للإشتراك ويشتركون في ملكية الأجزاء المشتركة، ولذا فرض عليهم الإنضمام للجمعية العامة التي تقوم بتسيير هذه الملكية، فيصبحون بذلك

¹ غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الادارة العامة للقانون جامعة قسنطينة،



مسؤولين عما ينتج جراء ادائهم لالتزاماتهم¹.

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

نجد في هذه المادة أن المالك له مسؤولية شخصية على مايقوم به هو والتي تؤدي الى حدوث اضطرابات في الإنتفاع وكذا على مسؤولية على أشخاص آخرين من أتباعه أو زواره.

يكون كل مالك شريك على العقار المبني للإشتراك مسؤولا مسؤولية تامة وشخصية على مايقوم به ضمن حصته داخل العقار، كالاتناع عن عمل يعرض العمارة أو الجيران الى خطر أو أي تعديل يقوم به في جزئه الخاص.

- وتقوم المسؤولية أيضا عن أي حريق يشتعل ويلحق ضررا بشقة أخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين، وقد ورد في نص المادة 11 من المرسوم 666-83 انه إذا حصل الضرر من المالك الشريك أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية².

- وتقوم المسؤولية المالك الشريك اتجاه الغير من الملاك الشركاء سواء كانوا فردي أو جمعيات، وعلى المالك الشريك أن يكون مسؤولا مسؤولية كاملة عن نتائج ما ألحقه من ضرر وكذا يلزم عليه إزالته والكف عن كل ما

¹ دروازي عمار، اليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مرجع سابق، ص133.

² سفيان شيعلي، مرجع سابق، ص161.

يسببه وذلك اذا ما ثبت الضرر بشتى أنواعه وأشكاله و باعتباره القائم والمتسبب فيه نتيجة اهماله أو بصفة عمدية.

في الملكية المشتركة يتحمل المالك عن اتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات¹.

ثانيا: مسؤولية جمعية الملاك

نصت المادة 16 من المرسوم 666/83 المتضمن تحديد القواعد المنظمة للملكية المشتركة على أن الجمعية مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها ولذا اوكل المشرع الجزائري ادارة وتسيير الأملاك المشتركة لجمعية الملاك والتي تتشكل في شكل جمعية ذات شخصية مدنية.

ومن هنا تظهر المسؤولية اتجاه الملاك الشركاء والموظفين (المتصرف).

نصت المادة 136 من القانون المدني الجزائري أنه تكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبةها 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 بمهامها².

ويقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعس الجمعية العامة حيث تتحمل الجمعية العامة أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء ووجوب القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية.

¹ لخصير سميرة، مرجع سابق، ص72.71

² دروازي عمار، مرجع سابق، ص140.

تقوم المسؤولية اذا ما حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد وذلك اما بعدم صيانة الأجزاء المشتركة أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة تكون الجمعية العامة مسؤولة عن أعضائها في حالة عدم تطبيقهم أو اخلاصهم باحترام نظام الملكية العقارية المشتركة ولذا طبقا للمادة 722 ف1 م ج والمادة 33 من المرسوم 83-666 فإن الدعاوى الشخصية القائمة فيما بين الشاغلين والمتصرف والناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة فإنها تتقادم بعد مرور عشرة أعوام.

تتحول مسؤولية الجمعية العامة من مسؤولية اعتبارية الى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل حسب حصته في التعويض اللازم لجبر الضرر، الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة بإعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتهم¹.

ثالثا: مسؤولية المتصرف

المتصرف هو المسؤول عن احكام تنظيم الملكية المشتركة اضافة لمداوات الجمعية العامة وهو مسؤول عن تسيير ومدى تطبيق نظام الملكية المشتركة، وقد نصت المادة 137 من القانون المدني على انه للمتبع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيما ويمكن أن يتحقق الخطأ الجسيم بخروج المتصرف عن نظام الملكية المشتركة أو مداوات الجمعية أو عدم السعي الى تطبيقهما.

ونصت المادة 45 على أنه لا يمكن للمتصرف أن ينيب غيره بينما المشرع الفرنسي يمنح للجمعية بأن تسمح للمتصرف وفق الأغلبية المطلقة تفويض سلطاته بشكل محدود².

¹ نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليات والمحلات التجارية، لبنان-ط2-ص173.

² دروازي عمار، مرجع سابق، ص141. 143

وتتمثل أول المسؤوليات التي تنشأ في الأخطاء التي وقع فيها المتصرف السابق، إذ يجب عليه مراجعتها وإخطار الجمعية العامة عن كل ما يخل بنظام الملكية المشتركة لاتخاذ التدابير اللازمة، وفي حالة اهمال عمله سوف يتحمل المتصرف الجديد اخطاء سلفه.

وبما انه يملك سلطة المراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم فهو يتحمل مسؤوليتهم بالنسبة للأضرار التي يرتكبونها أثناء قيامهم بمهامهم، ومن جهة اخرى فهو مسؤول قبلهم في حالة قيامه بأفعال تلحق الضرر بهم أو بالجمعية العامة¹.

وتقوم مسؤولية المتصرف ايضا عن الأضرار التي قد تسبب فيها المؤسسات التي يتعاقد معها بشأن القيام بأعمال كبرى أو صغرى في النيابة.

تثار مسؤولية المتصرف اتجاه الجمعية اما بطريقة مباشرة في حالة ما اذا كانت الجمعية في حد ذاتها وإما عن طريق دعوى الرجوع، وذلك في حالة ما اذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد تابعيها، أو من طرف أحد المالكين المشتركين وهذا الخطأ الشخصي المرتكب من طرف المتصرف واجب جبره.

الفرع الثاني: اختصاص النظر في المنازعات واجراءات رفع الدعوى

داخل العقار المبني للإشتراك تنشأ نزاعات يجب حلها بصفة منظمة وتختص بحل هذا النزاع هيئة مختصة هي عبارة عن المحكمة التي يجوز لها الفصل في قضية معينة وحسب نص معين وعند رفع أي دعوى متعلقة بالملكية المشتركة يتعين معرفة اختصاص المحكمة والإختصاص نوعين إختصاص نوعي وإختصاص محلي.

¹ -لخضير سميرة، مرجع سابق، ص73. ص74.

ولا يمكن للمحكمة النظر في النزاع اذ لم يكن مبني ومؤسس على عدد من الإجراءات المتبعة من قبل المتخاصمين ويكون ذلك بإتخاذ إجراءات شكلية وموضوعية ولهذا سنتناول في هذا الفرع الإختصاص بنوعيه واجراءات رفع الدعوى.

أولاً: اختصاص النظر في المنازعات

1- الإختصاص المحلي: حيث تتولى فيه جهة قضائية النظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها، وتكون بذلك قواعد الإختصاص المحلي تلك المنظمة لتوزيع المحاكم على أساس جغرافي وإقليمي¹.
فقد نصت المادة 8 من قانون الإجراءات المدنية في الفقرة 01 منها على أنه يكون الإختصاص للجهة القضائية التي في دائرتها موطن المدعى عليه، فإذا وقع نزاع في الملكية المشتركة ومارس المعني دعوى شخصية فإن الإختصاص المحلي ينعقد في ذلك الى محكمة موطن المدعى عليه².

وترفع الدعاوى العينية العقارية التي تخص الاشخاص المتعلقة بالعقار مثل دعاوى الايجارات المتعلقة بالعقارات امام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها لأن هذا يساعد في مباشرة اجراءات التحقيق بسهولة.

2- الاختصاص النوعي: حيث تقوم الجهة القضائية بالنظر في القضايا ذات النوع المحدد قانونا موكل لها دون غيرها من الجهات القضائية³.

وقد نصت المادة الأولى من ق ا ج م على أن الإختصاص العام يعود الى المحاكم التي لها اهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام وذلك لأن القضايا تختلف من حيث طبيعتها، بحيث منها ذات الطابع الإستعجالي ومنها ذات الطابع العادي بالضبط القسم العقاري مادام الأمر يتعلق بالعقار.

¹ سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2001، ص20.

² راجع نص المادة 08 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 2008/02/25 متضمن ق ا م وادارية، ج ر العدد21، المؤرخ في 2008/04/23.

³ لحضير سميرة، المرجع السابق، ص75.



أ- القسم الاستعجالي

حيث تتوفر فيه حالة الاستعجال وذلك لخشية عدم قضية النزاع بسرعة يتسبب في إحداث ضرر بالعقار وبأحد الأشخاص المعينة، وذلك برفع دعوى قضائية بعريضة، فيصدر القاضي الاستعجالي بذلك امرا استعجالي لا يمس بأصل الحق حسب نص المادة 176 من ق م.

إذا ما كان للشريك في العقار الخاضع للملكية المشتركة دين في مواجهة هذه الملكية (التكاليف) فإنه وبعد توجيه الإنذار للشريك بدفع الدين للمتصرف اللجوء الى المحكمة بصفة استعجالية، كما يتطلب ايضا توجه لرئيس المحكمة ليصدر أمر إستعجالي في سبيل السماح للمالك الشريك بإستدعاء الجمعية للانعقاد مثلا.

ويتشكل خطر إذا ما لم يتم تنصيب الأجهزة الخاصة بالملكية المشتركة، فيستدعي تدخل أحد الملاك المشتركين بأن يرفع ذيل عريضة الى رئيس المحكمة من أجل تعيين متصرف إستثنائي، ولذا فإن رئيس المحكمة يكون مختصا نوعيا في القضايا المتعلقة بالملكية المشتركة¹.

ب- القسم العقاري

إن القسم العقاري في المحكمة مختص بالنظر وحل كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنصبه على العقار وهذه بعض النزاعات التي يختص فيها القضاء العقاري:

- منازعات قرارات الجمعية وفقا لما نصت عليه المادة 746 مكرر 2 ف2².
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.

¹ الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مرجع سابق ص90.

² راجع نفس المادة 764 مكرر 2 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج.



- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف¹.

الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى

سنتطرق في هذا الفرع الى الإجراءات الشكلية والإجراءات الموضوعية.

1- الإجراءات الشكلية

نصت المادة 12 من ق ا ج م على أنه ترفع الدعوى الى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله، وتكون العريضة موقعة ومؤرخة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الإسم واللقب والمهنة والعنوان، مع ذكر الطلبات ويدفع معها رسوم التسجيل مقابل وصل التسليم².

ولذا يجب على الطرف الراغب في رفع دعوى قضائية ضد طرف آخر، ان يحترم مجموعة من الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تأخذ هذه الدعوى مسارها القانوني، كما يستوجب دفع حقوق المحضر للقيام باستدعاء المدعي عليه للمثول أمام المحكمة وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه، وكما تستلزم أيضا دعوى الملكية المشتركة مصاريف كغيرها من الدعاوى، وفي القضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه من الأجزاء المشتركة وذلك لأنها تعتبر من الأعباء الناجمة عن التسيير والحماية³.

2- الإجراءات الموضوعية

حيث يجب أن تأسس الدعوى تأسيسا قانونيا وموضوعيا لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء كان رفعا للضرر أو إقرار لحق أو مطالبة به، كإقامة الدعوى من قبل المدعى على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود

¹ فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص 25.

² لحضير سميرة، المرجع السابق، ص 102.

³ فضيلة بوليلة، المرجع نفسه، ص 102.

خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعي عليه مما يجعل المدعي عليه مسؤولاً إِنْجَاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزاءه الخاصة ما لم يثبت العكس، فمثلاً كالجار الذي يترك جدرانَه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الأخر، فيلتزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره من الضرر اللاحق به¹.

وينظر في الدعاوى التي يكون محلها عقار مبنيا للاشتراك، على أساس أحكام الملكية العقارية المشتركة².

¹ خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة قسنطينة، 2013-2014، ص15.

² -لخضير سميرة، الشبوع الإجباري (الملكية الإجبارية)، المرجع السابق، ص77.

نستنتج من خلال هذا الفصل انه لضمان حسن سير إدارة الملكية المشتركة وصيانتها والمحافظة عليها فتشكل جمعية الشركاء في الملكية المشتركة أو الملاك الشاغلين لها جمعية عامة، حيث تتمتع بالشخصية الاعتبارية التي تتولى إدارتها ولها صلاحيات وشؤون في تسيير الأجزاء المشتركة، إضافة إلى المالك الشريك الذي اقر له المشرع بالإدارة، فللمالك الشريك الحق في التمتع والانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة كما يجب عليه أن لا يلحق ضررا بحقوق الملاك الآخرين، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية والمساهمة في الأعباء.

وقد ضمن المشرع الجزائري حماية قانونية للملكية المشتركة والملاك الشركاء، وحدد مسؤولية كل من الجمعية والمتصرف والمالك الشريك وفي حالة وقوع نزاعات، فيحق للأطراف الثلاثة الحق ممارسة دعوى قضائية ضمن إجراءات والمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هي المختصة في حل هاته النزاعات.

خاتمة

عند دراستنا لموضوع الملكية المشتركة وجدنا أن المشرع الجزائري قد ضمها لمنظومته القانونية و حصرها ضمن مجال العقارات المبنية، و برز اهتمامه بها بسبب انتشار نمط البناء العمودي في المدن الكبرى لظروف اجتماعية و اقتصادية، حيث تكون فيها الملكية مجزأة و يكون لكل مالك جزء خاص يتمتع به لوحده ولا يفيد في ذلك إلا القانون، و كذا جزء مشترك تابع للجزء المفرز و تكون سلطاته فيه محدودة.

كما تعتبر عملية تجزئة العقار خاصة رئيسية في الملكية المشتركة لكونها جاءت وفق نظام ثنائي تم تجزئته إلى أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة، و على اثر هذا تنشأ علاقات بين الملاك تتسم بطابع المصلحة المشتركة و الذي يستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به وهذا ما حتم على المشرع الجزائري وضع اطر لتحديد قواعد الملكية المشتركة .

واعتمد المشرع الجزائري أيضا على ركيزتين في تصنيف الأجزاء المشتركة و هما الجدول الوصفي للتقسيم و تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة على جهازين أساسيين هما الجمعية العامة والمتصرف وسمح بشكل استثنائي لأحد الملاك الشركاء بالحلول مكان أجهزة الملكية العقارية المشتركة .

ومن ابرز آثار الملكية المشتركة أنها منحت للملاك الشركاء حقوق فردية لكل واحد منهم على جزئه الخاص وحقوق جماعية على العقار والأجزاء المشتركة بهم، إلا أنها فرضت عليهم واجبات والتزامات مشتملة في أعباء ستقع على الملاك الشركاء وألزمهم بحضور جلسات الجمعية، إضافة إلى تقييدها لهم بعدم التعسف والغلو في استعمال الحق وقد فرض المشرع مجموعة من القيود للبناء من اجل حماية الملاك الشركاء من جهة والعمارة من جهة أخرى، من مشاكل الحريق و عواقب الزلازل و غيرها ولذا اجبر المشرع على تحديد مسؤوليات كل من المالك الشريك و الجمعية العامة والمتصرف كلهم اتجاه بعضهم البعض .

أما بالنسبة لنزاعات الملكية المشتركة فتتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء لأجل حلها فيتحمل بذلك كل من الحق الضرر بغيره مسؤولية فعله و ترفع اثر ذلك دعوى قضائية بعد إتباع إجراءات مطلوبة قانونا في المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها، والتي تكون مختصة بالنظر في نزاعات الملكية المشتركة و ذلك على مستوى القسم الاستعجالي أو القسم العقاري، حسب ما نص عليه القانون إلا انه تبقى هذه التجمعات السكنية تستدعي دق ناقوس الخطر و ذلك بسبب تجاهل القوانين وعدم تنفيذها كونها مبهمة أو غير ملائمة، ولا يتجلى فيها الوضوح الكامل مثلما هو موجود في بعض المواد القانونية التي تضمنها المرسوم 666/83 والمتضمن تحديد الأجزاء المشتركة وتسيير العقارات الجماعية، والذي استوحى معظم مواده من ق م ج الذي كان أكثر دقة ووضوحا وصياغة فيما يتعلق بمجال تنظيم الملكية المشتركة ولذا نجد انه في الوقت الذي كان على المشرع الجزائري تحسين هذا النظام وفق ما يتطلبه الواقع المعيشي في بلده تركه يفتقر للعديد من النقائص و تشوبه الكثير من العيوب التي سبق وان تطرقنا إليها . و بناء على ما درسناه توصلنا إلى مجموعة من التوصيات نشمها في ما يلي : وجوب سن مراسيم تنفيذية تحد من المشاكل داخل التجمعات السكنية و فرض جزاءات عقابية اتجاه الرافضين للمثول لنظام الملكية العقارية المشتركة إضافة إلى وجوب توفر شروط لازمة لتولي مهمة المتصرف (كشروط الأهلية)، مع إلزام الملاك المشتركين باحترام حقوق وواجبات بعضهم البعض .

وجوب الالتزام بالأعباء بشكل صارم من الناحية العملية إضافة إلى تكوين هيئة تابعة لوزارة السكن من اجل الرقابة على كل من يقتصر أو يخل بنظام الملكية المشتركة. و توعية الملاك من اجل احترام نظام الملكية المشتركة.

قائمة المراجع

➤ أولاً الكتب :

- 1) أنور طلبة، الملكية الشائعة، د ط ، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004
- 2) بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د ط ، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر 2001.
- 3) جورج ش دراوي، حق الملكية العقارية، الطبعة الأولى المؤسسة الحديثة للكتاب لبنان 2006،
- 4) حمدي باشا عمر، ليلي زروقي المنازعات العقار في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، طبعة جديدة 2016، دار هومة،
- 5) خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لاتحاد الملاك وملكيته الطبقات والشفق، دار الكتب القانونية القاهرة، ط، 2005
- 6) رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها و مصادرها ، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001،
- 7) عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية في التشريع الجزائري، د ط دار هومة الجزائر ، 2004
- 8) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2010،
- 9) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد ، الطبعة الثالثة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان، 2010،
- 10) عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، د ط دار النهضة العربية ، مصر ، 1978
- 11) عمار بوضياف، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري دار ربحانة، الجزائر، ط2، 2000.
- 12) عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2009

13) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني ، د ط ، مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان

14) مريم تومي ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، د ط دار الكتاب الحديث ، الجزائر 2015

15) المقالات :

نور الدين موسى، التحضير و الحفاظ على التراث العقاري، مقال منشور في مجلة السكن العدد 02 نوفمبر 2008

➤ الرسائل الجامعية و المذكرات :

1) سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص كلية الحقوق جامعة ابو بكر بلقايد، تلمسان، 2008

2) عمران محمد سياسة السكن في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والطاقت الدولية كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر 2000-2003.

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

4) غواس حسينة، الآليات القانونية لتسيير العمران مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العام، فرع الادارة العامة للقانون جامعة قسنطينة، 2011-2012

5) نسيمة بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود والمسؤولية، كلية الحقوق، جامعة ابوبكر بلقايد 2009.

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

7) حاشي سعيدة. ميكانيزمات واجهزة تسيير الملكية المشتركة في السكن ذو الطابع الاجتماعي مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

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

9) الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج ضمن متطلبات الحصول على شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري ، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، كلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

10) حضير سميرة، الشيوخ الإجباري للملكية المشتركة، مذكرة نيل لشهادة الماستر في الحقوق ،شعبة قانون خاص، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2015-2016

➤ الملتقيات و المحاضرات :

1) براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن و السلامة ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد في الجزائر في 10 جوان 2008 ، غير منشورة .

النصوص القانونية :

الأمر :

1) الامر 76/146 المؤرخ في 23_10_1976 لانشاء تعاونيات عقارية جديدة رسمية رقم 77712.

2) راجع المادة 747، من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج عدد 78 الصادر في 30 ديسمبر 1975، معدل و متمم بالقانون رقم 07-05 .

3) الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 المؤرخة في 30/09/1975 معدل و متمم بالقانون رقم 07/05 المؤرخ في 19/05/2007

➤ القانون :

1) - القانون رقم 01/81 المؤرخ في 07/02/1981 ، المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة و الجماعات المحلية المعدل بالقانون 02/83 و بالأمر 02/83 ، و بالقانون رقم 03/86 .

2) القانون 04_11 المتعلق بنشاط الترقية العقارية

3) القانون رقم 2004 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية الأخطار الكبرى وتسيير

4) القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

المراسيم :

- 1) المادة 05 من المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 ، المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية
- 2) المادتين 66 و67 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976 ، المتعلق بتأسيس السجل العقاري
- 3) المرسوم 93/184 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لإثارة الضجيج
- 4) المرسوم التنفيذي رقم 94/59 ، المؤرخ في 07/03/1994 ، يعدل و يتمم المرسوم رقم 63/666
- 5) المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12/11/1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.
- 6) نص المادة 62 من المرسوم 76/146.

❖ المراجع باللغة الفرنسية

- ❖ cross Browser Opactiy s .corniot.
- ❖ Jean-Louis Bergel, bruschi-ets- cimamontio°p, cit

فهرس المحتويات

فهرس المحتويات

كلمة شكر.....	
إهداء.....	
مقدمة :.....	أ-ج

الفصل الأول : الاطار المفاهيمي للملكية المشتركة

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة.....	6
المطلب الأول : مفهوم الملكية العقارية المشتركة و خصائصها في القانون الجزائري.....	6
الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة و خصائصها.....	6
الفرع الثاني: مزايا و عيوب الملكية المشتركة.....	12
الفرع الثالث: حقوق و واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.....	15
المطلب الثاني: نشأة الملكية المشتركة.....	25
الفرع الأول: الملكية المشتركة في القوانين القديمة.....	25
الفرع الثاني: مرحلة الاحتلال الفرنسي.....	26
الفرع الثالث : مرحلة ما بعد الاستقلال.....	27
المبحث الثاني: مشتملات الملكية المشتركة و طبيعتها القانونية.....	30
المطلب الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها.....	30
الفرع الأول : تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة.....	30
الفرع الثاني: وسائل تصنيف الملكية العقارية المشتركة.....	36
المطلب الثاني: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة.....	39

39 الفرع الأول : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

41 الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة

45 تمهيد :

الفصل الثاني : تسيير الملكية المشتركة و آليات المحافظة عليها

46 المبحث الأول: الأجهزة الإدارية المكلفة بإدارة الملكية المشتركة

46 المطلب الأول: جمعية الشركاء

46 الفرع الأول: تعريف الجمعية العامة

47 الفرع الثاني: تكوين الجمعية

48 الفرع الثالث: تسيير شؤون الجمعية العامة

52 المطلب الثاني: المتصرف

52 الفرع الأول: تعريف المتصرف وشروط تعيينه

53 الفرع الثاني: شروط تعيين المتصرف

55 الفرع الثالث: مهام المتصرف

56 المطلب الثالث: نظام الملكية العقارية المشتركة

56 الفرع الأول: تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة وطبيعة القانونية

57 الفرع الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة

61 الفرع الثالث: تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة

62 الفرع الرابع: آثار الملكية العقارية المشتركة

65 المبحث الثاني: آليات حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها

65 المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة

65 الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء

67 الفرع الثاني: الاجراءات المتخذة أثناء البناء

69	المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة
69	الفرع الأول: المسؤولية في الملكية المشتركة
73	الفرع الثاني: اختصاص النظر في المنازعات واجراءات رفع الدعوى
76	الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى
78	خلاصة
80	خاتمة
83	قائمة المراجع :
89	فهرس المحتويات :