

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

مذكرة نهاية الدراسة لإستكمال متطلبات شهادة الماستر

تخصص : عقاري

إشراف الأستاذ

الدكتور : أحمد بورزق

اعداد الطالبة :

فاطمة الزهراء نورين

لجنة المناقشة :

1- أ/ بن مصطفى عيسى رئيساً

2- د/ أحمد بورزق مشرفاً مقررأ

3- أ/ حمزة أحمد مناقشأ

الموسم الجامعي : 1437-1438 هـ 2016/2017 م

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

وَأَذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ

وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سُهُولِهَا

قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا فَاذْكُرُوا آلَاءَ اللَّهِ

وَلَا تَعْتُوا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ

ظَهَرَ الْبَيِّنَاتِ الْعَظِيمِ

آيَةُ 74 مِنْ سُورَةِ الْأَعْرَافِ

والله اعلم

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

{ قل اعملوا فسيرى الله عملكم ورسوله والمؤمنون "صدق الله العظيم" }

إلهي لا يطيب الليل إلا بشكرك ولا يطيب النهار إلا بطاعتك .. ولا تطيب اللحظات إلا بذكرك .. ولا تطيب الآخرة إلا بعفوك .. ولا تطيب الجنة إلا برؤيتك " إلى من بلغ الرسالة وأدى الأمانة .. ونصح الأمة .. إلى نبي الرحمة ونور العالمين " سيد صلى الله عليه وسلم " إلى من كلله لهيبة والمقار .. إلى من علمني العطاء بدون انتظار .. إلى من أحمل اسمه بكل افتخار .. أرجو من أن يمد في عمر والدي العزيز إلى ملاكي في الحياة .. إلى معنى الحب وإلى معنى الحنان و التفاني .. إلى من كان دعائها سر نجاحي إلى أغلى الحبايب أمي الحبيبة إلى من عمل معي بكد بغية اتمام هذا العمل ، إلى صديقي ورفيق دربي زوجي الغالي

إلى ابنتي نور حياتي ولب قلبي

إلى القلوب الطاهرة الرقيقة والنفوس البريئة إلى ر حين حياتي (إخوتي)

وإلى أفراد أسرتي ، سندي في الدنيا ولا أحصي لهم فضل إلى كل أقاربي

إلى كل الأصدقاء و الأحباب من دون استثناء

إلى أساتذتي الكرام و كل رفقاء الدراسة

وفي الأخير أرجوا من تعالى أن يجعل عملي هذا نفعا يستفيد منه جميع

الطلبة المنزبصين المقبلين على التخرّج

سُكْر و تَقْدِير

الحمد لله رب العالمين والصلاة والسلام على معلم البشرية وهادي الإنسانية وعلى
آله وصحبه ومن تبعهم بإحسان إلى يوم الدين .

أتوجه بالشكر الجزيل لكل من ساهم في إخراج هذا البحث إلى حيز التنفيذ، إلى كل
من كان سببا في توجيهي و مساعدتي إلى الفاضل الدكتور . -و احمد بورزق .

الى الدكتور : -و بريكي محمد

الى السادة اعضاء لجنة المناقشة

نتوجه بخزير الشكر والامثان إلى كل من ساعدنا من قريب أو من بعيد على انجاز
هذا العمل

مقدمات

مقدمة :

الحمد لله رب العالمين ،والصلاة والسلام على أشرف المرسلين ،محمد خاتم الأنبياء والمرسلين ،وعلى آله وصحبه ،ومن تبعهم الى يوم الدين .

إذ تعد النهضة العمرانية التي نشهدها اليوم موضع فخر الجميع وثمره تجشيع الدولة للمواطنين بمختلف أصنافهم الإجتماعية والمهنية بمنح قروض التي يقع تسديدها على المدى الطويل و الدفع بالتقسيط.

والملكية المشتركة هي إحدى الصور الملكية العقارية الجماعية فهي ذات جذور تاريخية ممتدة في أصولها منذ القدم لكنها متطورة في نسقها ،وقد شكل هذا النوع من الملكية طابعا حديثا للعمران عرف تطورا كبيرا في العالم خاصة عقب الحربين العالميتين حيث خلفتا بسبب ورائهما دمارا شاملا في البنية التحتية في كافة القطاعات ومن بينها أزمة السكن الخانقة التي ظهرت النقص الفادح في عدد المساكن والارتفاع الفاحش في أسعار بيعها وإيجارها والتنامي السريع لسكان في المناطق الحضرية.

ولئن تم تنظيم الملكية المشتركة قانونيا فان التشريع الفرنسي كان من بين اول التشريعات التي عينت بهذا الواقع الجديد بالتطرق لمختلف أحكامه وضوابطه ،اذ أعطت تصورا حديثا لهذه الملكية مؤسسا على احتواء البناء عددا من الطبقات والحصص بحيث تكون كل واحدة من هذه الأخيرة مشتملة على قسم خاص مفرز لمالكه الحصري وقسم مشترك شائع بين كافة الملاك .

أما التطور التشريعي في مسألة تقنين وضع هذه الملكية المشتركة إلا امتداد لما وصلت إليه أحكام التشريعات السابقة والتي من بينها الفقه الإسلامي الذي قسم البناء الى طبقات كل طبقة منها مملوكة بأكملها ملكية مفرزة لشخص واحد فإن هذا الأسلوب من البناء الذي أضحي احد طرق العمران في هذا المجال إذا أصبحت تتكون من عدد حصص في كل طابق منها .

إلا انه لا يخفي ما قد ينجم عن هذا الوضع من مشاكل ومنازعات فحرص المشرع على إيجاد نظام قانوني يتكفل بالوضع الجديد الذي يعرف بنظام الملكية العقارية المشتركة فصدر بذلك قانون 1983 وهو ما يعرف بقانون تنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية. وعليه جاء نظام الملكية العقارية المشتركة منقولا حرفيا عن النظام القانون الفرنسي إذ حظى بأهمية بالغة من الناحية النظرية .

حيث نظم المشرع أحكام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والمرسوم رقم 666-83 المؤرخ في :12-11-1983 الذي يحدد قواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والملغى جزئيا فيما يخص الأحكام المخالفة للمرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في :04-03-2014 والمحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق لمجال الترقية العقارية والزم المرقى العقاري بتحديد نظامها للمقتني ليتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام الأجزاء المشتركة .

أولا: أهمية الموضوع

وان أهمية موضوع نظام الملكية المشتركة له أهمية بالغة بالنسبة للملاك من جهة وللأمالك العقارية من جهة أخرى وكذلك في تطور الحاجة للبناءات ذات الإستعمال الجماعي كالعمارات التي تمثل أكثر شيوعا لها وتكمن أيضا أهميته عند تحليل النصوص القانونية للملكية المشتركة لمعرفة المسار الذي ينتهجه المشرع الجزائري ومدى توثيقه وتحقيق الموازنة في مطابقة النصوص القانونية مع الواقع ومحاولة التعايش في كنفها .

ويهدف نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الإنتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقا للتشريع والتنظيم المعمول بهما .

ثانيا: الإشكالية

ونتيجة لما ذكره للإحاطة أكثر بهذه الدراسة نطرح الإشكالية كيف نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية ؟ وما هي التغيرات التي طرأت عليها من خلال مراسيم تنظيمها ؟

ثالثا : أسباب اختيار الموضوع

أما أسباب اختيار هذا الموضوع فقد كانت أسباب ذاتية وأسباب موضوعية .

1- الأسباب الذاتية :

بدافع الميل والفضول وكون الموضوع قليل الدراسة ومدى انتشار هذا النظام الحديث انتشارا واسعا في الجزائر .

2- الأسباب الموضوعية:

أ- مدى انتشار هذا النظام من الملكية في الجزائر

ب-في حين أن الدواعي الموضوعية فقد تمثلت في الوضعية الملموسة التي آلت اليها معظم الملكيات المشتركة وان قلة اهتمام أغلبية الملاك الشركاء وذلك فيما يتعلق بالمبادئ العامة للتشريع الخاص بالملكية المشتركة او فيما يتعلق في تسيير الإداري للعقار،فكل هذا يعتمد على النية الحسنة لجاره وعلى كفاءة المتصرف في هذه الأمور يعتبر هذا موضوع حساسا لإرتباطه بواقعه الحالي.

رابعا : الدراسات السابقة

ان الدراسات في موضوع الملكية بصفة عامة كثيرة الا انه في موضع الملكية العقارية المشتركة قليلة جدا حسب علما الا انه لا بد من الإقرار بصعوبة هذا المسعى والعقبات التي واجهتها منذ بداية هذا البحث فان قلة المراجع المتخصصة في الملكية المشتركة خاصة منعدمة باستثناء مذكرة تخرج لنيل شهادة الماحستير في العلوم القانونية تخصص عقاري دروازي عمار بعنوان آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمائتها في التشريع الجزائري وكذلك مذكرة

زهرة بركة مذكرة تخرج شهادة ماستر في الحقوق تخصص عقاري بعنوان النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري و الذي تحصلت عليه بالإضافة إلى الصعوبات والعراقيل التي واجهتها عند تنقلي للجامعات الأخرى ،وان البحث لهذا المجال له أهمية قانونية اجتماعية على المواطنين كما ان تدعيم الملكية المشتركة هو تدعيم النظام الإقتصادي الجزائري .

خامسا : المنهج المتبع

أما عن المنهج الذي يخدم الموضوع فهو المنهج الوصفي وذلك من اجل الإلمام بالموضوع وبالتطرق لكل مفاهيم خاصة وكذلك الإعتماد على تفسير وتحليل ووصف لجميع المواد القانونية الخاصة بالملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية .

وقد حاولنا كلما رأينا ضرورة لذلك في حدود معلوماتنا التعليق على بعض المواد ورفع الغموض على كيفية استغلال الأجزاء المشتركة وفيما تكمن الحرية الجماعية أو الفردية لأستغلالها

سادسا: الخطة المتبعة

وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية والتزاما بالمنهجية المتبعة قسمت البحث إلى فصلين حيث جاء الفصل الأول مضمون الملكية المشتركة في الترقية العقارية وهذا من خلال مبحثين تعرضت للمبحث الأول مفهوم الملكية المشتركة في الترقية العقارية بينما تطرقت في المبحث الثاني تحديد الملكية المشتركة في الترقية العقارية ،أما بالنسبة للفصل الثاني فكان موضوعه التزامات المتعاقدين في تسيير وإدارة الملكية المشتركة وهذا من خلال مبحثين المبحث الأول التزامات المرفقي والمبحث الثاني التزامات المكتتب .

الفصل الأول

مضمون الملكية المشتركة في الترقية العقارية

المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية المبحث
الثاني : تحديد الملكية المشتركة في الترقية العقارية

إن موضوع الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية يستلزم علينا دراسة كل ما يتعلق بهذا النظام في ظل التحولات الاجتماعية بمختلف الحياة ، وقد كانت الملكية في العقار المبني احد أوجه التحولات ،وقد تغير واقع هذا النظام عبر مراحل زمنية تغيرا كليا ، فقد كانت الملكية المشتركة ملكية خاصة فردية داخل العقار المبني والآن أصبحت الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك هي الحالة السائدة ، فدراسة موضوع نظام الملكية المشتركة هو أسلوب مختلف في طريقة التملك فانه بات من الضروري الوقوف عند هذه الوضعية الجديدة واخذ فكرة عامة عنها بشكل يتيح إخضاعها للدراسة والبحث الدقيق، وعليه قسمنا الفصل الأول الى مبحثين إذ انه تم أولا التعرف على مفهوم الملكية المشتركة في الترقية العقارية والمبحث الثاني تحديد الملكية المشتركة في الترقية العقارية .

المبحث الأول

مفهوم الملكية المشتركة في الترقية العقارية وطبيعتها القانونية

سنقوم هنا بدراسة مفهوم الملكية المشتركة مع إبراز أهم خصائص هذا النظام ثم التطرق إلى تمييز الملكية المشتركة عن الأنظمة المشابهة وطبيعتها القانونية وفي الأخير البحث عن تطور هذا النوع من الملكية .

المطلب الأول

تعريف الملكية المشتركة في الترقية العقارية وطبيعتها القانونية :

سننتظر في هذا المطلب بالتطرق إلى مفهوم الملكية المشتركة مع إبراز أهم خصائص هذا النظام ومزاياه وعيوبه ثم تمييزها عن الأنظمة المشابهة ثم سنتطرق إلى طبيعتها القانونية .

الفرع الأول

تعريف الملكية المشتركة:

أولاً : تعريفها : ينبغي علينا التطرق لتعريف الملكية المشتركة لغة واصطلاحاً وكل واحدة لها مدلولها الخاص وعليه تفكيك كل المصطلح المركب لتحليل مضمونه .

أ - التعريف اللغوي : الملكية من الملك ، يملك ، ملكا ، وملك على قوم بمعنى استولى عليهم ، وملكه الشيء بمعنى جعله ملكاً له (1) ، وملك المرأة أمرها على مجهول أي جعل أمر طلاقها بيدها .

أما لفظ المشتركة ، والمشارك من شارك ، يشارك ، مشاركة ، شارك فلان في علم كذا أي أن له نصيب منه في الحديث من اعتقي شركا له في عبد أي حصة ونصيب وروى عن النبي صلى الله عليه وسلم انه قال (الناس شركاء في ثلاث ، الكلاً والماء والنار)¹ ، وفريضة مشتركة يستوي فيه المقتسمون وطريق مشترك أي يستوي فيه الناس ، والمشارك هو ما كان مشتركاً لك ولغيرك فيه حصة ، فتكون الملكية المشتركة بمعنى إشراك عدة أشخاص في الاختصاص بالشيء بحيث يكون لكل واحد فيه حصة (2) .

ب- التعريف القانوني:

رجوعاً لنص المادة رقم 743 من القانون المدني فقد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري⁽³⁾، حيث نصت على ما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار مبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " ، وهذا النظام استورده

المشرع الجزائري من القانون الفرنسي الصادر في 28 جويلية 1983 بطريق غير مباشر عن القانون المصري الذي نقل عن هذا القانون ، نظراً إلى انه يتماشى مع وضع العمارات الحديثة التي تتكون من عدد كبير الطبقات والشقق ويكون قوامها هيكل متماسك للبناء بأكمله ،فانتشار العمارات الكبيرة تشيدها وفقاً للطرق الحديثة جعل نظام الملكية المشتركة هو الصورة الملائمة في الوقت الحاضر⁽⁴⁾.

1- أبو داوود ، سنن أبو داوود ، باب في منع المال ، رقم الحديث 3477 ، ج3 ص 278
2- مريم تومي ، النظام قانوني للملكية المشتركة دط ، دار الكتاب الجزائر 2015 ص 28
3- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات واحداث الأحكام ، دار هوما الجزائر ، د ط 215 ص 335
4- حمدي باشا عمر ، المرجع نفسه ، ص 335.

ومن خلال التعريف الذي جاء به المشرع الجزائري نستنتج أن الملكية المشتركة على أنها الحالة القانونية الذي يكون عليها العقار المبني ، أو مجموعة العقارات المبنية على ارض تشكل وحدة قانونية ، والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة (1) .

حيث يشترط في المبني أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل ، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن بعض في التصرف أي أن كلا منهما مرتبط بالأخر ، أما الأجزاء الخاصة فهي ملك لكل ساكن حق استغلال واستعمال شخصيا والتصرف فيها ، مع عدم الإضرار بالغير في حين الأجزاء المشتركة هي ملك لجميع المالكين على الشيوع ، أي انه لا يمكن أن ينتهي بالقسمة (2) .

والملاحظ أن المشرع ينظر إلى البناء وحدة متكاملة فلا تكون جدرانه الرئيسية ولا قواعد سقوفه وأرضياته محل للملكية مفرزة ، بل تكون مشتركة بين الملاك يكون فيها الشيوع إجباريا فلا يصح طلب القسمة فالنظام الملكية المشتركة التي تفرض الإشتراك جميع الملاك في ملكيتها وحق الشريك يشمل حق واحد يضم الأجزاء المفترزة والأجزاء المعدة للاستعمال المشترك.

1- حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات ، د.ط ، دارهما للطباعة والنشر والتوزيع ، الجزائر ، 2006 ص 14
2- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي والقوقية ، بيروت د.ط 2000 ، ص 1008 .

ثانيا : خصائص الملكية المشتركة

إن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل المالكين والمبنى في نفس الوقت وهنا نستطيع استنتاج الخصائص التالية للملكية المشتركة :

- 1- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها فملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم المادة 747 من القانون المدني ، وتوجد عدة اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة .⁽¹⁾
- 2- لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفقا لنص المادة 743 من القانون المدني ، بالرغم من انه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة لجميع الملاك بحسب قيمة حصته للأجزاء المشتركة .⁽²⁾
- 3- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية لا يكون مالك واحد فيها بل مجموعة من الملاك ، في حين أنها لا تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد .
- 4- الملكية المشتركة يتمتع بها كل فرد بشكل خاص ، لأنها تحتوي على أجزاء خاصة ولها أيضا نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين ، والمالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة في حين يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فهنا ليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة عن بعضهما البعض.⁽³⁾

1- قرار محكمة العليا الصادر بتاريخ 1999/07/10 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 3 لسنة 1991 ص 35 إن الأجزاء او الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز أن تكون محل دعوى التقسيم وان الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف.....

2- المادة 746 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم

3- يوسف دلاندة ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، على ضوء القانون الجزائري وما استقر عليه القضاء المحكمة العليا ، دار الهومة بوزريعة الجزائر 2014 ص 130

من خلال تطرقنا إلى خصائص الملكية المشتركة فان لنظام الملكية مميزات تميزه عن غيره من الأنظمة وذلك من خلال مجموعة من المزايا والعيوب وهي كالتالي :

ثالثا : تقدير الملكية العقارية المشتركة :

أ - عيوب نظام الملكية العقارية المشتركة :

1- التسيير والإدارة :

يترتب على توفير السكنات بعدد كبير في المباني الجماعية الصعوبة في تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية ، الشيء الذي يمس هذا النظام لا سيما وان عدم قيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها ، وبالتالي تتدهور العلاقة بين المالكين .

2- من الناحية الأمنية :

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث ان ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته ، وقد تمس بالمالكين فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا اكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل ، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق وكذا الحروب (1)

3- الكثافة السكانية :

ارتفاع نسبة الكثافة ، يؤثر على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري ، مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة ، فبكترة الأبناء في المجتمعات العربية يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء قد تشاجروا فيما بينهم ، إضافة إلى كثرة الإنحرافات داخل الأحياء التي يكون فيها مباني بالشكل الجماعي.

1- زهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري 2014-2015 ، ص 16.

4- مدة حياة المباني :

إن المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها وبالإضافة إلى نقص الصيانة ، قد تعاني من قصر مدة اهتلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤيه مدى حياته ،وسينتقل إلى عقبه سنوات عدة الشيء الذي يمكن أن تراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة ب50 سنة.

5 – التلوث البيئي :

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة الى تلوث هذه المساحة لا سيما إذا كان غالبية السكان غير مبالين بالتلوث ،فالتلوث له أنواع عديدة قد يكون ذلك جراء كثرة القمامات لمدة طويلة مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات وهناك نوعان من التلوث بصريا أو سمعيا ويمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيف أما التلوث السمعي تبدأ من الازدحام في الشوارع و أصوات السيارات وضجيج داخل المباني (1).

1- دروازي عمار ،آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق ، باتنة 2000، ص 12.

ب- مزايا نظام الملكية العقارية المشتركة

يتميز هذا النظام المتعلق بالملكية كغيره من الأنظمة الأخرى بمزايا وعيوب لذا سنحاول التطرق إلى الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام لاسيما منها الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية التي من الممكن أن تمثل مزايا وعيوب هذا النظام .

(1) انخفاض كلفة السكن :

تعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني المزية الأساسية ، حيث انه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء ، عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن بالإضافة لذلك فانه لا سيما المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية ، وهذا النظام يساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية .

(2) مدة البناء :

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بإعداد معتبرة وفي حيز ضيق فان مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة .

(3) وفرة الفضاءات الخارجية :

من المزايا التي ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترقية التي تعتبر متنفس للمالكين قد يؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية ، ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات (1).

رابعاً: تمييز الملكية المشتركة عن الأنظمة المشابهة

بعد التطرق لمفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك ،يتحتم علينا تمييزها عن الأنظمة المشابهة لها ، وذلك للوصول الى تحديد طبيعتها القانونية ،وذلك للخط الواقع بينهما وبين بعض المصطلحات مثل الارتفاق والملكية الشائعة وتميزها عن الارتفاق كما يلي:

1- تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة :

إن الملكية العقارية الشائعة هي حالة تعدد المالكين في الشيء الواحد دون تحديد حصص كل واحد منهم فيسمى كل منهم مالكا على الشيوع مشاعا أو شريكا في الملك (1). وتنص المادة 713 من القانون المدني ما يلي : (إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص المتساوية إذا لم يتم دليل على ذلك) .

كما أن نصيب كل مالك فيها ليس نصيبا ماديا وإنما حصة يعبر عنها بأرقام ، فضلا عن حق الملكية على المال الشائع ، هو الذي ينقسم حصصا دون انقسام المال ذاته ، وتشكل هذه الوضعية أمرا غير مرغوب فيه كثيرا فهي مؤقتة (2) .

وعليه تتحد الملكية المشتركة مع الملكية الشائعة في أثر الشيوع ،وذلك أنه في الملكية المشتركة تكون أجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء ، دون ان يمنع احدهم باقي الشركاء في استعمال حقوقهم عليها وفي الملكية الشائعة يكون الشيء الشائع مشتركا بين جميع الشركاء دون استثناء أي شريك منهم بنصيب معين فيه.

فالملكية العقارية المشتركة تكون فيها الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الملاك الشركاء دون حرمان احدهم لباقي الشركاء في استعمال حقوقهم عليها ،أما الشيوع العادي فان الشيء الشائع يكون مشتركا بين جميع الشركاء دون أن يكون بأي شريك أفضلية على باقي الشركاء بنصيب معين منه(3) .

1- عمر حمدي باشا ،(نقل الملكية) المرجع سابق ، ص 13.

2- مريم تومي، المرجع السابق، ص 09 ص 35.

3- شعلي سفيان ، الملكية العقارية المشتركة ، كلية الحقوق ، جامعة تلمسان ، 2007-2008 ص 53

ورغم هذا التشابه بين النظاميين ، فانهما يختلفان في جوانب أخرى منها .

أ- من حيث اكتساب الحصة الشائعة بالتقادم:

يعرف التقادم المكسب بأنه وسيلة يمكن بمقتضاها الحائز الذي استمر حيازته بحق معين مدة معينة، وان يتمسك بكسب هذا الحق الذي سبب لكسب الملكية قائم على حيازة ممتدة من الزمن (1).

ويرد التقادم على الملكية الشائعة، ينفرد واضع اليد بالحيازة لا يشاركه المالك فيها خلافا للملكية المشتركة، إذا يشترك أصحابها على الحيازة وادعاء اكتسابها بالتقادم فملكية الشائعة يجوز للشريك الذي ينفرد بالحيازة المادية، اكتساب ملكية حصة شريكه بالتقادم فالفارق بينهما أن الحائز للجزء الخاص المفرز تكون يده بريئة من المخالطة أما الحصة الشائعة فيده بحكم الشيوع تخالط يد غيره من المشتاعين .

ب- من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع:

رجوعا لنص المادة رقم 714 من القانون المدني فان الشريك في الشيوع يملك حصة ملكا تاما له التصرف فيها ، واستعمالها مع عدم إلحاق ضرر بحقوق الشركاء الآخرين ، حيث له بيع هذه الحصة أو هبتها أو رهنها رهنا رسميا أو رهن حيازة وإذا وقع التصرف على جزء مفرز من المال الشائع ، وقسمة في نصيب المتصرف ،انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريقة القسمة ، بينما في الشيوع الإجباري التبعية أين تكون جميع الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة ، فانه يمنع على المالك الشريك التصرف في نصيبه منها بمعزل عن حصته ، وذلك ان الشيوع الإجباري اما ان يكون أصليا يعبر عن حالته كون المحل مخصصا لمنفعة جماعية من الأشخاص كمدفن الأسرة و أما أن يكون تبعيا وهو الذي يكون محل عقار مخصصا لاستعمال عقارات مملوكة ملكية مفرزة لعدة أشخاص كالممر ، وهذا النوع مطبقا على الأجزاء المشتركة (2) .

1- فريدة مجدي ، الحيازة والتقادم المكسب ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000 ص 80 و81
2- موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني ، بيروت ، منشورات الحلبي الحقوقية 2001 ص 156 و 157

ج- من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء للقسمة .

تعتبر القسمة عن الحالة القانونية التي تتيح للشريك في الملك الخروج من الشيوع إلى الملكية الفردية لان الشيوع وضع مؤقت ،بينما الشيوع الإجباري التبعي، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة على العقار المبني ، فلا يجوز لأي من الشركاء قسمتها ، لا تقبل القسمة ،فتبعية الأجزاء المشتركة للأجزاء المفروزة واضحة طالما مصير الأجزاء المشتركة مرتبط بمصير الأجزاء المفروزة ولا ينفصل عنه ذلك أن كل إنشاء بحق عيني مثل حق الانتفاع أو الرهن لجزء مفروز يشمل وجوباً وقانوناً ما يتبعه من حقوق على الأجزاء المشتركة ، كما أن الأجزاء المشتركة لا يمكن قسمتها ،بل تبقى دائماً مشتركة وشائعة بين كل المالكين كل حسب نصيبه في الأجزاء الخاصة (1) ، ففي حالة الشيوع العادي يمكن طلب قسمة المال الشائع إذ يعتبر حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشيوع وينفرد بحصة مفروزة حسب المادة 722 من ق.م.لكن في الشيوع الإجباري التبعي كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة للعقار المبني للاشتراك لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها إذا بحكم إعدادها لا تقبل القسمة حسب المادة 747 (2)

2- تميز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق :

عرف المشرع الجزائري حق الارتفاق في المادة 867 ق.م.ل بقوله الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ومن أبرز صوره حق الشرب حق المرور إلى غير ذلك ،حيث أن الأجزاء المشتركة تخصص لخدمة الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة ،والعقار المرتفق به يخدم العقار المرتفق في الارتفاق(3)، وفي الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكاً لشخص غير صاحب العقار المرتفق وفق المادة 867 قانون المدني ، بينما في الشيوع الاجباري التبعي تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوع لجماعة مالكي الحصص المفروزة طبقاً

1- مريم تومي ، المرجع السابق ،ص 38

2- شعلي سفيان ، المرجع السابق، ص 53

3- مقالاتي منى النظام القانوني لحق الارتفاق للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة الإسكندرية 2014 ، ص 28

للمادة 745 القانون المدني ، أم من حيث التقادم فالارتفاق يسقط بالتقادم حق المالك العقار المرتفق على العقار المرتفق إذا لم يستمر في ممارسته مدة عشر سنوات المادة 879 ق م كما في الشيوخ الإجباري التبعية فلا يسقط حق المالك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعمله فالملكية العقارية المشتركة تعرضت لها المادة 743 من القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري والمرسوم تنفيذي المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 ، ويعتبر كل المالكين ملكية معينة للأجزاء الخاصة كمن يسكن شقة في عمارة ، فله أن يتصرف فيها كما يشاء بمعزل عن الباقي الساكن ، لكن حالة الشياخ تبقى قائمة بالنسبة للأجزاء المشتركة بمفهوم أحكام المادة 744 و 745 من القانون المدني ، وتنص المادة 747 من القانون المدني على أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة ، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة .

فأقرت المحكمة العليا قرار لها رقم 423458 بتاريخ : 14/11/2007 منشور في مجلة المحكمة عدد 2 لسنة 2008 صفة 253 مبدأ مفاده " لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة " وعللت المحكمة العليا قرارها بالقول ، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه وان قضاة المجلس أسسوا قرارهم على كون المستأنفان ليس لهما أجزاء خاصة تابعة لمكتهما ، وان المساحة المتواجدة قرب العمارة والتابعة لها تشكل أجزاء المشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون المادة فلا يجوز قسمتها .

وان قاضي درجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييد حكمه .

وأضافت المحكمة العليا أن التسبب المشار إليه كاف لتبرير القرار المطعون فيه الذي يكون قد طبق القانون تطبيقا سليما مما يجعل الوجهين المثارين غير مبررين ويتعين رفضها .

وفي قرار آخر رقم 76988 صادر بتاريخ : 10/07/1999 منشور في المحكمة العليا أنه من المقرر قانونا أن الأجزاء أو المشتركة أو الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز أن تكون محل الدعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد .

لما كان الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما ، ومتى كان كذلك استجوب الرفض⁽¹⁾ .

الفرع الثاني

الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

الملكية المشتركة هي إحدى صور الملكية العقارية الجماعية، فهي ذات جذور تاريخية ممتدة أصولها منذ القدم لكنها متطورة في نسقها، ومسايرة لواقع التمرکز السكاني في التجمعات العمرانية، وقد جثت عليها التشريعات الحديثة في الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك وهناك بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي فهو لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية .

وعليه لجأت العديد من الدول إلى وضع قوانين تنظم من خلالها هذه الملكية المشتركة وقد كانت الجزائر إحداها، إذ أقرها التشريع بأحكام خاصة (1).

وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه نجد ان الملكية العقارية تنقسم إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها .

أولاً: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك :

تنقسم الملكية من حيث السلطات المالك الشريك الممنوحة له إلى ملكية تامة و ملكية خاصة

(1) الملكية التامة :

وهذا النوع هو الأكثر شيوعاً، ويكون المالك متمتعاً بالسلطات المتمثلة في الحقوق المتفرعة عن حق الملكية، وهي حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف والمالك التام هو ملك ذات الشيء ومنفعة معا ومن بين خصائصه إن الملك له القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود وهذا النوع الملك انه ملك مطلق دائم (1) لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائماً.

1- مريم تومي، المرجع السابق، ص 08.

2- دروازي عمار، المرجع السابق ص 13.

2- الملكية الناقصة

إن الملك هنا منحصر على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام، فالملك يقوم بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث يفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع، وحق الانتفاع ينقسم إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق ويتعلق بعين العقار المفروز عليها هذا الحق، في حين أن الانتفاع الشخصي يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فتكون للشخص الذي له هذا الحق فقط .

وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد يبنى على الاتفاق عندما يكون الانتفاع الشخصي أما ما يتعلق بالانتفاع العيني فيكون مصدره العقد ويسمى ذلك بحق الارتفاق (1).

وقد نص المشرع الجزائري على حق الارتفاق بصفة مستقلة في المادة 07 الفقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم: 58-94 (الملغى) اعترضه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أصبح قيد الارتفاق مدرج في الإلتزامات المحددة في نظام الملكية المشتركة، وبالرجوع إلى القواعد العامة فالإرتفاق حق الذي يجعل حدا لمنفعة تعرف المادة 867 من القانون المدني حق الارتفاق بأنه عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يرتب الارتفاق على مال أن كان لا يتعارض مع الإستعمال الذي خصص له هذا المال (2).

إلا أن نص المادة 07 فقرة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 58-94 المذكور أعلاه تعطي للمشتري حق التنازل تحت مسؤوليته دون الرجوع على البائع بخلاف المرسوم التنفيذي رقم 13-431 اكتفى فقط بتحديد حالات الارتفاق المرتبطة بالأجزاء المشتركة .

1- المادة 868 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

2- 870 من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

ثانياً: الملكية من حيث تحديدها :

تنقسم من حيث تحديدها وتعيينها إلى ملك شائع وملك مفرز .

1- الملكية الشائعة :

عرف هذا النوع من الملكية طبقاً للمادة 713 من القانون المدني:(حيث إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك) .

نرى من خلال هذا التعريف ان الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر وتظهر هذه الحالة أما في واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء ،الهبه وان الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين والشركاء لا يكونون شخصية معنوية ،وللشريك حق المطالبة بقسمة المال الشائع سواء كان ذلك عن طريق الإتفاق ،وفي حالة عدم الإتفاق يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة لطلب الإقتسام .

2- الملكية المفرزة :

إن الملكية المفرزة هي عكس الملكية الشائعة لأنه تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة مفرزة ومحددة عن ملك الغير ، وثبتت لصاحب الملكية المفرزة الحقوق التي ذكرناها في الملك التام

ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة ،ام هي ملكية شائعة أو مفرزة .

بالرجوع إلى تعريف الملكية المشتركة فهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو المجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة ومن خلال معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول أن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي

يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفرزة ،ومن خلال ذلك نعتبر بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة وبما ان الملكية المشتركة تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة فهل يستطيع المالك ان يكون متمتعاً حق الإستعمال والإستغلال والتصرف ؟.

وبالرجوع لنص المادة 11 من المرسوم 83-666 نلاحظ ان هناك نوع من اختلاف في حقوق الملاك في الملكية التامة ،مقارنة بالمشاركة وهذا في الأجزاء الخاصة

أما من حيث الإستعمال والإستغلال الأجزاء المشتركة فالمشروع وضع قيوداً صارمة لإستعمالها ،أما التصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني (1). ولا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكوها على الشيوع مثل قسمة المداخل والبساتين والأسطح المشتركة وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للإستعمال المشترك .

والملكية المشتركة هي الملكية المتصلة بملكية الأجزاء الخاصة ،في حين انه اذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب ذهبت معها الملكية المشتركة وخلال مقارنتها بالشيوع العادي بالشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء .

ومن خلال تطرقنا إلى أنواع الملكية العقارية ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين ان الملكية المشتركة من نوع خاص قائم بذاته وخاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة ،أما بالنسبة للشركاء في الملكية الشائعة هي عكس فهم لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي ،والمشروع بين وجود إمكانية مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية سواء كانت مؤسسات عامة أو خاصة وتكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة (2).

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

2- دروازي عمار ، المرجع السابق، ص 16.

المطلب الثاني

التطور التاريخي لتشريع الملكية المشتركة في الجزائر

فمن خلال هذا المطلب سنتطرق للتطور التاريخي للملكية المشتركة إضافة إلى التطور القانوني فالوقوف عند مسألة التطور التاريخي للملكية المشتركة في الجزائر، يفرض نفسه في هذا المجال نظرا للدور الهام الذي يلعبه هذا الجانب، والتغير الحاصل في مسارها عبر مختلف المراحل الزمنية التي مرت بها آنذاك، ومن خلال إصدار جملة قوانين ومراسيم جعلت من هذه الملكية متكيفة وفق التطور والظرف المعاصر، في حين أن وضع الملكية المشتركة في إطارها التاريخي كفيل بإظهار كل التعديلات الواردة عليها وسندرس هذا التطور من خلال ثلاث مراحل

الفرع الأول

مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي :

إن مختلف الدراسات التي تتعلق بهذا الجانب فإن صور الملكية المشتركة في هذه المرحلة فانه لا يوجد ما يوضحها عدا أن الملكية كانت تحكمها الشريعة الإسلامية وكان الفقه الإسلامي قد ساهم مباشرة في التطور التشريعي للملكية المشتركة وقسم البناء إلى طبقات ، فانه أطلق على ذلك ما يسمى بالجوار الرأسي الناشئ بين صاحب العلو وصاحب السفل (1).

وقد أجمع الفقهاء انه لا يجوز لصاحب العلو أو صاحب السفل أن يتصرف في ملكه تصرفا قد يلحق ضررا بالأخر ذلك أن ملك أحدهما ليس خالصا له .

إن حق احدهما على الآخر مقيد بعدم الإضرار بحقوق الطرف الآخر ،فانه إذا قام صاحب السفل بهدم بنائه ،فهنا يلزم بإقامته من جديد قضائيا غير أنه في حالة إقامة صاحب العلو لأساس البناء ثم بناه من غير إذن صاحب السفل ومن غير اللجوء إلى القضاء ،فهو في حكم المتبرع ،وهذه الصفة إذا خلعت على صاحب العلو ،حرمته الرجوع على صاحب السفل بقيمة البناء أو مقاضاته .

أما في حالة تهدم العلو بفعل مالكة أو خارج عن إرادته ،هنا لا يلزمه إعادة البناء لأن ذلك لن يلحق أي ضرر بالسفل . (1) .

أما بالنسبة لمحل منافشة قيمته هو أن إمكانية بيع العلو من غير بناء ، من حيث الملكية أجازوا بيع حق السفلي إثناء البناء ،بل أجازوا أيضا بيعه قبل البناء ،لأن بيع الهواء جائز ، أما الحنفية فحق التعلي عندهم لا يجوز بيعه إلا مع البناء فمن باعه من غير بناء وقع تصرفه باطلا لأن الهواء ليس بمال يحاز بما يمكن من بيعه وشرائه (2) .

الفرع الثاني

مرحلة الاحتلال الفرنسي

إن في العهد الإستعماري كانت السياسة العقارية المخططة جد متناقضة ذلك أن فرنسا ومنذ دخولها للجزائر تفكر في توفير عقارات لمعمرين ،وقد تم تطبيق القانون الفرنسي على الملكية في الجزائر خاصة على الأملاك الشاغرة والسلطة الفرنسية أبرزت التشريع العقاري الفرنسي بهذف فرنسة العقار .

وقد صدر القانون في 26 جويلية 1873 الذي عرف بمشروع ورنير *wornier* . المتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان الجزائرية ،وقد كان يهدف إلى فرنسة شاملة للأراضي والعقارات المبنية

1- انظر ،العربي بلحاج ،النظريات العامة في الفقه الإسلامي الجزائر ،ديوان المطبوعات الجامعية 2000 ص 156 و ص 157 .

2- احمد فراج حسين ،المدخل للفقه الإسلامي ، بيروت منشورات الحلبي الحقوقية دون تاريخ طبع ص 107 .

فهذا القانون في حقيقته الأمر يعد وسيلة إخضاع جميع الممتلكات العقارية للقانون الفرنسي دون النظر للأحكام والأعراف المحلية السائدة .

يخضع العقار في الجزائر للنظام القانوني الفرنسي السائد ،ولمعرفة التوزيع الفرنسي الخاص بالملكية المشتركة آنذاك وبصدور القانون المدني الفرنسي في القرن الثامن عشر ،تم الإعتناء بتوزيع تكاليف البناء والترميمات المحدثة على مستوى العقار المبني ومع تبني أسلوب التعايش المشترك ضمن إطار الملكية المشتركة (1).

أصبح هذا النوع من الملكية ضرورة اقتصادية اجتماعية لا مفر منها تحتم على المشرع لا سيما الفرنسي التماشي مع الظاهرة ،بحيث تبين عجز القانون المدني الفرنسي مقابل الإشكالات والمنازعات التي بدأت بالتزايد مما أدى بالمشرع الفرنسي إلى البحث عن قانون يساير هذا التطور ويعتني بالملكية المشتركة بصفة شاملة وهو ما أدى إلى ظهور قانون 28 جوان 1938 الذي وضع النظام الأساسي للملكية المشتركة للمساكن والذي بدوره عدل بقانون 10 جويلية 1965 ،والذي تمت تكملته بالمرسوم المؤرخ في 17/03/1965 ،وتم تعديله عدة مرات كان آخرها بتاريخ 22/12/2007 (2).

وربطا بما سبق فان الملكية المشتركة في فترة الاحتلال الفرنسي أضحت ظاهرة اجتماعية لها أهمية كبيرة ، وذلك بخضوعها للمقاييس المطبقة في فرنسا .

1- مريم تومي ، المرجع السابق، ص 13.

2- دروازي عمار ،المرجع السابق ،ص 19.

الفرع الثالث

التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة

سنتطرق إلى التطور القانوني في مرحلة ما بعد الإستقلال 1975 :

أولا : من 1962 إلى ما قبل صدور القانون المدني :

إن القوانين القديمة في هذه المرحلة بقيت سارية المفعول بعد خروج الإستعمار الفرنسي و صدر القانون رقم 62-157 ، الذي قض باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية (1).

وفي هذه الفترة طبق قانون 28 جوان 1938 ، نتج عن المغادرة الجماعية للأوربيين بسكن عدد كبير من السكنات فردية وجماعية وسميت بالأملك الشاغرة ، لتصبح فيما بعد مشغولة من طرف المواطنين الجزائريين وسميت أملك الدولة بموجب الأمر رقم 66-102 (2).

صدر المرسوم رقم 68-22 بتاريخ 23 افريل 1968 ، والذي كان من بين أهم أحكامه إلزام شاغلي كل عقار مبني للإشتراك مؤلف من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرفية مهنية ، بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية ، تتكون من جمعية عامة ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار إلا انه تم فرض على شاغل المحل ان يقوم بصيانة المكان الذي شغله وبإجراء الإصلاحات التي يتطلبها وذلك على نفقته الخاصة مع ضرورة إعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها .

إلا انه أجاز للدولة أن تقوم بإخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم بعد توفير محلات بديلة .

وقد صدر أيضا مرسوم رقم 73-82 ، وقد نصت إجراءاته على مبدأ السكنات الجديدة في إطار الملكية المشتركة وكذا الشروط و الكيفيات المتعلقة بذلك .

1- القانون رقم 62/157 المؤرخ في 31/12/1962 المتعلق بتمديد التشريع الى غاية صدور تشريع جديد .

2- الأمر رقم 66/102 المؤرخ في 06/05/1966 المتضمن انتقال أملك الشاغرة الى الدولة جريدة رسمة رقم 66/36

ثانيا : من سنة 1975 إلى سنة 1993

إن هذه الفترة تميزت بصدور عدة نصوص قانونية، وقد ساهمت في تطوير تشريع الملكية المشتركة، فصدر الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والذي خصص بحوالي ثلاثين مادة لدراسة موضوع الملكية المشتركة من المادة رقم 722 إلى المادة رقم 743 قانون المدني، فالمشروع الجزائري تأثر بالقانون الفرنسي المتعلق بالملكية المشتركة ولقد أخذ منه جل الأحكام مستعين بذلك ما جاء به الفقه الإسلامي الذي تبنى ملكية الطبقات، في حين أن القانون المدني للملكية المشتركة عالج ثلاث جوانب حيث وضع الخطوط الرئيسية التي تضبط الإطار العام لهذه الملكية في تطرق في الجانب الأول للإحكام العامة المتعلقة بالملكية المشتركة والجانب الثاني حقوق وواجبات الشركاء في الملكية، أما الجانب الثالث تطرق إلى كيفية إدارة وتسيير العقارات ذات الإستعمال الجماعي (1).

و تلى ذلك صدور الأمر رقم 92-76 الذي نص على إنشاء تعاونيات عقارية كشركات أشخاص مدنية، الهدف منها المساعدة في الحصول على ملكية سكن عائلي وهذا أمر تطرق لكيفية تأسيسها، الإيداع والشهر، الشركاء، رأس مال التعاونية ثم الإدارة والتسيير (2).

وبتاريخ 23 أكتوبر 1976 صدر المرسوم رقم 146-76 والذي تطرق لنظام الملكية المشتركة كإتفاقية جماعية بين الشركاء في الملك حوالي 144 مادة هذه المرحلة تميزت بوجود نصوص قانونية تهدف للتنازل عن بعض الأنواع من العقارات التابعة للإملاك الوطنية للمواطنين وذلك قصد تمليكهم لهذا العقارات وفقا لإجراءات معينة (3).

وهكذا اصدر قانون 01-81 في 07 فيفري 1981 والذي حدد أنواع العقارات القابلة للتنازل عليها، وكذا شروط التنازل للمستفيدين بها مع كفاءات تقويم قيمة الأملاك والتنازل عنها، وان هذا التنازل يتم بموجب عقد إداري تحرره مصلحة أملاك الدولة والشؤون العقارية

1- الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، جريدة رسمية رقم 75/78

2- الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون، الجريدة الرسمية رقم: 77/12

3- المرسوم رقم: 146/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات القسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية رقم 77/12

لولاية ، وهو معفى من كل الرسوم وان سبب صدور هذا القانون يتمحور حول صعوبة تسيير هذه الثروة العقارية من طرف المؤسسات العمومية بالإضافة إلى تمكين كل مواطن من امتلاك السكن الذي يستأجره ، وهذا ما يوحي أن السبب كان اقتصاديا واجتماعيا أما السبب السياسي كان له الدور الأكبر في بداية ظهور البوادر الأولى لتخلي الدولة عن الإشتراكية التي تأخذ كأساس لها ملكية الدولة لكل شيء (1).

وبتاريخ 12 نوفمبر 1983 تم إصدار المرسوم رقم 83-666 الذي الغي المرسوم رقم 76-146 سابق الذكر وتضمن قرابة 63 مادة ،تنظم الملكية المشتركة وبتاريخ 2014/03/04 تم إصدار المرسوم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الملكية المشتركة، وتبين في إطار أحكام المادة رقم 748 من القانون المدني سابق الذكر مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وشروط الإنتفاع وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء(2).

وبناء على ذلك قسمت مواده إلى خمسة أبواب ،الباب الأول بتعيين العمارات أو المجموع العقاري ،الباب الثاني عن حقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم ،أما الباب الثالث وخصص لإدارة العمارات الجماعية وتسيير وسرد الأعباء الواقعة على عاتق جماعة الشركاء في الملك والباب الأخير ضم أحكاما ختامية أما فيما يتعلق ببناء عمارات فانه صدر قانون رقم 86-07 بتاريخ 04 مارس 1986 يتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها .

في حيث أن المادة الثانية من هذا القانون بينت أهداف الترقية العقارية الوطنية بتكفيها حسب الحاجات الإجتماعية في مجال السكن ببناء عمارات أو مجموعات تستعمل في السكن أساسا(3) وتشمل بصفة ثانوية محلات ذات طابع مهني أو تجاري مقامة على أراضي خاصة ،والعمارات أو المجموعات المبنية في هذا الإطار خصصت لسد الحاجيات العائلية الذاتية أو للبيع أو الإيجار ،وقد الغي هذا القانون فيما بعد.

1- مريم تومي ،المرجع السابق ، ص 24
2- المرسوم رقم 83/666 المؤرخ في 12نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وبتسيير للعمارات الجماعية الجريدة الرسمية رقم 83/47.
3- عبد الحفيظ بن عبيدة ،إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري ،الجزائر دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع 2004 ص 10.

ثالثا : سنة 1993 إلى بعد صدور المرسوم 59/94

إن النظام الذي جاء به دستور 89 مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم سابقا حيث انه أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة وذلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة ،وقد أظهر هذا التغيير ضعف حدود وعدم نجاعة قانون 07-86 سابق الذكر ،فلقد عرقل عملية الترقية العقارية وقد تم إلغاؤه بعد 7 سنوات من دخوله حيز التنفيذ بموجب المادة 30 المرسوم التشريعي رقم 93-09 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي خصص الفصل الرابع للملكية المشتركة وبالضبط لإدارتها وأورد إمكانية تنفيذ أحدا المالكين المشتركين بعناية .

ويثبت ذلك بناء على أمر على ذيل عريضة ،موقعة من رئيس المحكمة المختصة محليا تلبية لطلب احد المالكين في الملكية المشتركة أو بعضهم مع إرفاق المستندات التي تثبت الصفة والمصلحة ومبررات الطلب .(1).

وعليه فالغموض الذي بقي سائدا فيها يخص جانب إدارة وتسيير الملكية المشتركة فلقد ضم المشرع أحكام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12/11/1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية والملغى فيما يخص الأحكام المخالفة للرسوم رقم التنفيذ 14-99 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وإلزام المرقي العقاري بتحديد نظامها للمقتني ليتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام الأجزاء المشتركة .

المبحث الثاني

تحديد الملكية المشتركة في الترقية العقارية

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية المشتركة ومعرفتنا لخصائصها وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك والحق في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين ومن خلال هذا المبحث سنتطرق في المطلب الأول إلى تعيين ومآل البناية أو مجموعة البنايات مع تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وتكوينها وأما المطلب الثاني سنتطرق إلى قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات .

المطلب الأول

تعيين ومآل البناية أو مجموعة البنايات

إن تعيين البناية أو مجموعة البنايات تحدد الموقع الدقيق للبناية أو جزء من البناية بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم، مجموعة الملكية والحصة مع تحديد البناية (القوائم، الرقم، الشارع، التسمية) وكذلك تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي عند الإقتضاء تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية .

ويحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها، في حين المآل الرئيسي للبناية أو المجموعة البنايات المنشأة والمهياة (تحديد استعمال البناية سكني، مختلط سكني تجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للإستعمال التجاري أو للإستعمال المكتبي حسب الحالة)⁽¹⁾.

إما الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو المجموعة البنائيات المعدة للاستعمال وتكون مشيدة ومهياة على أرض وتقسم إلى:

1- هيكل المبنى السكني يقوم على (الوصف التقني) عدد الطوابق ومشمات الأرض

- وصف الواجهة

- اسم البناية ... (حسب مخطط الكتلة)

- الدخول إلى البناية

- السقف .

2- محطة الضغط الزائد

3- محول سونلغاز

4- مساحات الوقوف

5- طرق المواصلات

6- شبكة المجاري

إما بالنسبة لوصف كل بناية أو مجموعة البنائيات فمثلا البناية (أ) او (1) (التحديد يتم بالمقارنة مع مجموعة المباني عند الاقتضاء) وهذه البناية المنشأة من طابق أرضي يتضمن الطابق الأول وفي الطابق الثاني ... الخ

وتقسم البناية أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع هذا النظام إلى حصص وكل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصص المشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة ،وتحدد الحصص المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد ،كما تتناسب حصص الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية

كم أنه يعبر عن هذه الحصص بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث أو مجموعة البنائيات المبنية حاليا مقسمة إلى أقسام منها :

- 1- أقسام للشقق .
- 2- أقسام للمحلات التجارية
- 3- أقسام للمحلات المهنية والخدمات .

كما أنه ترقم الأجزاء الموجودة في هيكل البناية يبين تشكيل الأجزاء في جدول التقسيم مع تحديد صنفها والذي حدده المشرع إلى ثلاثة أصناف .

الفـرـع الأول

تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها

ولقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة وفق المادة 03 من المرسوم 666-83 وقد أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية، لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة، إما بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 99-14 الذي الغي المرسوم 666-83 فقد أطلق عليها الأجزاء الخاصة وتتضمن هذه الأجزاء بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة، وقد ذكرها أيضا على سبيل المثال وليس الحصر على أن الأجزاء الخاصة هي الأجزاء المقسمة التي يملكها كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشتملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له (1).

وتتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه لاسيما:

- 1- البلاطات و الارضيات الخشبية وجميع التلبسات بصورة عامة .
- 2- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.

- 3- الحواجز الداخلية وأبوابها .
- 4- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ و النوافذ على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 5- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة .
- 6- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- 7- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها .
- 8- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض وتجهيزات المطابخ وأحواضها وتجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.
- 9- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- 10- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتايطير ورفوف المداخن والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق .
- 11- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال سكني لا غير .

أما الأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين ، الحواجز والحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

الفرع الثاني

تحديد الأجزاء المشتركة

على عكس الأجزاء الخاصة التي قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة نجد أنه بالنسبة لأجزاء المشتركة فإنه قام بتصنيفها إلى ثلاث وفق استعمالها من طرف المالكين والشركاء ،وهنا نجد انه قد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وان الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع ، جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة الى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها او الانتفاع بها (1).

وتنقسم الأجزاء المشتركة ، حسب الحالة إلى ثلاثة أصناف :

أولا : الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

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

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ، لا سيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة ، الباحات وطرق المرور، وشبكات المواسير وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية ، وكذلك مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية .

ثانيا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون
بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة او بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبني على العموم .
- أما زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة احد الشركاء باستثناء الداريزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات ومغاليق الشبابتك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .
- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب وممرات الدخول والإدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

وان جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغير مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق والسراريب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.
- القنوات والانابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك مساقط مياه الأمطارو السرادب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها .
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ، ومصارف المراحيض والمجاري ومأخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)، وكذلك سراريب هذه القنوات المبنية والتفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية

المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

وجميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية وكذلك جميع الاشياء المنقولة لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

ومنه فان جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في الجزء من الأجزاء الملك المقسوم أو الاشياء والأجزاء التي ينص القانون و العرف على أنها مشتركة مع العلم أن هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

ثالثا : الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا ،المساعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المساعد المتواجدة بالبنائيات (1).

رابعا : الحقوق التبعية في الأجزاء المشتركة

لقد نص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء وفق نص المادة 745 من القانون المدني وهو الحكم الذي أخذه عن المشرع الفرنسي بحيث اقر بوجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة وفق نص المادة 3 من القانون 557-65 الصادر في 1965/07/10 ويتمثل ذلك في :

1-حق تعلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة .

2-الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والباستين او الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة(2).

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 ج ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية العدد 14 الصادر

في 2014/03/16 ص 19 .

2- دروازي عمار، المرجع السابق، ص 33

المطلب الثاني

قواعد وتسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات

تتشكل مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها، وكذلك تشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكا لشخص واحد في حين تتولى مجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد كل التدابير الضرورية وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها وهي مؤهلة للنقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك، وسنتطرق هنا لموضوع الإجتماع الجمعية العامة وسيرها وشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة وصولا إلى تعيين المتصرف

الفرع الأول

الجمعية العامة

أن القانون نظم تنظيما حديثا لهيئات الملكية المشتركة، وانه احدث وجوب جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له تصنع بنفسها نظاما للإنتفاع بالعقار المشترك وحسن إدارته ، وهذه الجمعية تتمتع بالشخصية المعنوية ذات الطابع المدني والت تمنحها أهلية إبرام التصرفات الضرورية (1).

1- إجتماع الجمعية : تنعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاء السنة، ويمكن استدعاؤها كلما كان ضرورياً .

وتجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكيل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية ،وتعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية ويمكن للمرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الإجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة.

2- الاستدعاء : يتولى الاستدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية او مجموعة البنايات وبمبادرة منه كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك أو الشاغلون له ذلك

ويتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الاسئلة المسجلة في جدول الأعمال ، ويبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة يبلغ قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ، وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال فان الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه، وفي حالة الشيوخ بين عدة أشخاص يجب على هؤلاء انتداب احدهم لتمثيلهم وإذا لم يقوموا بإعلام بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

3- جدول الأعمال : يحدد المتصرف جدول الأعمال غير انه يمكن كل شريك في الملك او الشاغل له أن يبلغ المتصرف قبل 15 يوما من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

ويجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال ، مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع ولا تبلغ مع جدول الأعمال في نفس الوقت :

أ- ايرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات.

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

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

4- سير الجمعية العامة : لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين ، ولا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها.

وتعين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي في حالة عدم تقدم مرشح لذلك يتولى تلقائيا رئاستها الملك أو الشاغل الأكبر سنا يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة ويدرج تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في الملك أو الشاغل له وعند الاقتضاء اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم وهذا حسب المرسوم التنفيذي 99-14. (1)

ويتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض ، ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وعدد الأصوات الحاضرين أو ممثليهم وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك أو الشاغلين له وأسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار ، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع ، ويكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا ، ويمكن لشركاء في الملك أو الشاغلين أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه والعاجزون يتم تعويضهم يمثلهم القانونيين.

وفي حالة الشيوخ الحصة ، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من احد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف ولا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

الفرع الثاني

شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع ، ويستند تنفيذها إلى متصرف البناية الذي عينته والموضوع مباشرة تحت مراقبتها ، ولا يمكن أن تفرض الجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة ولا كفيات الانتفاع بهذه الأجزاء وتتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من الأصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين وهذا ما نص عليه المرسوم 14-99 من الباب الثاني عندما تتعلق خاصة بما يلي:

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

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

ت- كفيات انجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية .

ويمكن القول هنا أن الحكم الذي أتى به هذا النص غير منطقي حيث انه لا يمكن أصلا للجمعية أن تصوت على تطبيق إحكام قانونية ، فأحكام القانونية تحمل في طياتها القوة

الإلزامية لتطبيقها وبالرغم من انه يتكلم عن كفاءات انجاز وتنفيذ هذه الأشغال إلا انه لم يكن على المشرع وضع هذا النص بحيث انه إذا لم ينفق الشركاء بالنسبة المطلوبة لذلك فإننا نكون أمام عدم تطبيق نص قانوني أو تنظيمي .(1)

د- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء وتتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية :

1- تعيين متصرف أو عزله .

2- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو أحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من اجله البناية .

هـ- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها

ولا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يلي :

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

4- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

5- إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة ، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته وتكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له وذوي حقوقهم ، يجب على الأعضاء ان يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة اقليميا في اجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.(2)

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر

في 2014/03/16 ص 25

2- مرسوم تنفيذي 99/14 المرجع نفسه ص 25

الفرع الثالث

المتصرف

إن المتصرف يمثل العضو التنفيذي للملكية المشتركة فهو حسب المادة 764 ق.م مكلف باحترام نظام الملكية المشتركة ويضمن تنفيذ القرارات المتخذة من طرف الجمعية وإدارة العقار وإمكانية المحافظة عليه وتمثيل الجمعية في كل التصرفات المدنية أمام القضاء⁽¹⁾.

1- التعيين : يستند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها هذا النظام لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم .

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط ولا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه بقرار الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر ،وفي حال عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر،يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية تلقائيا بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة او بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين ويجب ان يكون هذا التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات .

2- دور المتصرف : المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له،وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام وبالعامل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول ويجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية

المذكورة، وفي حالة العوائق غير المتوقعة يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة، ويكلف المتصرف بإدارة البناية والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، ويحرص المتصرف بإدارة على الهدوء في البناية ويعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه، ويدير الأجزاء المشتركة من البناية ويضمن صيانتها الضرورية ويسهر على نظافة البناية وأمنها .

كما يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها والجمعية العامة وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها، ويمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي :

- جميع الإتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له .
 - دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ او مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل .
 - الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي
 - القائمة التي يتولى إعدادها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها .
- يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها، وبهذه الصفة يطالب بما يلي :

- 1- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفاعلين والغير فاعلين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء
- 2- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإعلاء، أو إعادة البناء .

- 3- يقوم المتصرف في حالة الإستعجال باستدعاء جمعية عامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً .
- 4- كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن ان تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها ،ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة ويمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.
- 5- ويمثلها أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له ويمكنه أن يتصرف على الخصوص بمعية أو دون احد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية .
- 6- يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم مهما كان السبب المتذرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري .
- 7- يمكن المتصرف في حالة بيع قسم من أقسام إن يقوم بتحصيل الأموال وان يعترض على عملية البيع خلال ثمانية(8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي او بالمقاضاة(1) .
- يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً تقريراً عن تسييره ،ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء ،في الملك و/أو الشاغلين له مع تقديم الحساب سنوياً عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها ،وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية

خلاصة الفصل الأول

نستخلص أن الملكية العقارية المشتركة هي من نوع خاص وهي حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية لا الأرض من الفضاء مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، وضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق وأجزاء المشتركة كالجدران الأساسية والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو البيع بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة . في حين إن نظام الملكية المشتركة نظام النشأة فقد مر بتطور تاريخي وذلك بمرحلتين مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي في الفقه الإسلامي لا وجود لصورة من صور الملكية المشتركة سوى تقسيم البناء إلى طبقات أي الجوار الرأسي ومرحلة الإحتلال الفرنسي أي بروز التشريع العقاري الفرنسي بهدف فرنسة العقار إضافة إلى التطور القانوني ابتداء من مرحلة ما بعد الاستقلال .

وحيث إن الملكية المشتركة تشتمل على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر ،وأجزاء مشتركة غير قابلة للقسمة لأنها شيوع إجباري وهي لصيقة بالأجزاء الخاصة كما تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك وذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي وتحديد بناء على مساحة الملكية الخاصة وذلك قصد تحديد كل البنائات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها .

الفصل الثاني

التزامات المتعاقدين في تسيير وإدارة الملكية المشتركة

المبحث الأول: التزامات المرقى العقاري

المبحث الثاني: التزامات المكتب

لقد نصت المادة 61 من قانون 04-11 والمادة 29 من المرسوم التنفيذي 12-58 والمادة 03 من المرسوم التنفيذي 13-351 بإلزامية الباعث العقاري المعتمد بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها ، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع على المقتنين ان يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بالاملاكهم العقارية ، وبما يوافق نص المادة 748 من القانون المدني والتي تشترط تحديد نظام الملكية المشتركة لتوضيح مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بالإدارة هذه الأجزاء وتسييرها ولذلك سنتطرق في الفصل الثاني المبحث الأول إلى التزامات المرقى العقاري والى التزامات المكتتب في المبحث الثاني

المبحث الأول التزامات المرقى العقاري

لقد نظم المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة بموجب القانون المدني والمرسوم رقم 666-83 المؤرخ في 12/11/1983 والذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والملغى فيما جزئيا فيما يخص الأحكام المخالفة للمرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في 04/03/2014 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، وقد ألزم المرقى العقاري بتحديد نظامها للمقتني بتحمل الأعباء المفروضة عليه نتيجة استخدام أجزاء المشتركة

المطلب الأول التزامات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

سنتطرق من خلال هذا المطلب إلى التزامات المرقى العقاري ثم سنحاول دراسة نقل الإدارة والتسيير الانتقالي

الفرع الأول التزامات المرقى العقاري

تنص المادتين 60 و61 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011 والمادة 4 و3 من المرسوم التنفيذي رقم 99-14 على التزام المرقى العقاري المعتمد قانونا ، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة ، بإعداد نظام الملكية المشترك لبنائهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها ، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد بيع الخاص بأملأهم العقارية (1).

1- المادة 62 من قانون 11-04 مؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد اقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

وعلى المرقى العقارى إعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الملك العقارى محل البيع وانجاز محلات ضرورية لإدارة هذه الأملاك وكذا مسكن البواب ، بعنوان الأجزاء المشتركة وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 99-14 الزم المرقى العقارى على إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير

الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنه وضمان او السعي لضمان ادارة الملك خلال سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الادارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

وكذلك يلتزم المرقى العقارى طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد ألت تنظم نشاط الترقية العقارية ، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المباعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقارى .

ويلتزم كذلك المرقى العقارى بضمان الادارة و التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة انتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناية او مجموع البنائيات في حين أن كل مرقى عقارى البائع أو الشخص المعين من طرفه ، خلال فترة التسيير الانتقالي محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة ويلتزم كل واحد منهما حسب الحالة بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية إلى هيئات الملكية المشتركة المعنية قانونا ، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.(1).

-1 مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 26

وكذلك يجب على المرقى العقاري أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية يعني انه يتم إعداد نظام الملكية المشتركة طبقا للمواصفات النموذج المحدد في المرسوم رقم 14-99 ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب او المعين من طرف المقتنين عملا بنص المادة 06 من نفس المرسوم التنفيذي ويعتبر هذا النظام إلزامي بالنسبة لجميع المالكين مهما كانت وضعيتهم.

كما يؤكد المرسوم 14-99 في الجزء الثاني مجال المخاطر الواجب التامين عليها والتي تعتبر غير إلزامية في الأصل مثل الحريق وانفجار الغاز وانكسار الزجاج ، ما عدى المسؤولية المدنية والكوارث الطبيعية وفقا لأحكام الأمر 95-07 غير انه اعتبرها ضروري.

ومن هنا نرى أن دور المرقى العقاري يكمن في الالتزام بتحرير هذا النظام وفقا لنموذج المحدد في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 والذي يبين جميع البيانات الواجب ذكرها تحت مسؤولية الموثق المحرر لهذا العقد ، والتي تفصل في حقوق والالتزامات الملاك وكيفية الإدارة والتسيير والتصرف وتسوية النزاعات المترتبة على الانتفاع بهذه الملكية المحددة قانونا وليس بارداة المرقى العقاري ، وما يبقى له سوى توضيح نصيب كل مالك في هذه الأجزاء بما يوافق انتفاعه والأعباء المترتبة عليه وتسليمها لصاحب حفظ الحق أو لمقتني العقار على التصاميم .

غير أن المشرع الجزائري لم يبين إمكانية إبداء تحفظ عند استلام الأجزاء المشتركة وما يشوبها من عيوب في البناء والمطابقة لا سيما إذا تم إجراء تعديل في رخصة البناء والوثائق الأخرى من مخططات التجزئة والجدوال الوصفية بعد أن شرعوا في إبرام عقد البيع على التصاميم دون إشراك المقتنين في تلك التعديلات ، لكون المساحات الفارغة تعد أجزاء مشتركة للمالكين السابقين يحكمها نظام الملكية المشتركة الأفقية ، كما أن إضافة طوابق في أي عمارة تدخل في نظام الملكية المشتركة العمودية ولهذا نقترح أن تكون تعديل رخصة البناء أو تعديل المشروع بإشراك المقتنين وموافقهم، في انتظار تحول إدارة الملك كمرحلة انتقالية للشركاء يلتزم المرقى العقاري بكل ما تفرضه من الالتزامات مرتبطة بتسيير و إدارة هذه الملكية والتي سنتطرق لها في المطلب الثاني

مطلب الثاني

الالتزام بإدارة وتسيير ملكية مشتركة في المرحلة الانتقالية

سننظر في هذا المطلب إلى فرعين سنتناول في أوله لمضمون الالتزام بالتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع والثاني نخصه لإجراءات تحويل الإدارة للأجهزة المعنية والمكلفة بذلك .

الفرع الأول

مضمون الالتزام بالتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع

بخلاف القواعد العامة في عقد البيع يتحمل البائع الحفاظ على المبيع وتحمل المصاريف استغلالها إلى حين تسجيلها وبمجرد التسليم يصبح المقتني مسؤول عن البناء المملوك له وعن تبعه هلاكه وإدارته وكيفية استغلاله وتحمل أعبائه وتكاليفه بصفته مالكا (1).

وينتهي دور البائع إلا فيما يخص ضمان التعويض والاستحقاق والعيوب الخفية غير انه في عقد بيع السكن الترقوي إضافة لالتزامه بالضمان بعد التسليم ،فانه يضمن تسيير وإدارة الملك العقاري لمدة سنتين بالرغم من خروج هذا الملك من ملكيته وتسلمه من المقتني ،هذا الذي يجعله يلتزم بما المفروض يلتزم به غيره ويثري على حساب غيره او يكون فضوليا (2).

غير أن التزامه ليس إثراء منه دون سبب أو فضالة إنما هو التزام فرضه المشرع الجزائري بهدف ضمان الحفاظ على ملكية محل البيع لحين انتقالها للمكفنين بها من شركاء في الملكية المشتركة بعد تعيين المتصرف المكلف بذلك ،والذي يلتزم هو الآخر بالحفاظ على الملك العقاري وضمان إدارته وصيانته بصفة مستدامة وفقا بما يقضي به القانون .

ولقد نص المشرع على الالتزام للقضاء على تدهور الملكية العقارية لعدم حسن استخدامها وتسييرها وصيانتها والمحافظة عليها وتسليمها ومرور فترة من الزمن بما يضر مستخدمها ويشوه منظرها الخارجي ويقضي على الجمال المعماري

1- المادة 167 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم .

2- المادة 16 من الأمر 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 من القانون المدني الجزائري المعدل والمتمم

وقد أعطى المشرع مهلة سنتين من تسليم آخر جزء من البناء للمقتني لتنظيم أمور تسيير والادارة وتشكيل الجمعية العامة وتعين المتصرف وهذه المهلة كافية بالزيادة لترتيب أمورهم ، غير أن البائع يوزع تكليف الإدارة والتسيير على المقتنين حسب نصيب كل واحد في الملك المشترك ليقوم بنفس المهام التي يكلف بها المتصرف.

ويمكن للمرقى العقاري تعيين متصرف للفترة الانتقالية الذي يقع عليه الالتزام بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك باستدعاء للاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة (1).

وبعد هذا الاجتماع يتم وضع الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية المشتركة وتعين المتصرف الذي يتولى تحديد جدول أعمال بأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بالمسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة ، أو تكون عليه والحفاظ على أرشيفها وجميع الاتفاقيات ووثائق المحاسبة(2)،

وفي حين تعين المتصرف ووضع أجهزة التسيير والإدارة يكلف المرقى العقاري بالإدارة البنائية من حيث نظافتها وحراستها وأمنها وصيانتها والحفاظ عليها وإدارة الأجزاء الخاصة ، كما يلتزم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم ، ويحدد شروط عملهم لحين انعقاد الجمعية العامة يتم مباشرة هذه المهام من قبل الأجهزة المكلفة بذلك، وفقا لما تقرره هذه الجمعية لكن قد يبقى المرقى العقاري محتفظ على الأجزاء من البنائية لم يتم بيعها كان يحتفظ ببعض المحلات المهنية والتجارية لم يتم نقل ملكيتها ومن هنا يلتزم هو بإدراتها لحين بيعها ونقل ادراتها للمكلفين بها والالتزام بالأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة فلا يعقل تحميلها للمالكين ويعتبر فهذه الحالة المالك إلى أن يتم البيع وعلى المشرع توضيح هذه المسألة في حالة نقل الإدارة للأجهزة المكلفة بها بنص صريح خاص

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 23

2- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 24

الفرع الثاني

ضمان انتقال إدارة وتسيير الملكية المشتركة للأجهزة المكلفة بذلك

لا يكفي أن يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة وتسيير الملك العقاري في الفترة الانتقالية بل عليه أن يحرص على نقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم الملكية المشتركة وذلك ابتداء من بيع الجزء الأخير المكون للبناء أو مجموع البناءات في البيع على التصاميم أو بعد إبرام عقد البيع عند انتهاء انجاز في إطار عقد الحفظ الحق.

ولغاية انعقاد الاجتماع الأول للجمعية العامة يحل المرقى العقاري او الشخص المعين من طرفه كمتصرف مؤقت خلال هذه الفترة الانتقالية محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة ، هذا الاجتماع الذي يهدف لاستحداث أجهزة المسيرة ، لتنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة بعد وضع الأجهزة وتعيين المتصرف المكلف بالإدارة والتسيير والذي يتكفل بتبليغ المرقى العقاري الذي عينته جمعية الشركاء عن طريق رسالة موصى عليها بإنهاء هذه الفترة⁽¹⁾ ليلتزم المرقى العقاري تحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية والتي تم إعدادها طبقا لتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناء وذلك بموجب المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له وعليه استلام الأجزاء المشتركة وتكفل بالإدراتها قد يتأخر لمدة سنتين فكيف يمكن إبداء التحفظات على ما يشوب الملكية المشتركة من عيوب في البناء أو المطابقة بما اتفق عليه والمطالبة بالإصلاحها بعد انقضاء اجل الضمان السنوي أو ضمان العيوب الوظيفية لعناصر التجهيز بعد مرور أكثر من سنة من التسليم المؤقت.

وعند تسليم ملكية السكن يستخدم الملاك هذه الملكية ويمكن مطالبة المرقى العقاري بكل العيوب الظاهرة بعد التسليم والاستخدام لكن بعد انقضاء مدة سنتين أو خلال هذه المدة إذا حدث خلل في الأجزاء المشتركة فان المرقى العقاري ملزم بإصلاحها لأنه اخل بالتزامه بالمحافظة والصيانة أو يكون الإصلاح على نفقته وتحت مسؤوليته .

وان المشرع قد شدد في الالتزامات الملقاة على المرقى العقاري في إطار عقد البيع على التصاميم أكثر من عقد الحفظ ، كون المقتني يدفع أقساط بحسب تطور مراحل الانجاز يستفيد منها المرقى العقاري لتمويل عملية التشييد ، ولان الملكية تنتقل تبعا لتطور الانجاز ومن هنا وجب التزامات خاصة و ضمانات قانونية ينفرد بها هذا العقد الذي تخرج كثير من أحكامه عن القواعد العامة.

وهذا الذي يجعلنا نعتبر أن الحماية القانونية الموفرة لمقتني العقار على التصاميم هي الأكثر من الحماية الممنوحة لصاحب حفظ الحق ، حيث جاءت أحكامه تحمي المرقى العقاري الحاجز لهذا العقار ، فلم يمنح المشرع حق الخيار بين العقدين للمتعاقد بل للمرقى العقاري الذي إما يفضل إبرام عقد البيع على التصاميم للاعتماد على دفعات المقتني في التمويل أو إبرام عقد حفظ الحق و ضمان حالة عجز المقتني عن الدفع ليعتمد على مواده المالية الخاصة ويمكن أن يدعمها بقرض ، بالمقابل منح حق العدول لصاحب حفظ الحق وحده ، غير أن إرادة المتعاقد في الغالب تتجه لتملك السكن وتأكيد التعاقد ، ولكون العقد لا يشترط لاستعمال خيار التراجع فهو ينطوي على مخاطر منها حجز نفس العقار لمتعاقد آخر أو نقل ملكية دون علم صاحب حفظ الحق ، أو عجز عن تمويل في غياب ما يضمن إتمام الإنجاز ، كما قد يعجز عن تسديد القرض ويتم الحجز والتنفيذ على العقار محل الإنجاز مدام لا يزال في ملكية البائع والمرهون لفائدة البنك ، أو إفلاس المرقى العقاري والتزام مع باقي المدنيين .

لهذا نرى أن كلا العقدين يسهلان للمرقى العقاري تسويق العقار قبل انجازه ، لكننا نفضل إبرام عقد البيع على التصاميم كون العقد يشترط والملكية تنتقل حسب تطور الإنجاز مع ضمان إيجاد المحل ومطابقة و عيوب الإنجاز في حالة ظهورها وكل حالة تهدم بعد التسليم ، وصندوق الضمان والكفالة المتبادلة يضمن عجز المرقى العقاري عن إنهاء الإنجاز بخلاف عقد حفظ الحق ، لضمان تجاوز المرقى العقاري لالتزاماته في هذين العقدين ، قرر المشرع عقوبات إدارية وجزائية والزمه بالتأمين على مسؤوليته المدنية (1) .

المبحث الثاني التزامات المكتتب

إن الملكية العقارية المشتركة التي رأينا بأنها نوع خاص يترتب عليها حقوق وواجبات على الملاك الشركاء ونظرا لكونها تحتوي على مجموعة من الملاك المتجاورين جوارا جانبيا وفي الأسفل وكذا في الأعلى فإنها قد تستفرد بحقوق والتزامات تميزها عن غيرها نظرا لاحتوائها على تركيبة من الأجزاء الخاصة وأخرى من الأجزاء الأخرى .
حيث سنتطرق في المطلب الأول إلى التزامات المشتركين في الملكية المشتركة أما المطلب الثاني للأعباء التي تقع على جماعة الشركاء في الملك .

المطلب الأول

التزامات المشتركين في الملكية المشتركة

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الإرتفاقات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الإرتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات ، الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.
يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة ، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات لا يمكن لأي تسامح ولو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

الفرع الأول

استعمال الأجزاء الخاصة

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل، كما يبدو له الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية وان يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر وذلك مع التحفظات الآتية:

1- **التعديلات:** يمكنه أن يعدل ، كما يبدو تحت مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها ، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها غير انه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة ، ويجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الأضرار بمتانة بناية وسيكون مسؤولاً عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياج تدهور في البناية.⁽¹⁾

ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقاً أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم .

2- **الدكاكين والمتاجر :** لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها لم يصدر عنها من ضجيج أو روائح ، أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقاً لمعرفة المنافع والإضرار ولا يمكن في أي حال من الأحوال استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن .

3- **الضجيج :** وذلك بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 14-99 والذي ينص على انه يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس آخرون في خدمتهم. وبالتالي لا يمكنهم أحداث و السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي وأي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه ان يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

كما انه لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والمتلفزة ، ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب اخلالاً لراحة السكان ويعرض أصحابه عند الاقتضاء لمتابعات قضائية ، ويسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية من ذلك على وجه الخصوص مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون والآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في 04/03/2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 21

الحيوانات: (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة) ، وتجب الإشارة أن الحيوانات المنزلية كالقطط والكلاب ليست ممنوعة ولكن شرط أن لا تمثل إزعاجا للسكان لا من جانب الروائح الكريهة ولا الأصوات المزعجة وكذلك الأوساخ التي يمكن ان تتركها هذه الحيوانات في الممرات في حين أن الكلاب يمكن لها أن تمثل خطرا إذا كانت غير صحية.

4- استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات : لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات ، غيران نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفض الزرابي أو هزها إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري .

ولا يجوز وضع شئى على الأطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه كما انه يجب وضع مزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة والجيران ، كما انه لا يجوز أن يطرح أي شئى في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشئى المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت.

5- اللوحات الاستدلالية – اللافتات : يمكن لكل شريك في الملك ان يثبت على باب أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته ، غير انه لا يجوز ان يوضع على الواجهة البناية أي لافتة أو إعلان من أي نوع كان .

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

6- الانسجام والصيانة : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة ، غير انه قصد احترام مظهر البناية وانسجامها فان التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاء أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن.

7- صيانة شبكات المياه والصنابير : حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات ، يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم و تقع كذلك مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسئول عن هذا التسرب.

8- **التسخين وتنظيف المساخن** : يجب القيام بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها ، ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطئي أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تستخدم أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

ولا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا لغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.

9- **الارتفاقات** : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها ، ويجب عليهم عند الحاجة السماح بمرور المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

ويجب أن يرتبوا مكانا بارزا بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي ، اللوحات الفنية ، الأثاث وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

10- **المسؤولية** : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شئ أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا ، وكل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفترة .

ومن هنا نلاحظ ان الالتزامات التي اقرها القانون فيما يخص استعمال الأجزاء الخاصة يمكن أن تكون هناك قيود تحد من استعمالها في النظام الداخلي للملكية المشتركة وتتمثل في عدم السماح مثلا في تربية الحيوانات المنزلية ، واستعمال بعض الآلات في أوقات معينة وتصبح نافذة طالما تم الاتفاق عليها من طرف جماعة الشركاء شرط أن لا تمثل تعسفا في استعمال الحق.

الفرع الثاني

استعمال الأجزاء المشتركة

يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، أما الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون ان يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ولا يمكن أي شريك في الملك أو كل شاغل له ان يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت .

كما انه لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة الا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين⁽¹⁾ .

ومنه نجد انه قد وضعت قيود قانونية عامة وتتمثل على الخصوص في النقاط التالية :

- 1- أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء المفرز.
- 2- تستعمل الأجزاء المشترك فيما أعدت له وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق اتفاق الملاك .
- 3- استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال للآخرين لها.
- 4- يلتزم بعدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 22

المطلب الثاني

الأعباء التي تقع على جماعة شركاء في الملك أو الشاغلين له

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك أو الشاغلين له إلى صنفين فهناك الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة ويتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلين وغير الفعلين ، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة ، أما الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وان الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم ويتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم

الفرع الأول

أعباء الصنف الأول والصنف الثاني

أولا : أعباء الصنف الأول

وتتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل ويشمل هذا الصنف من الأعباء ما يلي :

- أ- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية واجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم .
- ب- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة ، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة

الضغط الزائد وترميمه ، فالماء يستعمل مثلا في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أما الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة وكذا تشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء ، أما الغاز والذي لم يتم التطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي او ما يسمى بالتسخين المركزي .

ونشير هنا إلا أن هذه الأعباء وفق نص المادة 48 من المرسوم 666/83 توزع بشكل متساوي بين الشاغلين للمحلات سواء ملاكا او مستأجرين وهم ملزمون بها ولو كانت بيوتهم شاغرة كأن تترك هذه البيوت لقضاء عطلة الصيف مثلا ،أما المرسوم التنفيذي 99/14 الملغى للمرسوم 666/83 فقد ألزم على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية ، ويمكن ملاحظة كذلك أن هذه التكاليف تم ذكرها على سبيل المثال مما يستوجب علينا البحث عن معيار التفرقة بين الأعباء من الصنف الأول وأعباء من الصنف الثاني .

ومن خلال تفحصنا للمرسوم التنفيذي 99/14 نجد أن المشرع صنف الأعباء المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة للصنف الأول ،أما الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى وبإدارة العمارة وصيانتها وامن الشركاء في الملك أو الشاغلين له فقد صنفها كأعباء الصنف الثاني .

ت- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها وسطوحها

ث- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

ج- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.

ح- دفع مبالغ التامين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.

خ- جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .

د- كما انه يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف للكيفيات التي تحددها الجمعية.

ثانياً: أعباء الصنف الثاني

ويتحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم وتم ذكرها كذلك على سبيل المثال حيث جاءت المادة بالصيغة الآتية " ويشمل هذا الصنف من الأعباء مايلي :

أ- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة(باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخل وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) حيث أن النفقات الأخيرة يتكفل بها كل مالك او شاغل لأنها إصلاحات تمس الأجزاء الخاصة وتدخل كذلك في أعباء الصنف الثاني نفقات السقف الخارجي .

وأنابيب المواسير وصرف مياه الإمطار والمياه المستعملة و تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والأبهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساح ، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها .

ب- الأشغال او الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه ، وهذا لأنه إذا حددت أسبابه وكان بسبب أحد الملاك فان هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحتم عليه دفع هذه الأعباء لوحده أما إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسؤولون بالتضامن على النفقات .

ت- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على رغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة⁽¹⁾.

ث- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

ج- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء، والمقصود هنا الأجزاء المشتركة العامة التي يستفيد منها كل سكان العمارات وبمفهوم المخالفة أن الأجزاء المشتركة الخاصة هي التي تخص عمارة واحدة .

- نلاحظ انه بالرغم من أن هذه الأشياء تعتبر ملك خاص فان المشرع قد الزم بها كل الشركاء المالكين وهو حكم منطقي كون ان هذه النفقات التي تمس طلاء اجزاء خاصة تؤدي الى تناسق الوان الطلاء للبناية لأنه في حالة ما اذا ترك كل شخص القيام بذلك على ان هذه الأشياء ملكية خاصة لوجدنا عمارة واحدة تحتوي على الوان متنوعة ومتعددة تجعلها غير متناسقة وتؤثر على مظهرها الخارجي

ح- نفقات وضع ترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة، والمقصود هنا هو الإنارة الخارجية بما فيها الساحات والمساحات الخضراء .

خ- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية، هذه الأخيرة التي تدخل في الأعباء التي يتحملها كل شريك في الملك على حدى

د- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها ،وهنا نلاحظ ان صيانة هذه الأجهزة يدخل في أعباء الصنف الأول التي يتحملها الشركاء الشاغلين وهنا يتبين معيار تمييز بين الصنفين يتمثل في نوع العمل فإذا كان عبارة عن تصليح يدخل في أعباء الصنف الثاني إما إذا كان عبارة عن صيانة فإنها تصنف في أعباء الصنف الأول.

ذ- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الاشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري.

ر- مبالغ التامين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الاخطار،ونلاحظ انه بالنسبة للإضرار والمسؤولية المدنية فانه يتعلق ذلك بما قد يحدثه الملاك بالنسبة للغير أو لأحدهم معدا ذلك فان المسؤولية تكون شخصية أي انه اذا قام احد الملاك وفق خطئه بإحداث أضرار كحريق في بيته فان التامين الجماعي لا يعوضه على ذلك إلا إذا كان التامين بشكل انفرادي .

ز- **المصاعد** : وتضم صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها واستهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره ويتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.

وفيما يخص توزيع هذه الأعباء على الشركاء فيكون بالتناسب مع حقوق كل شريك في الأجزاء المشتركة، أما الأعباء السابقة الأخرى فيتم توزيعها بين الشركاء على أساس حصة كل منهم وتدفع تبعا لنوع الإشغال ، فأما أن تكون في إطار ميزانية سنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس بيان أو كشف تقديري عندما يتعلق الأمر بالأشغال ضرورية وطارئة تتعلق بصيانة الملك المشترك وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي 99/14.

وتجب الإشارة هنا إلى أن المرسوم 76-146 صنف الأعباء إلى أربعة أصناف منها ثلاثة أصناف تتعلق بالأجزاء المشتركة والصنف الرابع يتعلق بالتكاليف التي تقع على عاتق كل مالك شريك واعتمد على ذلك لتقسيم الأجزاء المشتركة فقد رأينا أن هناك الأجزاء المشتركة من الصنف الأول والتي تخصص لاستعمال جميع الشركاء في الملك وهناك الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني والمخصصة للاستعمال الشركاء في عمارة واحدة ، أما الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث فهي على المصاعد خاصة وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارة ، وهذه الأخيرة التي تكون استعمالها مخصصا لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة ، فوفقا لتصنيف الأعباء فإنها تدخل في أعباء الصنف الثاني ، ونلاحظ أن المشرع كان أكثر دقة في تصنيف الأعباء المشتركة إلى ثلاث بحيث يقابل تصنيف الأجزاء إلى ثلاثة كذلك مع وجود ملاحظة أن الصنف الثاني والثالث من حيث التكاليف أصناف إلى المصاعد أجهزة التدفئة ، لذلك كان أن يصنف أعباء وفق الأجزاء أي مقابل كل جزء من الأجزاء المشتركة نجد التكاليف الخاصة بها مع إضافة الأعباء المتعلقة بالتدفئة الجماعية ضمن الصنف الثالث .

فحين نلاحظ انه فيما يخص التكاليف الفردية نجد أن المشرع في نص المادة 37 من المرسوم 76-146 قد عددها ، أما المرسوم 83-666 الذي ألغى المرسوم 76-146 فإنه لم يذكرها أما المرسوم 14-99 فلم يذكرها أيضا مما يوحي انه تلاكها للقواعد العامة

ومنه نستكشف أن المشرع الجزائري في نص المرسوم 14-99 قد قام بتقسيم الأعباء بالنسبة للصنف الأول بالتساوي بين كل الشاغلين ، أما الخاصة بالصنف الثاني على أساس حصة كل شريك ، والأشكال الذي يقوم أو ينشا هنا هو علاقة هذه التكاليف بالانتفاع بالأجزاء المشتركة فمالك الشقة في الدور الأرضي يكاد يكون انتفاعه بالمصعد معدوما لذلك نجد أن المرسوم 76-146 في المادة 34 منه يستثنى المالكون الشركاء للطوابق الأرضية المشاركة في التكاليف ومصاريف المصاعد الكهربائية.

ولو أن المشرع في المرسوم 14-99 قام بحساب التكاليف والمصاريف على أساس الانتفاع فإننا سنكون أمام مشاكل فمثلا في حالة وجود موقف للسيارات محروس فان تكاليف الحراسة يتمتع دفعها من لا يملك سيارة وكذلك ساحات اللعب لا يدفعها من ليس له أولاد أو كذلك المساحات الخضراء ، أي أن معيار الانتفاع الذي يمكن ان يحقق نوعا من العدالة لا يمكن تطبيقه عمليا ، فيتعذر تقدير مدى انتفاع المالك بالجزء المشترك الذي صرفت عليه هذه النفقات ومنه نلاحظ أن المشرع الجزائري عندما اقر بعدم توزيع الأعباء على أساس الانتفاع كان قراره صائبا لعدم إمكانية تطبيق ذلك على ارض الواقع.

ثالثا: تمويل الأعباء

إن طبيعة الملكية المشتركة التي تجعل منها حالة دائمة تفترض وجود ميزانية سنوية للمحافظة عليها وتمول هذه الأخيرة من طرف الجمعية العامة ، وكذلك الدفعات الواجبة لتغطية الأعباء من الصنف الأول ، وهذه الأخيرة التي يمكن أن تكون شهرية أو فصلية أو حتى سداسية تمول الأعباء من خلال ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة ، وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع أنفاقه وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف ، ويطلب كذلك بدفع المبلغ المحددة أعلاه في الأجل التي تقرها الجمعية العامة.

1- المخطط السنوي للصيانة :

في بداية كل سنة مالية إنشاء مخطط سنوي للصيانة تحدد فيه الأشغال الواجب القيام بها من طرف الجمعية العامة وهذه المبالغ توضع في صندوق للأموال المتدواله يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك هو 40 من مبلغ المساهمة كما يقضي المرسوم 14-99 ويتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد في الأجل التي تحددها الجمعية العامة وان يودعه في صندوقه .

والملاحظ هنا انه يتوجب على جمعية الملاك عند وضع المخطط للاستعانة بخبير في هذا المجال خاصة انه بعد مرور سنوات على استعمال البناية ، لان تكاليف الصيانة تتراد وتصبح مكلفة اكثر(1) ونجد ايضا ان الملاك الذين كانوا مستاجرين لدى المؤسسات العمومية بعد ان ظنوا من تخلصهم من مبالغ الايجار مجبرين على دفع قد تفوق ماكانو ينفقونه في الايجار .

2- أشغال الصيانة العامة:

وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة بواسطة نداء لتوفير ارصده تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف وفق المرسوم 14-99 ، وتجد الإشارة هنا أن الجمعية العامة تحدد الآجال المطلوبة بدفع المبالغ سواء تعلق الأمر بالميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية ويمكن للجمعية تقسيم الباقي الى فترات دورية وفيما يخص قيمة 3/2 المتبقية من الأرصدة والتي طالبت من المالكين لمواجهة أشغال الصيانة المستعجلة فهم مطالبون بها مباشرة بعد انتهاء الأشغال وهي ديون واجبة الأداء أما عند الامتناع إذ انه في حالة لم يتم تكملة الأرصدة من طرف احد الملاك فان الأموال الواجبة عليه فتمون من طرف الميزانية التقديرية السنوية، ويتمثل ذلك في إن المشرع ذكر من المرسوم 14-99 من الباب الرابع في الجزء الثالث إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يفي بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة ، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة ، فان المتصرف يأخذ رهنا قانونيا على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه ، وإذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال (3) أشهر ،سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء .

3- التحصيل الجبري للأعباء :

قد نص المشرع على إمكانية اللجوء إلى طريق التحصيل الجبري سواء المباشر او غير المباشر لكل الأعباء ،وحددت الإجراءات المناسبة لكل نوع من أنواع الأعباء فيما يلي :

تحصيل أعباء الصنف الأول والثاني وهذا ما أقر به المادة 56 من المرسوم 83-666 الملغى جزئيا فيما يخص المرسوم 14-99 على انه يمكن للمتصرف ان يلجأ الى طريقة التحصيل الإجباري في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك الجزء من

النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء .

حيث أنه يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء للصنف الأول فقد أقر المشرع انه بعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام مرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد ولكن بدون جدوى ،وان يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف وكذلك نسختان من الإنذارين وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية وينفذ الأمر طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب .

أما فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لم يتطرق إليها في نص المادة 57 المرسوم 666-83 الملغى وبالتالي الإجراءات المحددة فيه تعتبر ملغاة بينما المرسوم 99-14 كذلك لم يتطرق أيضاً في حين يطرح تساؤل هل يتم تحصيل أعباء الصنف الثاني بنفس الطريقة الأجزاء المتعلقة بتحصيل الضرائب حيث نرى أن المشرع كان يقصد كلا من الأشغال الطارئة وكذا الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لاسيما أن هذه الأخيرة يلتزم بها المالكون فقط ،لكن كان على المشرع ذكرها صراحة وليس ضمناً، في حين أننا رأينا ان الميزانية التقديرية السنوية تصادق عليها الجمعية العامة على شكل توصيات هذا من جهة ومن جهة أخرى أن المشرع قصد بأعباء الصنف الثاني والأشغال الطارئة انه في حالتين إذا لم يتم بتسديدها المالكون يكون الإجراء المقابل هو الرهن القانوني ولا يمس إلا المالك الذي لم يفي بالتزاماته ،ونظراً لمبالغ الأعباء الصنف الأول قليلة مقارنة بأعباء الصنف الثاني يجب دفعها دورياً لكي لا تتوقف المبالغ المتعلقة بالصيانة خاصة وان جزء منها يمثل رواتب العمال في حين أن إجراءات التحصيل الضريبي هو إجراء سهل ولا يتدخل فيه القضاء .

حيث أن هذه المبالغ لا يترتب عليها الحجر إلا بعد مرور 3 أشهر من انجاز أشغال والحجز لا يكون إلا بعد إتمام الأشغال، في حين أن الأعباء المتعلقة بالصنف الأول تتم بعد مرور شهر من استحقاقها .

يمكن للمتصرف زيادة على هذا الإجراء ، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر على أموال المستأجر على انه يجوز للمتصرف وفق للمرسوم 99-14 الحجز على أموال المالك الذي لم يتم بتسديد ما عليه من أعباء، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر وان يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا اجر حله .

رابعا : دفع الأعباء

حيث انه تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الإشغال أما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك ، ويستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الإشغال أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض ويوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة (1).

ويتم استحداث قصد القيام بالإشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك ، ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقررته الجمعية العامة .

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الآجال التي تحددها الجمعية العامة وان يودعه في صندوقه.

يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري، في حالة عدم دفع احد الشاغلين أو الشركاء في الملك لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء، أو حالة عدم دفعة القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحددة، ولكن بدون جدوى، أن يلتزم ضد الشاغل المخل بالتزاماته، وإصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية .

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء، المعمول به في التحصيل الضرائب.

إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه إذا لم يقيم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) أشهر سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء: ويمكن للمتصرف زيادة على هذا الإجراء أن يلجأ إلى حجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله، ولا يعفى غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء⁽¹⁾.

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر في 2014/03/16 ص 29

الفرع الثاني

انتقال الملكية والزامية نظام الملكية المشتركة

أولاً : انتقال الملكية وبالمجان أو بعوض

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بإزاء الجمعية بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

وفي حالة انتقال الملكية بالمجان يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق، أما في حالة انتقال الملكية بعوض يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر ، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوماً ابتداءً من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.

ثانياً: إلزامية نظام الملكية المشتركة

حيث أنه في حالة نقل الملكية فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد ، ويحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام في حالة التنازل عن عقاره وتقع هذه الالتزامات تلقائياً على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكاً في الملك للأجزاء المشتركة⁽¹⁾.

لقد كان المرسوم 76-146 الملغى بالمرسوم 83-666 يفرض على المالكين أن يقوموا بتحرير نظام الملكية المشتركة لدى الموثق وفق النموذج القانوني حيث أن المادة 02 جاء فيها " أن نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقاً للشكل الحقيقي من قبل الموثق " واشترط اتمام عملية توثيق العقد وفق لنص المادة 03 من المرسوم 76-196 القيام بنشر هذا النظام والتعديلات

1- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية ج العدد 14 الصادر

التي تلحق به في المحافظة العقارية ويحتج بها ابتداء من تاريخ اشهار العقد قبل ذوي الحق .

والملاحظ هنا انه وفق القواعد المتعلقة بإلغاء القانون سابقا فان المرسوم 76- 146 قد الغي ضمنا وبالتالي الإجراءات المحددة فيه تعتبر ملغاة بينما المرسوم 83- 666 لم يتطرق لا صراحة ولا ضمنا للقيام بعملية إشهار النظام المتعلق بإدارة الملكية المشتركة مما يفيد ان المشرع قد تراجع على هذا الإجراء في المرسوم 83- 666 ،لكن بالرجوع للمرسوم 14- 99 الذي الغي المرسوم 83- 666 نجده اقر بالزامية إشهار نظام الملكية المشتركة لكل الشركاء ويتم إشهاره لدى المحافظة العقارية بمكان تواجد المالك أو الأملاك وكذلك إلزام المرقي العقاري بالتزام بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية .

حيث انه يتم النص على نظام الملكية المشتركة نجد أن هذه القوانين تشترط أرفاق هذا النظام بالمعاملات العقارية على انه وثيقة مرفقة (1).

ومن هنا نلاحظ بان المشرع الجزائري اقر صراحة عن الإجراء الإجباري والمتمثل في شهر نظام الملكية في المرسوم 76- 146 ثم الغي ضمنا بالمرسوم 83- 666 والذي لم يتطرق للقيام بعملية شهر نظام الملكية المشتركة عكس ما يتطلبه كل تشريع فرنسي والقانون اللبناني في حين انه جاء المرسوم 14- 99 الذي الغي المرسوم 83- 666 جزئيا ،حيث نجد انه الزم الشركاء والمرقي العقاري شهر نظام ملكية مشتركة والتعديلات التي تطرأ عليه في المحافظة العقارية

- تنص المادة 04 من القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتعلق بالعقد النموذجي عقد البيع بالإجارة على انه من ضمن المرفقات بهذا العقد والتي يستوجب على الأطراف معرفته نظام الملكية المشتركة المحرر وفق القوانين سارية المفعول أضف الى ذلك فان المشرع قد حدد اتعاب الموثق فيما يخص تحرير نظام الملكية المشتركة في المرسوم التنفيذي 243/08 المؤرخ في 2008/08/06 الشيء الذي يوجي بان المشرع مازال يخضع النظام الملكية المشتركة بالشكلية بما فيها التحرير لدى الموثق

خلاصة الفصل الثاني

نستنتج من هذا الفصل انه لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وحسن انتفاع الشركاء وتسيير الأجزاء الخاصة بإدارتها تتمثل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها جمعية عامة تتمتع بالشخصية المدنية تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف المتصرف بتنفيذ قراراتها إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع بالإدارة .

كما يحق أيضا للمالك الشريك ان يتمتع بالأجزاء الخاصة وان يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشاركة ، كما يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية او يلحق ضرار مما اعد له العقار ، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية والمساهمة في الأعباء .

وقد ألزم المشرع المرقى العقاري على المرسوم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البنائيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها ، وكذا الأعباء والالتزامات التي تقع عليهم أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملأكهم العقارية ، وزيادة على ذلك يتعين على المرقى إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها المقنونون وخضوع نظام الملكية المشتركة لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب او المعين من طرف المقننين .

الخاتمة

من خلال بحثنا للملكية العقارية المشتركة التي هي حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة ويكون لكل مالك جزء خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد به في ذلك إلا القانون في حين أن الجزء المشترك هو تابع للجزء المفرز أو المانع وسلطات المالك تكون فيه محدودة .

وبما أن نظام الملكية المشتركة حديث النشأة فقد مر بتطور تاريخي وذلك بمرحلتين مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي في الفقه الإسلامي لا وجود لأي صورة من صور الملكية المشتركة سوى تقسيم البناء الى طبقات أي الجوار الرأسي في حين انه نرى في مرحلة الاحتلال الفرنسي إلى بروز التشريع العقاري الفرنسي بهدف الفرنسة، إضافة التطور القانوني يبدأ من مرحلة ما بعد الاستقلال.

وان هذه الحالة القانونية والتي تنشئ علاقة بين الملاك تتسم بأنها علاقة مصالح مشتركة ويجب المحافظة عليها، وهذا النوع من العلاقات لا نجده الا في هذا النوع من الملكية مما جسد بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون وكذا واجبات جمعية الملاك بالحفاظ على الملكية المشتركة مع وضع قواعد أمره يتوجب على كل مالك اتباعها مما يؤدي الى تكوين علاقة داخل هذا النمط المعيشي علاقة اجتماعية واقتصادية، فالعقار في الملكية المشتركة يعد نمط بناء يستوجب حسا مدنيا متطورا او قيود السلوكيات الفرد تقضي احترام الآخر المجاور، مع الخضوع في الوقت نفسه لمقتضيات الحياة الجماعية .

وبالاستناد إلى هذه القاعدة يمكن القول بتأسيس مختلف الأحكام والضوابط التي توطر الواقع العلمي للملكية المشتركة وتضع الأساس له، وتجدر الإشارة الى ان فهم هذه الملكية ينبع من كونها عبارة عن ثقافة عامة تقوم على الوعي والإدراك قبل ان تكون جملة نصوص قانونية .

وبالرجوع إلى المرسوم 83- 666 الذي الغي المرسوم 76- 146 هذا الأخير المستوحى في معظم مواده من التشريع الفرنسي الذي هو من التشريعات المتطورة في مجال تنظيم الملكية المشتركة كان أكثر دقة ووضوح، فالمشرع كان عليه تصحيح النقائص التي تكون قد ظهرت فيه قام بإلغاء ووضع بدله المرسوم 83- 666 والذي لم يأتي بأي تعديل للقانون والمتمثل في إيجاد قانون أحسن يتماشى مع الواقع ولقد قام أيضا بإلغاء ووضع بدله المرسوم 14-99 والذي يحدد نظام

الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وانه أضاف على ذلك إلزام المرقيين العقاريين المعتمدون قانونا على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة موضوع هذا المرسوم وبإعداد نظام الملكية لبناياتهم الجماعية قصد تحدد كل البنائيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والإلتزامات التي على المفتشين ان يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية .

فمن خلال تطرقنا لمزايا وعيوب الملكية المشتركة فقد وجدنا عيوبها أكثر من مزايا وذلك بتأثير السلبي على سلوك الفرد وذلك بالانحراف والجرائم في هذا النمط المعيشي وذلك كالسعي لحل مشاكل السكن خاصة في المدن يستوجب وجود دراسات في عدة مجالات حول التأثيرات السلمية لأنماط البناء وتجنب مشاكل قلة للسكن .

ومن خلال القراءة المتأنية لما جاءت به مختلف النصوص القانونية والواقع تم التوصل من خلال هذه الدراسة الى جملة من النتائج :

1- لقد حاول المشرع الجزائري تقنين أحكام الملكية المشتركة من خلال مرسوم 76-146 الذي ألغيت معظم نصوصه بموجب مرسوم رقم 83-666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتميز العمارات الجماعية والذي الغي كذلك بموجب المرسوم رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والزم المرقيون العقاريين المعتمدون قانونا على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة وبإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البنائيات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء

والالتزامات التي على المقننين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية

2- لقد ألزم المشرع في المرسوم 99-14 بإعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقنونون .

3- الملكية المشتركة هي شكل من أشكال التنظيم الجديد للملكية التي تمثل الحالة القانونية لعقار مبني تكون ملكيته مقسمة حصصا بين أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة وهنا نلاحظ أن المشرع الجزائري أراد إعطاء تعريف للملكية المشتركة إلا أنه في حقيقة الأمر لم يعطي إلا وصفا لها .

4- فيما يخص شروط تطبيق الملكية فان المشرع تبنى شرطين اولهما الحالة المادية والقانونية للعقار وثانيهما تجزئته .

5- أما بخصوص تجزئة العقار فان هذه العملية هي خاصية رئيسية في الملكية العقارية المشتركة، أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة تم تعدادها على سبيل المثال لا الحصر وقد نرى أن المشرع قد أخطأ بضمه الجدران الفاصلة بين الحصتين في قسم الأجزاء الخاصة، رغم انه من الضروري أن تطبق عليها أحكام خاصة لها .

6- أدوات تعيين أجزاء الملكية المشتركة فان جدول الوصفي للتقسيم يبين تشكيل وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة .

7- فيما يخص إدارة الملكية المشتركة فقد أكد المشرع على الهيئتين الكفيلتين بتصنيف ما يتعلق بذلك والمتمثلين في الجمعية العامة والمتصرف، وبالرجوع إلى المرسوم 99-14 والذي ألزم المرقى العقاري بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقائي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو مجموعة البنائيات .

8- فيما يخص نظام الملكية المشتركة إن نظام الملكية المشتركة يعد بمثابة المعاهدة العامة الصادرة عن كل ما يهيمه الأمر في العقار الخاضع للملكية المشتركة ،وذلك يجعله ميثاقا بين المالكين ومتمتع بطابع مزدوج خاص ومطبق بقوة القانون ويحتوي على بيانات عملية وبيانات تنظيمية.

إن إشهار النظام قد أصبح اختياريا وفق المرسوم 83-666 فان الواقع أكد أن جانبا هاما من العقارات الخاضعة للملكية المشتركة توجد في حالة مادية بحكم الإهمال بإعداد أنظمة الملكية المشتركة ومدى فرض ذلك على الملاك الشركاء ويجعل من اللازم إعادة النظر في مسألة إلزامية وإعداده وشهره ،لكن المشرع الغي المرسوم 83-666 بموجب المرسوم 14-99 والتي أصبحت أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك ويجب على المرقى العقاري أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة والتعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية .

9- فيما يخص الجانب بجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أن لجماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين للملك كيانا وذات معنوية تتبلور في شكل جمعية ذات شخصية مدنية .

بخصوص الدور البارز للجمعية العامة ،ظهر من خلال إدارة العقار المبني بالسهل على ضمان حسن انتفاع المالكين بالأجزاء المشتركة .

إن إلزام الملاك الشركاء بتكوين جمعية عامة ليس بالأمر الكافي لهم لمواكبة التطورات الحديثة للبناء ،فمشكلة وحدة عقارية او وضعية العقارات ذات الطابع التجاري والحرفي والمهني هي حالات نماذج لهيئات إدارية إضافية تساعد الجمعية العامة أثناء عملية التسيير .

عملية انعقاد الجمعية العامة تسبق بضرورة إعدادها باستدعاء أعضائها الذي يعد الخطوة الأولى في مسار الوصول الى عقد جلسة للجمعية العامة ،أما انعقاد جلسات الجمعية العامة يتم من خلال إجراء سير الأعمال واتخاذ القرارات وتسجيلها.

كما فرض المشرع قيود للبناء واتخاذ إجراءات لحماية العمارة والشركاء من مشاكل الحريق وعواقب الزلازل وهذا ما يشكل حماية قانونية للملاك الشركاء .

10- ما يتعلق بمنصب المتصرف نجد أن المرسوم 99-14 عدم تحديد طبيعة الأغلبية المطلوبة أثناء تعويض المتصرف بمتصرف آخر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على إشعار الملاك الشركاء .

إن السلطة التنفيذية يمثلها المتصرف المكلف بتنفيذ قرارها فالمرسوم 99-14 اغفل الإشارة لزمن تنفيذ قرارات الجمعية وكذلك المهام الموكلة للمتصرف تتطلب توفر شروط معينة في شخص المتصرف لم يتطرق المشرع لعرضها وتحديدها .

11- لقد صنف المشرع التكاليف الملقاة على عاتق كل مالك شريك ،أي على قاعدة تصنيف الإصلاحات المحدثة إلى إصلاحات كبرى وأخرى صغيرة وهذا التصنيف أثار عدة إشكالات وانه ليس من السهل التفريق بين نوعي هذه الإصلاحات وذلك لتداخلهما سواء كان بتصليح الأجزاء المشتركة او عناصر التجهيز المشتركة لهذا من اللازم اعتماد تصنيف منطقي دقيق وواضح.

والمرسوم رقم 99-14 وزع أعباء الصنف الأول بين جميع شاغلين للمحلات الفعليين أو غير الفعليين وموزعة في حصص متساوية وهو توزيع غير عادل ، مع العلم ان الاستهلاكات ستكون متباينة .

ونلاحظ أن المشرع ترك مجال حصول المنازعات واسعا بسبب عدم ذكرها بطريقة مباشرة وعموما فان المرسوم رقم 99-14 حدد واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبنية أو مجموعة البنيات.

واقر أيضا المشرع بإلزامية إشهار نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء على الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية ،وألزم أيضا المرقى العقاري أن يلتزم أيضا بشهر نظام الملكية المشتركة و التعديلات التي يمكن ان تطرأ عليه في المحافظة العقارية .

ثم إن إقراره كان بهدف سد الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم رقم 83-666.

ونظرا للعوائق التي وقعت أمام تنظيم هذا الشكل من البناء والاعتناء به كان لابد من اقتراح التوصيات الآتية .

1- ضرورة إلزام المالك الشريك المؤجر باطلاع مستأجره على نظام الملكية المشتركة قبل التوقيع على عقد الإيجار .

2- أوصي بضرورة فرض نصاب قانوني إلزامي لاجتماع الجمعية العامة والذي يعد ضروريا من اجل إيضاح الحد الأدنى للمشاركة المطلوبة لصحة القرارات المتخذة أثناء المداولات .

3- يتوجب تعيين المتصرف يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية حتى يتمتع بثقة الملاك الشركاء .

4- إعفاء الملاك الشركاء للطابق السفلي من مساهمة في كل هذه التكاليف المتعلقة باستهلاك الكهرباء ونفقات الصيانة في المصاعد في توزيعها كون المصعد بالنسبة لهم لا يستفيدون منه .

5- استعمال كل الوسائل الإعلام وذلك لتحسيس الملاكين بحقوقهم وواجباتهم وذلك بتنظيم لقاءات مع الخبراء من القانون للقيام بشرح لنظام الملكية المشتركة .

وفي الأخير نستطيع القول بان تطبيق نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية أدى إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنايات المعنية وتقسيمها إلى أقسام مع تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة بالتفصيل مع شروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك طبقا لتشريع والتنظيم المعمول به وذلك في المباني الجماعية و بشكل سليم سيؤدي بالضرورة إلى وجود وعي اجتماعي واقتصادي

فهرس المصادر والمراجع

المصادر:

- القرآن.

أولا : الكتب

- 1- احمد فراج حسين ، المدخل للفقہ الإسلامي ، بيروت منشورات الحلبي الحقوقية دون تاريخ طبع.
- 2- ابن منظور ، لسان العرب ، دار صادر ، بيروت ، 1414 هـ ، ج 10.
- 3- أبو داوود ، سنن ابو داوود ، باب في منع المال ، رقم الحديث 3477 .
- 4- بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري
الجزائر دار الهومة للطباعة والنشر والتوزيع 2004.
- 5- الزحيلي وهبة ، الفقه الإسلامي وأدلته ، دار الفكر الجزائر.
- 6- العربي بلحاج ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية 2000.
- 7- السنهوري عبد الرزاق احمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، حق الملكية
مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي والحقوقية ، بيروت د ط 2000 .
- 8- السنهوري عبد الرزاق احمد، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد السابع ، الجزء الاول
العقود الواردة على العمل ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، د ط ، 2000
- 9- دلاندة يوسف ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة ، على ضوء القانون الجزائري
وما استقر عليه القضاء المحكمة العليا ، دار الهومة – بوزيعة الجزائر 2014 .
- 10- مريم تومي ، النظام قانوني للملكية المشتركة دط ، دار الكتاب الجزائر 2015 .
- 11- موريس نخلة ، الكامل في شرح القانون المدني ، بيروت ، منشورات الحلبي الحقوقية 2001.
- 12- مقالاتي منى النظام القانوني لحق الإرتفاق للتشريع الجزائري ، دار الجامعة الجديدة الأزاريطة
الأسكندرية 2014 .
- 13- محمد الصغير بعلي، مدخل للعلوم القانونية ، نظرية القانون ، نظلاية الحق ، 2006 الجزائر
- 14- حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية في ضوء اخر التعديلات واحداث الأحكام ، دار هوما
الجزائر د ط 215 .
- 15- حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية في ضوء أخر التعديلات ، دط ، دارهما للطباعة
والنشر والتوزيع الجزائر ، 2006 .

- 16- فريدة محمدي ، الحيازة والتقاعد المكسب ، الجزائر ، ديوان المطبوعات الجامعية ، 2000 .
- 17- ليلي زروقي ، المنازعات العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام ، دار هومة ، الجزائر .2015

ثانياً: المذكرات والرسائل الجامعية

- 18-دروازي عمار ،آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري
كلية الحقوق باتنة 2000.
- 19-زهرة بركة ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ،
مذكرة تخرج شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري 2014-2015 .
- 20-شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة ، كلية الحقوق ، جامعة
تلمسان، 2007-2008
- 21-بوليلة فضيلة إدارة وتسيير الملكية المشتركة ، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق ،
جامعة الجزائر 2006/2007 .

- رابعا القرارات القضائية :

- 22-القرار رقم 76988 المؤرخ في 10-07-1990 المجلة القضائية 1991 العدد رقم 03
- 23-القرار رقم 423458 المؤرخ في 14-11-2007 المجلة القضائية 2008 العدد 02

ثالثا : النصوص القانونية

- 24-القانون 157-62 المؤرخ في 31-12-1962 المتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات
الفرنسية الا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية .
- 25-المرسوم 82-73 المؤرخ في 09-07-1973 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من
قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية.
- 26-الأمر 58-75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .

27-القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 المتعلق بتمديد التشريع الى غاية صدور تشريع جديد.

28-الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 1966/05/06 المتضمن انتقال أملاك الشاغرة الى الدولة

29-المرسوم رقم: 146/76 المؤرخ في: 23 أكتوبر 1976 ،المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

30-الأمر رقم 92/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

31-القانون 01-81 المؤرخ في 1981-02-07 ،يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات

الإستعمال السكني او المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية مكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات ،المعدل والمتمم .

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

33-القانون 07-86 المؤرخ في 1986-03-04 المتعلق بالترقية العقارية

34-المرسوم التشريعي 03-93 المؤرخ في 1993/03/01 والمتعلق بالنشاط العقاري.

35-المرسوم التنفيذي 58-94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .

36-القرار المؤرخ في 2001/07/23 المتضمن العقد النموذجي للبيع بالإيجار

37-قانون 04-11 مؤرخ في 17 فبراير 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

38-المرسوم التنفيذي 431-13 المؤرخ في 25 ديسمبر 2013 المتضمن والمتعلق. بنموذجي عقد الحفظ البيع على التصاميم .

39- مرسوم تنفيذي 99/14 المؤرخ في: 2014/03/04 ،يحدد نموذج نظام الملكية

مشتركة المطبق في الترقية العقارية العدد 14 الصادر في 2014/03/16 .

الْفَهْرِسْت

فهرس الموضوعات

ص	
أ	مقدمة
02	الفصل الأول : مضمون الملكية المشتركة في الترقية العقارية
03	المبحث الأول : مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية
03	المطلب الأول : تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية
03	الفرع الأول : تعريف الملكية المشتركة
14	الفرع الثاني : الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة
18	المطلب الثاني : التطور التاريخي لتشريع الملكية المشتركة في الجزائر
18	الفرع الأول : مرحلة ما قبل الإحتلال الفرنسي
19	الفرع الثاني : مرحلة الإحتلال الفرنسي
21	الفرع الثالث : التطور القانوني للملكية العقارية المشتركة
25	المبحث الثاني : تحديد الملكية المشتركة في الترقية العقارية
25	المطلب الأول : تعيين ومآل البناية او مجموعة البنايات
27	الفرع الأول : تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها
29	الفرع الثاني : تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها
32	المطلب الثاني : قواعد وتسيير وادارة البناية ومجموعة البنايات
32	الفرع الأول : الجمعية العامة
35	الفرع الثاني : شروط اتخاذ القرارات بالإغلبية بالجمعية العامة 3/2
37	الفرع الثالث : المتصرف
42	الفصل الثاني : التزامات المتعاقدين في تسيير وادارة الملكية المشتركة
43	المبحث الأول : التزامات المرقى العقاري
43	المطلب الأول : التزامات المرقى العقاري في مجال التسيير الإنتقالي للملكية المشتركة
43	الفرع الأول : التزامات المرقى العقاري
46	المطلب الثاني : التزام بادارة وتسيير الملكية المشتركة في المرحلة الإنتقالية
46	الفرع الأول : مضمون التزام بتسيير وادارة الملك العقاري محل البيع

48	الفرع الثاني : ضمان انتقال ادارة وتسيير الملكية المشتركة للأجهزة المكلفة بذلك.....
50	المبحث الثاني : التزامات المكتب.....
50	المطلب الأول : التزامات المشتركين في الملكية المشتركة.....
50	الفرع الأول : استعمال الأجزاء الخاصة.....
54	الفرع الثاني : استعمال الأجزاء المشتركة.....
55	المطلب الثاني : الأعباء التي تقع على جماعة شركاء في الملك او الشاغلين له.....
55	الفرع الأول : اعباء الصنف الأول والثاني.....
65	الفرع الثاني : انتقال الملكية والزامية نظام الملكية المشتركة.....
68	الخاتمة.....
75	قائمة المراجع.....
79	الفهرس.....