

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم : الحقوق

# الحدود والقيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

مذكرة ضمن متطلبات شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري

تحت إشراف الدكتور:

زرورق يوسف

من إعداد الطالبة:

شويحة عائشة

اعضاء لجنة المناقشة

الاستاذ : شريط محمد..... رئيسا

الدكتور : زرورق يوسف..... مشرفا

الاستاذ : بن صادق احمد..... مناقشا

الموسم الجامعي 2014 - 2015

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

{ وَاذْكُرُوا اِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ

بَعْدِكُمْ سَاءَ رِجَالًا وَذُكُرُوا فِي الْاَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ

سَهْلِهَا قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا

فَاذْكُرُوا اِلٰهَ اللّٰهِ وَلَا تَعْتُوا فِي الْاَرْضِ

{ مَفْسِدِينَ

الآية 74 من سورة الاعراف

قَالَ رَسُولُ اللّٰهِ صَلَّى اللّٰهُ عَلَيْهِ وَسَلَّمَ

{ مَنْ كَانَ يُؤْمِنُ بِاللّٰهِ وَالْيَوْمِ الْاٰخِرِ فَلَا

{ يُوْذِجَارُهُ



# إهداء

الى نور القلوب وسيدنا محمد صلى الله عليه وسلم  
الى من دفعني الى العلم والعطاء الى من أضاءت دربي بالدعاء  
الى الغالية امي الحنون حفظه الله  
الى الذي كافح وصارع في بحر الدنيا من اجلي الى كل بسمه حنان وعناق وشوق من ابي العزيز  
الى روح ابي الطاهرة رحمه الله  
الى قرة عيني ونور قلبي وعقلي الى توأم روحي الى حبيبي وصديقة عمري  
الى اختي وملاكي ورده  
الى اختي الغالية وزوجها و اولادهم الاحباء  
الى من أشد بهم ازري اخوتي و زوجاتهم و أولادهم الاعزاء  
الى كل من عرفتهم في مشوار دراستي وحياتي الى صديقتي وحببية قلبي خيرة  
الى كل معلم أضاء لي حرفا على طريق النور  
الى اسرتي الكبيرة بكلية الحقوق  
الى من تمنى لي الخير منذ ان عرفني لك انت مستقبلتي وحياتي  
لكم جميعا اهدي ثمرة جهدي المتواضع وتحياتي وأمنياتي بالتوفيق في كافة مجالات حياتكم





# شكر

لا يسعنا بعد اكمال هذه المذكرة إلا ان نحمد الله عز وجل ونشكره على نعمته وجلال سلطانه وهو

مبدأ الحمد ومنتهاها عملا بقوله عز وجل "ولئن شكرتم لازيدنكم"

ولقوله-صلى الله عليه وسلم "من لم يشكر الناس لم يشكر الله"

فنجيز بالشكر الوافي الى استاذنا المشرف \* الدكتور زروق يوسف \*

على قبوله الاشراف على هذه المذكرة

والذي افادنا بعلمه وارثه القيمة رغم التزاماته الكثيرة سائلين المولى

عز وجل ان يحفظه ويجزيه عنا خير الجزاء

ولن ننسى ان نتقدم بجزيل الشكر الى اعضاء اللجنة على قبولهم مناقشة الرسالة

كما نتوجه بالشكر الى كل من افادنا برأي أو نصيحة وأمدنا بمعلومة أو فائدة من قريب أو بعيد

ولو بالدعاء



مقدمة

## مقدمة

العقار هو كل شيء ثابت في مكانه، أو يشغل حيزا معيناً ولا يمكن نقله منه إلى مكان آخر إلا بتلف ولقد عرفه المشرع الجزائري في المادة 1/683 "كل شيء مستقر بجزءه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول" وهو أنواع عقارات بالتخصيص وتتمثل في المنقولات الذي وضعها صاحبه في عقار يملكه، من أجل خدمة هذا العقار أو استغلاله، وكذلك هناك عقارات بطبيعتها وهي كل الأشياء المادية التي تقاوم أي تنقل بالنظر إلى هيئتها المادية أي الأرض وما ينظم إليها ومن بين ذلك العمارات بكل اصنافه وهو محل دراستنا.

ويعتبر العقار مصدراً من مصادر الثروة وقد وجدت غريزة حب امتلاكه منذ الأزل، كما يعد حافزاً قوياً لجلب الاستثمارات الوطنية والأجنبية و إقامة المشاريع التنموية، وبالتالي النهوض باقتصاديات الدول، الأمر الذي أدى إلى بروز عدة نزاعات وخلافات حول طريقة اكتسابه وإثبات ملكيته، مما أدى إلى اللجوء إلى سن مختلف التشريعات والتنظيمات من أجل العمل على تنظيم عملية تملكه واستغلاله والتداول عليه.

وحق الملكية العقارية المشتركة أوسع الحقوق العينية نطاقاً، إذاً يمنح صاحبه سلطة على عقار بحيث تمكنه من استعمال واستغلال والتصرف فيه كما يشاء مما قد يجعل حريته في التمتع واستعمال حقه وسيلة للإضرار بالغير، وهو ما ألزم المشرع وسعيًا منه لحماية حقوق الغير من التعدي عليها إلى فرض الالتزامات ووضع لقيود لتحد سلطات المالك حتى لا يستعمل ملكه بشكل يضر بجاره.

فالجوار يمثل واقعة مادية وقانونية تقرر القرب والتلاصق بين العقارات المتجاورة، مما قد يفتح باباً أمام القضاء يتعلق بمنازعات قائمة بين الجيران باعتبار أن القضايا المتعلقة بالعقار أصبحت أكثر أهمية وانتشار في وقتنا الحالي.

فالمشرع كرس مسؤولية المالك اتجاه جيرانه منذ القدم، فهي ليست وليدة الحاضر اذ لا يسال المالك عن الاضرار المألوفة فيما بين الجيران بل يسال عن الاضرار غير المألوفة التي تلحق بهم، حتى ولو لم يكن للمالك مصلحة من ذلك.

وتعد مضار الجوار غير المألوفة التي هي محل الدراسة قيد من القيود المفروضة على الملكيات العقارية المبنية التي تكون محل استعمال من قبل المالك وذلك بالسكن فيها، فالمشرع قد نظم الاحكام المتعلقة بمضار الجوار غير المألوفة ضمن القانون المدني أما فيما تعلق بالملكية المشتركة فلقد نظمها في المرسوم التنفيذي 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية وكذلك المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ويتبين من خلال كل هذا التفرقة بين الاضرار المألوفة والغير مألوفة، كما ان حصول المالك على ترخيص اداري للقيام بنشاط معين يكون فيه ضرر للغير لا يعفيه من قيام المسؤولية التي يستوجب عليها التعويض.

### أسباب اختيار الموضوع :

ويرجع سبب اختيار هذا الموضوع لعوامل موضوعية، اذ يعتبر من أكثر المواضيع المعاشة في وقتنا الحالي خاصة اذا ما تعلق الامر بالملكية المشتركة في العمارات المعدة خصيصا للاشتراك بين الملاك، وان كثرة المشاكل القائمة ما بين الجيران سببها استعمال المالك حقه بشكل يضر بجاره ضررا كبيرا مما أدى لحدوث مشاجرات يومية تنتهي غالبا الى اللجوء للقضاء.

### أهمية الموضوع :

للبحث أهمية بالغة سواء على الصعيد العلمي باعتبار تخصصنا المتمثل اساسا في التخصص العقاري، فمضار الجوار تقع أساسا على الملكية العقارية التي تكون محل استعمال المالك، فقد يؤدي سوء استعمالها لضرر يمس بالجيران فيكون أكثر إفادة لمعرفة المبادئ التي تقوم عليها هذا النوع من القيود، أما أهميتها على

الصعيد العملي فان مضار الجوار باعتبارها نوعا من القيود المفروضة على المالك اذ أصبح هذا الاخير أكثر شيوعا في وقتنا الحالي، مما يلزمنا التعرف على بعض الاحكام المتعلقة به.

كذلك تكمن أهمية دراسة هذا الموضوع من خلال التعديلات التي قررها المشرع فيما يخص نظام الملكية المشتركة ولما لها من أهمية في تسيير و ادراه هذا النظام.

### صعوبات البحث :

ولقد كان بوجدنا التوسع اكثر في هذا الموضوع لما له من أهمية إلا انه قد واجهتنا بعض الصعوبات التي عرقلت مسيرتنا في الموضوع يمكن تلخيصها في ضيق الوقت وهو من أهم الصعوبات التي واجهتنا أثناء القيام بعملية البحث دون ان ننسى قلة المراجع الشاملة لهذا الموضوع.

### المنهج المتبع :

ولقد اعتمدنا لدراسة هذا الموضوع على المنهج الوصفي وكذا المنهج التحليلي وذلك لان طبيعة الموضوع قد تطلبت منا الاستناد لتحليل مجموعة من النصوص القانونية ذات الصلة بموضوع هذا البحث.

### دراسات سابقة

لقد تم التطرق في هذا الموضوع سابق من خلال مذكرة الماجستير الخاصة بالأستاذ دروزي عمار التي كانت بعنوان اليات ادارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري

### إشكالية الموضوع :

إن دراستنا لموضوع حدود وقيود الملكية العقارية المشتركة تحتم علينا دراسة كل الجوانب المتعلقة بهذا النظام الذي يتأثر ويؤثر اقتصاديا واجتماعيا وكذا سياسيا فدراسة الموضوع تجرنا على البحث عن الاطار العام الذي يحكم الملكية المشتركة من تعريف وخصائص تفيدنا لا محالة في الولوج في أعماق هذا الموضوع الشائك وبطبيعة الحال ولان هذا النظام قد يفرض على الملاك نوع من التعايش والتشارك في التملك فيما بين

المالكين سنسعى الى توضيح هاته العلاقات فيما بين الملاك الشركاء والمضار التي ستحدث من جراء هاته المشاركة من خلال تعداد هاته الاجزاء سواء الاجزاء الخاصة او المشتركة وبالتالي دراسة نوعية المسؤولية الملقاة على عاتق الملاك وهذا ما سيؤدي بنا الى التساؤل عن الاطار العام الذي يحكم الملكية المشتركة ؟ وهل ينشئ عن حق التمتع بهاته الملكية قيود إجبارية ؟ وما هي المسؤولية المثارة في الملكية المشتركة في حال وجدت مضار ؟

### تقسيم الموضوع :

وللإجابة على الاشكالية المقترحة ارتأينا الى تقسيم الموضوع الى فصلين حيث تناولنا في الفصل الاول الاطار العام للملكية المشتركة اما الفصل الثاني فلقد تعرضنا فيه الى مضار الجوار والمسؤولية المثارة في الملكية المشتركة.

ومن أجل الاجابة على هذه الاشكالية قمنا بوضع خطة لدراسة هذا الموضوع والتي تمثلت في تقسيم الموضوع الى فصلين تمثل الفصل الاول في دراسة الاطار العام للملكية المشتركة من خلال التطرق الى احكام الملكية المشتركة وكذا المكلفون بادرائها أما الفصل الثاني وهو مضار الجوار والمسؤولية المثارة في الملكية المشتركة حيث تناولنا فيه مختلف القيود الواردة على الملكية المشتركة وكذا المسؤولية المثارة بين المرقي العقاري والمقتون.

الفصل الأول

الأطوار العام

للملكية المشتركة  
المشتركة

## الفصل الاول الاطار العام للملكية المشتركة

---

إن الولوج إلى أي موضوع يستدعي منا دراسته وبيان مفهومه وتحديد كافة الجوانب التي يتعلق بها، وهذا ما نسعى إلى تحقيقه من خلال دراستنا للملكية المشتركة، ذلك لما لها من أهمية للملاك الشركاء والشاغلين بالبناء المشترك.

وعليه كان لا بد لنا من تحديد تعريف الملكية المشتركة وبيان خصائصه وكذلك الطبيعة القانونية لها دون أن ننسى توضيح ما يميزها عن ما يشابهها من حالات قانونية أخرى.

إن دراستنا لهذا الفصل تتعلق بأحكام الملكية المشتركة وكذا القائمون بإدارتها ولهذا حاولنا من خلال المعلومات المتوفرة تقسيم الفصل الأول إلى مبحثين المبحث الأول يتعلق بأحكام الملكية المشتركة، أما المبحث الثاني فخصصه للمكلفون بإدارة الملكية المشتركة.

### المبحث الأول

#### أحكام الملكية المشتركة

من اجل دراسة هذا المبحث سوف نتناول كل الجوانب التي تتعلق بالملكية المشتركة وذلك انطلاقا من إيجاد مفهوم للملكية المشتركة وكذا تمييزها عما يشابهها والطبيعة القانونية لها.

### المطلب الأول

#### مفهوم الملكية المشتركة

انه وللوصول إلى مفهوم واضح لا تشوبه اية اشكالات عن الملكية المشتركة كان لابد علينا أن نحدد تعريفها وكذا كافة الخصائص المميزة لها.

### الفرع الاول

#### تعريف الملكية المشتركة

إن أصل الملكية المشتركة يعود الى المرسوم رقم 175/62 المتضمن استمرار العمل بالقانون الفرنسي ما لم يعترض مع السيادة الوطنية ولقد تم العمل بهذا القانون الى غاية صدور المرسوم رقم<sup>(1)</sup> 88/68 أو التي صارت من ملكية الدولة بموجب الامر 102/62 ولقد كان العمل بهذا المرسوم حتى تم صدور القانون المدني الجزائري

---

<sup>1</sup>-المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 والذي يتضمن القانون الاساسي الخاص بشغل الاراضي المستعملة للسكن او

الحرف المهنية.

رقم 58/75 والمعدل والمتمم الذي نظم أحكام الملكية عموما في مواده من 743 إلى غاية المادة 772 كما أنه تم تعديل بعض مواده بموجب القانون رقم 01/83 المتضمن تعديل القانون المدني الجزائري.

ولقد تناول المشرع الجزائري الملكية المشتركة بالتعريف وذلك من خلال المادة 743 من القانون المدني الجزائري<sup>(1)</sup> و التي تنص على انه " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص، تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة "

و من خلال تعريف المشرع الجزائري للملكية المشتركة يتضح لنا بان الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة كالأسطح و الافنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد<sup>(2)</sup>.

ومن هنا فإن الملكية المشتركة تتعلق بوجود بناء واحد له عدة ملاك أو لعدة بنايات وتكون هنا الملكية مقسمة إلى حصص بين مجموعة من الأشخاص يجب أن تحتوي كل حصة جزء خاص بكل مالك. بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة وهذا حسب نص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 83/666<sup>(3)</sup> التي تنص على " الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية المخصصة مع جميع الشركاء أو كثير منهم "

<sup>1</sup> - القانون المدني الجزائري. في ضوء الممارسة القضائية النص الكامل للقانون، وتعديلاته الى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالاجتهاد القضائي، منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2008-2009.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، الطبعة العاشرة، دار هومة، الجزائر، سنة 2014. ص 136.

<sup>3</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية. المذكور سابقا

أما فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة فقد نصت عليها المادة 05 من المرسوم 666/83 والتي تنص " إن الأجزاء المشتركة هي التي يملكها على الشياع جميع الشركاء، في الملك كل حسب الفائدة إلى كل منه والمخصصة للاستعمال أو الانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم " .

وعليه فإن الملكية المشتركة نظام قانوني يرد على العقار المبنى أو عدة عقارات مبنية أو مجموع عقاري تكون ملكا لأشخاص عدة وهم المالكين لها بالاشتراك .تحتوي هذه البناية أو المجموع العقاري على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لا يمكن الاستغناء على احدهما في التصرف فالأجزاء الخاصة تكون من حق المالك حيث يكون له حق الاستغلالوالاستعمال شخصيا وكذا حق التصرف فيها مع عدم الإضرار بالغير .

أما الاجزاء المشتركة فهي ملكية جماعية حيث تكون على الشيوع وهو شيوع إجباري لا يمكن أن ينتهي بالقسمة<sup>(1)</sup> .

### الفرع الثاني

#### خصائص الملكية المشتركة

إن للملكية المشتركة العديد من الخصائص التي تجعلها تختلف عن أنظمة أخرى إضافة إلى الخصائص العادية التي تميزها باعتبارها حق الملكية وعليه سنحاول التطرق إلى بعض الخصائص المميزة لها :

#### أولا :الملكية المشتركة تعتبر نظاما حديث النشأة

حيث أن تنظيم هذا النوع يعود إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/07/28 ولقد انتشر هذا النوع من التنظيم للملكية في اغلب القوانين منها القانون المدني الجزائري الذي وضع لها قسم في الكتاب

<sup>1</sup> - عبد الرزاق احمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ،حق الملكية "مع شرح مفصل للأشياء و الأموال"،دار احياء التراث

العربي ،لبنان -بيروتي،الجزء الثامن،دون سنه نشر ،ص 1020 .

الثالث من القانون المدني تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية من خلال المواد 743 إلى المادة 772 منه .

### ثانيا : الملكية المشتركة من الانظمة العقارية الجماعية

إن الملكية المشتركة لا يكون فيها مالك واحد للبناء بل مجموعة من الملاك، كما أن هذه الخاصية لا تتحقق في بناء يكون ملك لشخص واحد لانتفاء خاصية الملكية المشتركة أو الاشتراك في التملك.

### ثالثا: الملكية المشتركة لا تقع ولا ترد إلا على العقارات المبنية

وهو ما أكدته المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على انه " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليه العقار المبنى او مجموعة من العقارات المبنية... " ومن خلال نص المادة يتضح لنا بان الملكية المشتركة ترد على عقارات مبنية وهذا بسبب احتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة لا يمكن تقسيمها<sup>(1)</sup> وهو ما لا يتحقق إلا في العقارات المبنية فقط

### رابعا : وجود أجزاء خاصة وأخرى مشتركة في البناء الواحد

فتكون الأجزاء الخاصة بكل مالك بشكل منفرد ، وأجزاء مشتركة فيما بين الملاك لا يمكن استعمالها بشكل منفرد ، فهي معدة للاستعمال المشترك وهو ما نصت عليه المادة 743 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على " ..والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة "

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية " طبعه منقحة و مزیده في ضوء اخر التعديلات و أحدث الاحكام " سنة 2013 ، دار هومة

للنشر والتوزيع ، الجزائر ، ص 26 .

### خامسا : قاعدة الشيوع الإجباري في الأجزاء المشتركة

وهو ما ينطبق على هذا النوع من الملكيات لأنها تعد من نوع خاص<sup>(1)</sup> فمن غير الممكن تقسيمها أو تجزئتها برغم من أنها ملكية شائعة وذلك حسب نص المادة 747 من القانون المدني التي نصت على " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لذوي التقييم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة"

وهناك العديد من الاجتهادات القضائية التي أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة منها القرار الصادر من المحكمة العليا في هذا الشأن حيث قررت بما يلي { من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقييم ، ومن ثم فان البت في القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد.ولما كان من الثابت في قضية الحال-أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بان الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية،ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن التقسيم يضر بحقوق الاطراف .وبهذا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما {<sup>(2)</sup>

### المطلب الثاني

#### الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وتميزها عن الحالات المشابهة لها

بعدها تعرضنا لمفهوم الملكية المشتركة من خلال تعريفها وذكر اهم الخصائص التي تميزها عن غيرها. كان لزاما علينا التطرق الى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وتميزها عن الحالات المشابهة لها حتى نصل الى معرفة

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ،مرجع سابق ، ص 137.

<sup>2</sup> - قرار رقم 50937، الغرفة العقارية، مؤرخ في 09/05/1990 ،المجلة القضائية 1991 ،عدد 02 ،ص 32.

الاطار العام للملكية المشتركة. ولقد ارتأينا دراسة الطبيعة القانونية للملكية المشتركة وتميزها عن الحالات المشابهة لها من خلال فرعين حتى يتسنى لنا شرح كل منهما بإسهاب أكبر.

### الفرع الاول

#### الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إن الاعتراف بالملكية الخاصة من طرف المشرع الجزائري منذ وضع القانون المدني سنة 1975، بعدما كانت معظم الاراضي ملكا للمستعمر الذي جعل من امتلاك الاراضي هدفا اساسي للحصول عليه بأي وسيلة كانت ولم يكن امامه انذاك غير محاولة اقتكاك الاراضي من الجزائريين بمختلف الطرق والسياسات التي تحقق الغاية في امتلاك مختلف الاراضي، ومن بين الوسائل التي اعتمدها فقر الناس فجعل من اكتساب الاراضي عبئ على الجزائريين لإجبارهم عن التخلي عن ممتلكاتهم والاستيلاء عليه<sup>(1)</sup>.

وبالرجوع الى الشريعة الاسلامية والقانون المدني وكل القوانين المتفرعة عنه فإننا نجد بان الملكية العقارية الخاصة تنقسم الى ملكية تامة و ملكية ناقصة من حيثالسلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم من حيث تحديدها الى ملكية شائعة و ملكية مفرزة<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة، اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، الطبعة الفامنة، دار هومة، الجزائر،

سنة 2013، ص 9-13.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، اليات ادارة الملكيه العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم

القانونية، تخصص عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنه، السنة الجامعية 2008-2009 ص 11-12.

## أولا : الملكية من حيث السلطات الممنوحة

وتنقسم الملكية الى ملكية تامة و ملكية ناقصة وذلك اعتبارا لمحل الملك او المالك:

### أ- الملكية التامة:

هي تلك الملكية التي يستجمع المالك فيها كل السلطات الثلاث حق الاستعمال والاستغلال و التصرف. وهذه المكنتات القانونية يمارسها المالك على ملكه عقارا كان او منقولاً .

ولقد تكفلت بتحديد نطاق حق الملكية التامة المواد 677.675.674 من القانون المدني ، وكذلك المادتين 28.27 من قانون التوجيه العقاري<sup>(1)</sup>.

ومن خلال هاته النصوص يتضح أن حق الملكية العقارية يشمل الشيء وما يتفرع عنه من ثمار ومنتجات و ملحقات ، أما اذا كانت ارضا شملت ملكيتها ما فوقها وما تحتها الى الحد المفيد في التمتع بها فيملك ذات العين والمنفعة معا<sup>(2)</sup>، بخلاف ما استثناه القانون او الاتفاق.

### ب- الملكية الناقصة:

فتكون منحصرة على العين وحدها او المنفعة عكس الملك التام الذي يرد على الملكية عينا و منفعة، فيحق المالك التنازل عن المنفعة لشخص اخر ويسمى بهذا المنتفع ، ويقسم حق الانتفاع<sup>(3)</sup> الى نوعين حق انتفاع

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 134 .

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

<sup>3</sup> - عمار علوي، الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار ، دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر ، سنة 2011 ص 128-129 . كما

يخول الانتفاع لصاحبه حق استعمال العقار والحصول على ثماره شرط ان يحتفظ بالجوهر ولحق الانتفاع أركان جاءت في المادة 844

ق م ج وكذلك المواد 852-854 من نفس القانون التي بينت كيفية انقضاءه

شخصي وحق انتفاع عيني يسمى حق الارتفاق، فيتعلق هذا الحق بعين العقار المقرر عليها.

أما الانتفاع الشخصي فيتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة، وقد يكون الملك الناقص جاء على اساس اتفاق اذا تعلق الامر بالانتفاع الشخصي .

أما اذا تعلق الامر بالانتفاع العيني فيكون مصدره العقد او القانون وهو ما يسمى بحق الارتفاق<sup>(1)</sup> .

### ثانيا : الملكية من حيث تحديدها

وتقسم بحسب طبيعة الشئ المملوك الى ملكية شائعة وملكية مفرزة

#### أ- الملكية الشائعة :

ولقد عرفته المادة 713 من القانون المدني الجزائري " اذا ملك اثنان او اكثر وكانت حصة كل منهم فيه غير

مقررة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية اذا لم يقم دليل على غير ذلك "

ومن خلال نص المادة يتضح أن الشيوع يستدعي وجود شريكين فأكثر وتوزع الحصص بالتساوي ما لم يقم دليل يخالف ذلك.

#### أ-1- مصادر الشيوع :

\*الارث

\*عند شراء الاشياء بصفة جماعية من طرف شخصين او اكثر بدون تخصيص الحصص<sup>(2)</sup>

<sup>1</sup> - دروازي عمار ، المرجع السابق ، ص 13.

<sup>2</sup> - عمار علوي. المرجع السابق. ص 125.

أ-2- حق الملاك على الشيوع :

يمكن لكل مالك على الشيوع بيع او رهن حصته ،وهو ما نصت عليه المادة 714 من القانون المدني الجزائري " كل شريك في شيوع يملك حصته ملكا تاما،وله ان يتصرف فيها وأن يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء<sup>(1)</sup> ."

أ-3- انتهاء الشيوع:

وينتهي الشيوع عندما يتم التقسيم<sup>(2)</sup> وللشريك على الشيوع فرض قسمة الشئ الشائع المادة 722 قم ج أما حال الاختلاف فيتم اللجوء الى القضاء من أجل القسمة المادة 724 من نفس القانون ، كما يحق للشركاء قسمة الملك الشائع بطريقة ودية حسب المادة 723 من القانون المدني الجزائري.

ب- الملكية المفترزة:

وهي ملكية مفترزة غير مختلطة بملكية الغير وتكون واضحة ومحددة الحدود و المعالم وقوام هاته الملكية هي الحقوق الثلاث الاستعمال، الاستغلال و التصرف<sup>(3)</sup> . لتحديد طبيعة القانونية للملكية المشتركة لابد من

<sup>1</sup> ويعد قصد الاضرار بالغير من حالات التعسف في استعمال الحق وهذا حسب المادة 41 الفقرة الاولى من الامر 75-58 انظر بلحاج العربي ،النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الواقعة القانونية [ الفعل الغير مشروع ،الانراء بلا سبب ،والقانون ] الجزء الثاني، الطبعة السادسة ،ديوان المطبوعات الجامعية،الجزائر ،سنة 2014 . ولقد تم الغاء هاته المادة ضمن التعديل الاخير للقانون المدني.

<sup>2</sup>- لا يمكن اخراج شريك مشتاع من ارض مشاعة انظر قرار رقم 134535،الغرفة العقارية،المجلة القضائية ،1999 ،العدد 54 ،

ص 69 .

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية ،المرجع السابق ،ص 23 .

المقارنة وتحديد اذا ما كانت ملكية تامة او ملكية ناقصة، اما انها ملكية شائعة او هي ملكية مفرزة ، أم أنها تعتبر ملكية من نوع خاص<sup>(1)</sup>.

من خلال كل ما سبق يمكن القول ان الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الاجزاء الخاصة والتي تعتبر ملكية مفرزة، ولكن بالرجوع الى نص المادة 11 وما يليها من المرسوم 666/83 التي تبين الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة، مقارنة بالملكية المشتركة في الاجزاء الخاصة.

كما انها لها بعض الخصائص من الملكية الناقصة غير انها لا تعد كذلك لان للمالك في الملكية المشتركة الحق في العين والانتفاع منها وهو غير وارد في الملكية الناقصة.

أما فيما يخص الملكية شائعة فهذا من غير الممكن ذلك ان حالة الشيوع تنتهي بمجرد عملية القسمة وهو ما وضعناه سابقا، أما الاجزاء المشتركة فلا يمكن ان تنتهي إلا بزاوول العقار نفسه لأنها تعد شيوع اجباري، لا يمكن التصرف في هاته الاجزاء المشتركة فيمنع عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل و الاروقة والشرفات المشتركة و الاسطح وممرات الدخول وغيرها وفق للقانون<sup>(2)</sup>.

ومن خلال كل هذا يتضح لنا بان الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته<sup>(3)</sup>، يخضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة الذي حدد وفق المرسوم 76-146 المؤرخ في 1976/1023 في المادة الاولى منه وقد الغي المرسوم، وكذلك في المادة 748 من القانون المدني.

<sup>1</sup> - دروازي عمار ،مرجع سابق ،ص 14-15 .

<sup>2</sup> - عدم قابلية الاجزاء المشتركة للقسمة، انظر القرار رقم 76988 المؤرخ في 1990/07/10 ،الغرفة العقارية،المجلة القضائية

1992، العدد 03، ص 35..

<sup>3</sup> - دروازي عمار ، المرجع ذاته ، ص 16.

ولقد اختلفت الاراء حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، فثمة من اعتبره عقدا متبادلا، ومنهم من اعتبره عقد شراكة، ومنهم من يرى انه عقد اذعان، ذلك ان كل شريك في الملكية مجبر على الانضمام لهذا النظام بمجرد تملكه لجزء في العقار محل الملكية المشتركة.

وبالرجوع الى نص المادة 50 من القانون 04-11، ومن خلال هذا النص ان نظام الملكية المشتركة نظام اجباري (الزامي) في مواجهة المقتنين وبهذا فإنه يعد عقد اجباري، وإعداده وتبليغه للمقتنين هو التزام عقدي تابع للعلاقة التعاقدية الناتجة عن عقد البيع، مفادها تحقيق نتيجة في حق المرقى العقاري.

### الفرع الثاني

#### تمييز الملكية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها

إن مفهوم الملكية المشتركة قد يتشابه مع نظم أخرى كمفهوم حق الارتفاق<sup>(1)</sup> والملكية الشائعة<sup>(2)</sup> وذلك بسبب وجود أوجه تشابه ولكن رغم هذا إلا أن هناك العديد من الفروقات الموجودة فيما بينهم وسنحاول من خلال هذا الفرع إبراز أهم هذه الفروقات الموجودة من خلال :

#### أولا : تمييز الملكية المشتركة على الملكية الشائعة

لقد جاء تعريف الملكية الشائعة بنص المادة 713 من القانون المدني الجزائري " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقيم دليل على

<sup>1</sup> - ولقد جاء حق ارتفاق وبهذا العنوان ، ضمن الفصل الثاني من الباب الثاني في المواد 867-881 من القانون المدني سابق الذكر.

<sup>2</sup> - لقد افرد المشرع الجزائري للملكية الشائعة قسم خاص يتضمن مختلف القواعد التي تنظمها وتمثل في. 713-742 من القانون

المدني.

غير ذلك "

من هنا يظهر الفرق بين الملكية الشائعة والملكية المشتركة فالأولى تعد وضع قانوني ناتج عن تعداد أصحاب الحق العيني الواحد ،دون ان تحدد حصص كل واحد منهم<sup>(1)</sup> بينما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تليها ملكية أجزاء شائعة وتتجلى أهم نقاط الاختلاف في:

#### أ- من حيث قابلية الشئ الشائع للقسمة :

للشريك في الملكية الشائعة ان يتخلص من حالة الشيوع و ينفرد بحصة مفرزة حسب المادة 722 من القانون المدني الجزائري<sup>(2)</sup> التي تنص " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع ،ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.ولا يجوز بمقتضى الاتفاق ان تمنح القسمة الى أجل يجاوز خمس سنوات، فإذا لم تجاوز هذه المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلفه " وفيما يخص الملكية المشتركة فالشيوع هنا إجباري إذا ما تعلق الأمر بالأجزاء المشتركة ولا يجوز للشريك في العقار المبني للاشتراك، أن ينفرد بحصة مفرزة من الأجزاء المشتركة وذلك حسب المادة 747 من نفس القانون المدني الجزائري.

#### ب- من حيث نفقة الشئ الشائع وتكاليفه :

تحمل النفقات في الملكية الشائعة أو الشيوع العادي تكون على عاتق الشركاء على قدر حصة كل واحد ما

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ،مرجع سابق ، ص 23.

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر ، القضاء العقاري " في ضوء احداث القرارات الصادره عن مجلس الدولة و المحكمة العليا ومحكمة التنازع"، الطبعة

الثالثة عشر ،دار هومة ،الجزائر ،سنة 2014 ص 118.

لم يوجد نص يقضي بخلاف ذلك وهذا ما نصت عليه المادة 719 من القانون المدني الجزائري التي تنص " يتحمل جميع الشركاء ، كل بقدر حصته نفقات ادارة المال الشائع وحفظه و الضرائب المفروضة عليه وسائر التكاليف الناتجة عن الشيوخ او المقرره على المال ، كل ذلك ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك " ان كل الترميمات الضرورية تكون على نفقتهم جميعا بنسبة حصة كل منهم في الملك على الشيوخ.<sup>(1)</sup>

بينما إذا تعلق الأمر بالملكية المشتركة فتنقسم التكاليف الى نوعين تكاليف تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة<sup>(2)</sup> بما فتوزع التكاليف هنا حسب حصص متساوية بين كل الشاغلين فاعليين كانوا ام لا .

وتكاليف تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانتته وكل ما تعلق بأمن الشركاء فتوزع التكاليف هنا على اساس حصة كل جزء مشترك من الاجزاء المتعلقة بكل قسمة وذلك ما نصت عليه المادة 750 من القانون المدني الجزائري .

### ج- من حيث سلطات المالك على الشئ المشاع :

تثبت لصاحب الملكية المفردة كل الحقوق الموجودة لدى المالك ملكية تامة و تشمل ثلاثة عناصر هي

<sup>1</sup> - طويري سليمة، إدارة المال الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة بن يحي فارس ، الموسم الجامعي 2012-2013 ، ص 13 .

<sup>2</sup> - يلتزم المستأجر باحترام احكام النظام الداخلي للعمارة في حال خضوعه لنظام الملكية المشتركة وهو ما جاء به المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادي الاولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الاجباري في المواد 13 ، 14 ، 15 ، 16 ، 17 منه .

الاستعمال والاستغلال والتصرف<sup>(1)</sup> وهو ما يحق للمالك على الشيوع، غير أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك هنا له حق الاستعمال والاستغلال في حقه شرط أن لا يلحق أضراراً بحقوق باقي الشركاء.

أما الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار وأن لا يلحق الضرر بشركائه في البناء وكذلك يجب عليه المحافظة على هاته الأجزاء من التلف .

### د- من حيث الزوال

إن زوال الملكية الشائعة ممكن مع مرور الزمن وذلك بعد القيام بعملية القسمة التي يسمح بها القانون<sup>(2)</sup> وهو ما جاءت به المادة 722 من القانون المدني الجزائري " لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص او اتفاق "

أما الملكية المشتركة فتعد شيوع إجباري لا يمكن أن ينتهي إلا بزوال البناء نفسه. كذلك يعتبر القانون أن جماعة الشركاء لهم شخصية مدنية تتلخص في الجمعية التي تدير الأملاك المشتركة.<sup>(3)</sup>

<sup>1</sup> - زروقي ليلي و حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، 2002، ص 13.

<sup>2</sup> - قسمة المال المشاع يكون اما بقسمه ودية أي باتفاق الاطراف و بالإجماع المادة 723 من القانون المدني الجزائري او قسمه

قضائية في حال اختلاف الاطراف على الحصص فيحق لمن يريد الخروج من الشيوع ان يلجا الى القضاء المادة 724 م ج.

<sup>3</sup> - انظر المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني، المذكور انفا.

### هـ- من حيث إمكانية التنازل :

حصة الشريك في الشيوع العادي يجوز التنازل عنها أو بيعها<sup>(1)</sup> أو تقرير التأمين عليها وهو ما أكدته المادة 714 من القانون المدني الجزائري. اما حصة الشريك في الملكية المشتركة فلا يجوز التصرف فيها أو تقرير أي تأمين عليها أو حجزها إلا مع الجزء الخاص والمقرر وهذا حسب المادة 747 من القانون المدني الجزائري التي تحظر قسمة الاجزاء المشتركة<sup>(2)</sup> لأنها معدة لخدمة الاجزاء الخاصة.

### ثانيا : تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

إن التشابه في المفاهيم بين حق الارتفاق والملكية المشتركة لا يغيب لنا الاختلاف الواضح فيما بينهم ففي حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق وهو ما نصت عليه المادة 867 من ق م ج " الارتفاق يجعل حدا لفائدة عقار اخر لشخص اخر ويجوز ان يترتب الارتفاق على مال ،إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال "

أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة كالأسطح و الافنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد لخدمة الأجزاء الخاصة،وعليه يمكن أن نوضح أهم نقاط الاختلاف فيما يلي:

### أ- من حيث المصدر :

ما يميز حق الارتفاق عن حق الملكية هو أن مصدر كل منهما يختلف عن الآخر فحق الارتفاق مصدره ارادة الانسان اما حق الملكية فمصدره ارادة المشرع اي مصدر قانوني<sup>(3)</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 722 من القانون المدني ،سابق الذكر .

<sup>2</sup> - حمدي باشا عمر . القضاء العقاري . المرجع السابق . ص 134 .

<sup>3</sup> - سليمان محمد ، حق الارتفاق في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة بن

يحي فارس ، الموسم الجامعي 2009-2010 ، ص 21 .

**ب- من حيث قاعدة الشهر:**

خلافًا لحق الارتفاق الذي تنطبق عليه قاعدة الشهر، فإن القيد الوارد على حق الملكية يعفى من الشهر ذلك ان مصدره القانون ومن غير المتوقع المطالبة بشهر ما كان مصدرها الاصيلي هو القانون .

**ج- من حيث التقادم :**

يسقط حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في استعماله لمدة 10 سنوات وهو ما نصت عليه المادة 891 من القانون المدني الجزائري.<sup>(1)</sup>

أما فيما يخص الملكية المشتركة فلا يسقط فيها حق المالكين للأجزاء المشتركة في البناء حتى ولو لم يستعملوها لمدة طويلة.

**د- من حيث الانقضاء :**

ينقضي حق الارتفاق حسب المواد 880.879.878 من القانون المدني وتتمثل في حالات الانقضاء:  
\*بانقضاء الاجل المحدد .

\*بهلاك العقار المرتفق به والعقار المرتفق لنفس المالك ويقصد بذلك متى ما اجتمعت ملكية العقارين بيد المالك نفسه .

\*استحالة الاستعمال اثرى تغيير كلي في هيئة الشئ<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - سليمان محمد ، المرجع السابق، ص 21.

<sup>2</sup> - عمار علوي ، مرجع سابق ، ص 130.

أما الملكية المشتركة فتتقضي بزوال العقار لأنها ليست محددة المدة ومن غير المتوقع اكتساب الاجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة لدى مالك واحد ووحيد لان الملكية المشتركة تقوم اساسا على نظام الشراكة في العقار والشيوع الاجباري في الاجزاء المشتركة. وفي حال تم حدوث ذلك فنكون أمام ملكية تامة وليست مشتركة ومن غير المعقول تغير الاجزاء المشتركة لأنها معدة خصيصا من أجل خدمة الاجزاء الخاصة ويمنع على المالكين و/أو الشاغلين التصرف بتغير أي منها وفق المرسوم 666/83 وايضا القانون المدني اللذان يكفلان لها الحماية.

### المبحث الثاني

#### المكلفون بإدارة الملكية المشتركة

الملكية المشتركة للعقار تستدعي وجود شركاء، قصد ادارتها وتسييرها ذلك ان الاجزاء المشتركة فيما بينهم تخولهم مسؤولية المالك في ادارة ملكه وبصدر المرسوم التنفيذي (14-199)<sup>1</sup> قد نجده حدد نوعين من التسيير يتمثلان في التسيير الانتقالي من طرف المرقى العقاري و التسيير الدائم من طرف المقتنون للعقار و سنحاول ايضاح ذلك من خلال دراسة كل منهما .

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الاولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 ، يحدد نموذج نظام

الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

### المطلب الاول

#### التسيير الانتقالي للمرقي العقاري

لقد أضاف المشرع الجزائري في المرسوم 14-99 المذكور سابقا وهذا من خلال المادة 5 منه نوع جديد من الإدارة للملكية المشتركة حيث جعل من المرقي العقاري مسؤول عن تسيير الملكية المشتركة<sup>(1)</sup> ولمدة سنتين وتحويل هذه الإدارة الى الاجهزة المعنية من طرف المقتنون.

ومن خلال نص المادة يتضح لنا بان للمرقي العقاري دورا هاما في تسيير الملكية وكذا انجاز مختلف الاجهزة المخصصة لهاته المهمة وعليه كان لزاما علينا دراسة شخص المرقي العقاري حتى يتسنى لنا معرفة لماذا المشرع قد منحه حق التسيير وفق التعديل الاخير .

### الفرع الاول

#### تعريف المرقي العقاري

تجدر الاشارة الى ان المرقي العقاري يطلق عليه عدة تسميات ،ففي التشريعات المتعلقة بالترقية العقارية في الجزائر سمي لأول مرة بالمتعامل، وذلك بموجب المادة 08 من القانون 86-07 ثم بالمتعهد في الترقية

<sup>1</sup> - ويقصد بذلك المشرع ان القيام بتسيير الملكية المشتركة هي تعد اضافة الى عمله بتوضيح انه قام بانجاز المحلات المخصصة لإدارة الملكية المشتركة انظر المادة 4 من المرسوم 14-99 المذكور سابقا.

العقارية ضمن المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري، وصولا الى تسمية المرقى العقاري في ظل القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية<sup>(1)</sup>.

وهذا الاخير أي القانون 11-04 قام بإلغاء المرسوم التشريعي (93/03)<sup>(2)</sup> من خلال نص المادة 80 التي تنص على " تلغى احكام المرسوم التشريعي رقم 03-93 المؤرخ في اول مارس سنة 1993 و المتعلق بالنشاط العقاري، المعدل والمتمم باستثناء المادة 27 منه، وكذا احكام الامر رقم 76-92 المؤرخ في 23 اكتوبر سنة 1976 والمتعلق بتنظيم التعاون العقاري "

ولقد تم الغاء هذا المرسوم وسن القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك أن هذا القانون يكرس الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى، والأخرى الواقعة على عاتق المقتني قصد الحفاظ على مصالح الطرفين ، ومن اجل تحديد اطار تدخل المرقى العقاري ، وهذا كلهم من أجل تحقيق سياسة تطوير نشاطات الترقية العقارية.

انطلاق من هذه التسميات المختلفة ، فالمرقى العقاري هو شخص طبيعي أو معنوي عام أو خاص يقوم بأعمال توصف بأنها تجارية<sup>(3)</sup> وطبقا لنص المادة 19 من القانون 11-04 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية فالمرقى العقاري هو عون اقتصادي مؤهل لممارسة الأنشطة التجارية المرتبطة بالترقية العقارية.

<sup>1</sup> - القانون رقم 11-04 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية منشورات بيرتي منشورات بيرتي، الجزائر، سنة 2011.

<sup>2</sup> - ولقد تم الغاء المرسوم التشريعي 93-03 وخلق القانون 11-04 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ذلك ان هذا القانون يكرس الالتزامات الواقعة على عاتق المرقى ، و الاخرى الواقعة على عاتق المقتني قصد الحفاظ على مصالح الطرفين ، ومن اجل تحديد اطار تدخل المرقى العقاري ، وهذا كله من اجل تحقيق سياسة تطوير نشاطات الترقية العقارية.

<sup>3</sup> - سالمى عيسى ، الاطار القانوني لمهنة المرقى العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية ، تخصص عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس ، مدينة ، الموسم الجامعي 2011-2012 ، ص 6.

وإعادة الاعتبار لهذه المهنة أمر ضروري، يشجع المرقيين الحقيقيين، ويسعى لإبراز ديناميكية جديدة

للممارسين لهذه المهنة، وذلك لغياب الاهتمام به من طرف المشرع لسنوات طويلة.

ولقد عرفته الاستاذة بوستة إيمان<sup>(1)</sup> على انه " كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بأخذ زمام المبادرة

والعناية الرئيسية من أجل الإنجاز أو تجديد أملاك عقارية مخصصة للسكن أو لغرض حرفي أو مهني أو تجاري

بغرض ربيعها أو تأجيرها، أو استعمالها لتلبية حاجات خاصة "

### الفرع الثاني

#### الشروط الواجب توفرها في المرقى العقاري

وضع المشرع العديد من الشروط لضبط وتحديد مهنة المرقى العقاري لاسيما في القانون 04-11 المتعلق

بنشاط الترقية العقارية في مواد 19 و 20 و 21 و 22 ونذكر منها

\* اكتساب صفة التاجر .

\* وجوب ان المرقى من المحترفين وان تكون له قدرات مالية<sup>(2)</sup>.

\* الاستعانة بخدمات مقاول<sup>(3)</sup>.

\* ألا يكون محل متابعة جزائية.

1 - المرجع السابق، ص 12 .

2 - انظر المادة 12 من القانون 04-11 ، المذكور سابقا، التي تكلمت عن شرط الاحتراف والقدرات المالية الواجب توفرها في

المرقى

3 - انظر المادة 6 من القانون 04-11 المذكور سابق ، التي اكدت على الزامية الاستعانة بمقاول من طرف المرقى لمساعدته في تنفيذ

مشروعه.

ولقد راجع المشرع المرسوم التنفيذي رقم 12-84 المحدد للشروط الواجب توفرها في الاشخاص الراغبين في الانتساب لسلك المرقيين العقاريين ، وذلك من خلال تخفيفها و إسقاط أهم شرطين يتعلقان بالشهادة الجامعية والتأمين والتي تسببت لهم في مشكلة حرمانهم من الاستفادة من رخص البناء والقروض البنكية وبيع السكنات.

ولقد جاء المرسوم التنفيذي<sup>(1)</sup> الجديد رقم 13-96 والرامي لتخفيف الشروط بإسقاط شرط الحصول على الاعتماد بصفة خاصة للحاصلين على شهادة جامعية ، بعد ان كانت تشترط شهادة عليا في مجال الهندسة المعمارية أو البناء أو القانون أو الاقتصاد أو المالية أو التجارة او اي مجال تقني اخر يسمح بالقيام بنشاط المرقي العقاري.

كذلك وعلى نقيض التنظيم السابق اسقط المشرع عقد التأمين على النشاط ، ولم يعد الراغب في الانتساب لمهنة المرقي ملزما باكتتاب عقد تأمين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته. وحسب المرسوم التنفيذي رقم 13-96 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد للممارس المرقي العقاري، نجد أن المشرع الجزائري قد حصر شروط<sup>2</sup> الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري في :

\* أثبات الكفاءات المهنية المرتبطة بالنشاط وتوفير الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع العقاري.

\* تقديم ضمانات حسن الاداء والسلوك .

\* ان يكون المرقي من جنسية جزائرية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل26 فبراير سنة 2013 ، المعدل للمرسوم

التنفيذي رقم 12-84 المؤرخ في 27 ربيع الاول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 الذي يحدد كفاءات منح الاعتماد

لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفاءات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين.

<sup>2</sup> - انظر المادة 6 من المرسوم 13-96 المرجع نفسه.

\* ان يتجاوز عمره 25 سنة وان يتمتع بحقوقه المدنية.

### الفرع الثالث

#### الطبيعة القانونية لنشاط المرقي العقاري

ولقد تبني المشرع الجزائري فيما تعلق بالطبيعة القانونية لعمل المرقي العقاري بموجب القانون 04-11، الطابع التجاري لعملية الترقية العقارية اذ اعتبر المرقي العقاري تاجرا<sup>(1)</sup> وفقا للمادة 19 منه والتي تنص على " يسمح لكل شخص طبيعي او معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية موضوع المادتين 3 و18 اعلاه طبقا للتشريع المعمول به وحسب الشروط المحددة في هذا القانون " وبذلك فإن كل عملية بناء أو تشييد، ذات الاستعمال السكني أو التجاري او الحرفي أو المهني، وكل عملية انجاز أو تهيئة أو اصلاح بناء أو ترميم بنايات، تدخل في صميم عمل المرقي العقاري، وتعتبر أعمالا تجارية. إضافة الى ذلك فإن كل عملية بناء أو تجديد في مجال الترقية العقارية لغرض بيعها، هي من قبيل الاعمال التجارية، التي تخضع لأحكام القانون التجاري، وفق لنظرية المضاربة.

ويعتبر التزام المرقي العقاري بإدارة الملكية المشتركة أو بالأمر بضممان إدارتها التزاما عقديا اساسه عقد البيع المبرم مع المقتني، كما أن المرقي العقاري في تسييره للملكية المشتركة يأخذ دور الجمعية العامة في تسيير الملكية الى أن يحول ادارة الملك المشترك الى المقتنين وذلك بعد انشائهم لجمعية عامة مكونة منهم، ومن خلال كل

<sup>1</sup> - عباس ريمة، الاشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في

القانون، تخصص عقود ومسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أكلي محند اولحاج، البويرة، الموسم الجامعي 2013، ص 61-62.

هذا يتضح بان المرقى العقارى ملزم ببذل عناية الرجل العادي في ادارة الملكية المشتركة<sup>(1)</sup>

### الفرع الرابع

#### التزامات المرقى العقارى في تسيير نظام الملكية المشتركة

إن القانون 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن خلال نصوصه نجد أن المشرع قد اكتفى بالإشارة الى نظام الملكية المشتركة<sup>(2)</sup> من خلال المادة 38 في فقرتين الخامسة والسادسة منه الفقرة 05 تؤكد على تسلم نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم والتي تنص على " يسلم نظام الملكية المشتركة اجباريا لكل مقتن خلال توقيع العقد "

أما في الفقرة 06 التي تنص " يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة عن طريق التنظيم " فجعلت تحديد تنظيم الملكية المشتركة عن طريق التنظيم.

وكذلك المادتين 61 و62 من القانون 04-11 المنظم لنشاط الترقية العقارية لتحيلنا هاته المواد بدورها الى تطبيق المرسوم التنفيذي 14-99 المحدد لنظام الملكية المشتركة.

من خلال نص المادة 61 من القانون 04-11 التي تنص " يتعين على المرقى العقارى إعداد نظام

الملكية المشتركة، وتوضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به "

<sup>1</sup> - ريمان حسينة، المسؤولية العقدية في مجال الترقية العقارية على ضوء القانون 04-11 ( المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية )، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص عقود و مسؤولية مدنية، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، الموسم الجامعي 2013-2014، ص 255 .

<sup>2</sup> - ولقد اكتفى المشرع الجزائري بالإشارة الى الملكيه المشتركة بتحديد تنظيمه ضمن التنظيم الداخلي في فقرتين فقط ذلك لان نظام الملكيه المشتركه يعد نظام سريع التطور ويتميز بكثرة المشاكل الناجمة عن المشاركة بين المالكين أو الشاغلين لمختلف الاجزاء المعدة خصيصا لخدمة الاجزاء الخاصة التي يملكونه

إن على المرقى العقارى<sup>(1)</sup> توضيح الاعباء والواجبات التي يلتزم بها المقتنون بمجرد عملية الاكتتاب في عقد بيع عقار وتسليمه نظام الملكية المشتركة المعد من طرفه.

كذلك من واجب المرقى العقارى انجاز كافة المحلات الضرورية لإدارة الاملاك ومنها مسكن البواب ، كل هذا تحت عنوان الاجزاء المشتركة<sup>(2)</sup> ، وتحدد كفاءات تطبيق هاته المادة عند الحاجة وفق التنظيم الداخلى .  
تنص المادة 62 من نفس القانون على " يلتزم المرقى العقارى بضمان إدارة الاملاك لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير من البناية المعنية. ويعمل المرقى خلال المدة المذكورة اعلاه<sup>(3)</sup> على تنظيم تحويل هذه الادارة الى الاجهزة المنبثقة عن المقينين او الاشخاص المعينين من طرفهم "  
ومن خلال هاته المادة يتضح لنا بان المرقى العقارى يترتب في ذمته التزامين متكاملين فالالتزام الثانى يعد مكمل للالتزام الاول وهما التزامين مرتبطين بعقد بيع العقار في مجال الترقية العقارية.

### أولا : الالتزام بإعداد نظام الملكية المشتركة

يلتزم المرقى العقارى بإعداد نظام الملكية المشتركة في شكل رسمى ، ذلك أن العقد يفرغ بشكل رسمى على يد الموثق الذي يعتبر ضابط عمومي وهذا بطلب من المرقى العقارى وبموافقة الممثل المنتخب او المعين من طرف المقتنين وهو ما أكدته المادة الاولى من المرسوم (11-99)<sup>4</sup> المحدد لنظام الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> - انظر المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الاول عام 1433 الموافق 20 فبراير سنة 2012 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقى العقارى ج ر 11 ، والذي وضع وأكد على التزامات المرقى فيما يخص نظام الملكية المشتركة.

<sup>2</sup> - انظر المادة 4 من المرسوم التنفيذي 14-99 ، المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - والمشرع يقصد بعبارة المذكور اعلاه المادة 61 من القانون 11-04 المذكور سابقا.

<sup>4</sup> - انظر المادتين 60 و 61 من القانون 11-04 ، المذكور سابقا.

ومن خلال كل هذا يتبين لنا بان نظام الملكية المشتركة عبارة عن عقد مبرم بين طرفين هما المرقي العقاري وجمعية الملاك .

و بمجرد إبرام العقد بين المرقي العقاري وجمعية الشركاء كما اسلفنا الذكر يكون المرقي العقاري ملزم من جراء نظام الملكية المشتركة بمايلي :

\* يلتزم المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة على اساس النموذج الملحق بالمرسوم، وذلك من أجل تحديد كل البيانات التقنية و المالية و القانونية المتعلقة بها<sup>(1)</sup>، و ايضا توضيح او تحديد مختلف الاعباء والالتزامات المترتبة في ذمة المقتنين عند عمليات اكتاب عقود البيع الخاصة بأملاكهم العقارية وهذا حسب المادة 03 من المرسوم التنفيذي 14-99 التي تحلينا لأحكام المواد 60 و 61 من القانون 11-04 المذكور اعلاه.

ومن خلال هذا النص يتبين لنا بأن نظام الملكية المشتركة عبارة عن جدول مكون من حقوق و أعباء تخص المقتنين وذلك من خلال الالتزامات القانونية المتعلقة باستعمال الملكية المشتركة، وأيضا الاعباء المالية من أجل المحافظة على العقار من كل النواحي سواء تعلق الأمر بإصلاحه او ترميمه او تعديله.

\* يلتزم المرقي العقاري من خلال إعداد نظام الملكية المشتركة، القيام بتوفير مختلف المرافق المعدة خصيصا من أجل إدارة الاجزاء المشتركة، من محلات ضرورية وكذلك مسكن البواب عند الاقتضاء وهو ما أكد عليه المشرع من خلال المادة 04 من المرسوم (14-99)<sup>2</sup> الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> - انظر كذلك في المادة 6 من المرسوم 14-99، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - ومن واجب المرقي العقاري بعد ان خصص و انجز المحلات ضرورية ان يقوم بوضعه تحت عنوان الاجزاء المشتركة حتى يبينه وهذا ما أكدته القانون 11-04.

\* يلتزم المرقبي العقاري أيضا بتبليغ المقتنين بنظام الملكية المشتركة وتسليمه لهم مع العقد وكذلك إرفاقه بشهادة المطابقة.

\* كذلك يلتزم المرقبي العقاري بتسجيل و إشهار نظام الملكية المشتركة لدى المحافظه العقارية حسب المادة 6 من المرسوم 14-99 المذكور اعلاه.

### ثانيا : الالتزام بضمان الادارة للأمالك العقارية

تنص المادة 05 من المرسوم التنفيذي 14-99 المتعلق بنظام الملكية المشتركة "يتعين على المرقبي العقاري زيادة على ذلك إعداد وضع وسائل و أجهزة تسيير الاملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان ادارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع اخر جزء من البناية المعينة ،والعمل على تحويل هذه الادارة الى الاجهزة التي وضعها او عينها المقتنون "

من خلال نص هاته المادة والتي لها نفس معنى المادة 62 من القانون 11-04 المذكورة اعلاه بأن المرقبي العقاري ملزم بإعداد منظومة قانونية و ادارية من أجل التسيير الجيد للملك العقاري ،وذلك بالقيام بتأسيس الركائز الاولية لسبل تسيير و إدارة الملكية المشتركة من خلال الصيانة و الاعباء المنبثقة عنها.

فيتولى المرقبي العقاري إدارة هاته الوسائل و الاجهزة المخصصة من أجل تسيير البناية او العمارة ،وتكون الادارة إما شخصية أي المرقبي العقاري هو من يقوم بها ،أو تكون بالبناية فيقوم المرقبي بتعيين من ينوب عنه في إدارة العقار<sup>(1)</sup>.

ولقد حدد المشرع الجزائري مدة سنتين حتى يقوم فيهم المرقبي العقاري بتسيير البناية ونية المشرع في ذلك ،إعطاء الفرصة للمقتنين للإلمام بأساليب إدارة و تسيير الملك العقاري وكذلك تشكل جمعية الشركاء من

<sup>1</sup> - ريمان حسينة ، مرجع سابق ، ص 257 .

أجل الاستلام الفعلي للإدارة والتسيير وبذلك فالمشروع قد منح الضمان للمقتنين من أجل الاطلاع على طرق التسيير والصيانة لضمان سلامة البناء والمحافظة عليه.

### الفرع الخامس

#### خصائص المرقى العقاري

وبناء على كل هذا نجد ان المرقى العقاري ينفرد بجملة من الخصائص تتمثل في:

\* إن المرقى العقاري شخص مهني يمارس مهنة منظمة تشريعيا، تقوم بخاصة على عدم جواز الجمع بينها وبين

أي نشاط اخر مدفوع الاجر، إعمالا بالمادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 .

\* إن المرقى العقاري هو من يتولى المبادرة بعمليات انجاز مشاريع البناء الجديدة وغيرها من الاعمال المحددة

في القانون رقم 11-04 فهو صاحب المشروع العقاري.

\* إن المرقى العقاري وبحسب أهمية مشروعه العقاري، ملزم بالاستعانة بمقاول مؤهل قانونا، بناء على عقد

مقاوله إعمالا بالمادة 16 من نفس القانون، مما يبين عليه تولى المقاول لعملية تنفيذ المشروع العقاري، ومن ثم

إرساء المسؤولية المهنية للمتدخلين في المشروع العقاري.

\* ان غاية المرقى العقاري من هذه الممارسة المهنية تكمن في بيع او إيجار العمل الذي تولى المبادرة بانجازه مما

يضمني الصفة التجارية على النشاطات التي يمارسها، إلا أن يكون قد قصد من مبادرته تلبية الحاجات

الخاصة<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - بوقرة ام الخير، المسؤولية العشرية للمرقى العقاري ( دراسة تحليلية )، مداخلة القيت في الملتقى الوطني حول: اشكالات العقار

الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، يومي 17 و18 فيفري سنة 2013. منشورة في

مجلة الحريات العدد التجريبي، ص 356 .

### المطلب الثاني

#### التسيير الدائم للمقتنون

يكون التسيير الدائم للعقار من قبل المقتنون بمجرد انعقاد الاجتماع الاول للجمعية الشركاء لتنتهي بذلك مهمة المرقي العقاري في التسيير الانتقالي وذلك حسب المرسوم 14-99 المتعلق بنظام الملكية المشتركة. والهدف الاساسي من كل هذا هو منح المقتنون الفرصة والوقت من اجل تكوين جمعية الشركاء التي تقوم بالتسيير و ادارة البناية بعدما امت بكافة طرق التسيير وكذلك اعداد مختلف الاجهزة المسيره للملكية المشتركة.

وسنحاول دراسة التسيير الدائم للمقتنون بالتعديلات المدرجة في المرسوم 14-99 المتعلق بنظام الملكية المشتركة الذي يؤكد فيه المشرع من خلال المادة 7 منه بإلغاء أي مادة من المرسوم 83-666 اذا كانت مخالفة لهذا المرسوم.

### الفرع الاول

#### الجمعية العامة للشركاء

الجمعية العامة هيئة تتشكل من الملاك او الشاغلين داخل العقار المشترك وتتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الاقل وتجتمع الجمعية العامة للمرة الاولى بعد شهر على الاكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 14 من المرسوم 83-666 مع اخر التعديلات المذكورة بالمرسوم 14-99 المذكور سابقا.

## الفصل الاول الاطار العام للملكية المشتركة

تتمتع بالشخصية المعنوية وتكتسب الشخصية المدنية<sup>(1)</sup> وهو ما أكدته المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني بمجرد اعتمادها تهدف الى تحقيق الانتفاع والاستفادة بالأجزاء المشتركة ويقع على عاتق هذه الهيئة تنفيذ كل الالتزامات الملقاة على عاتق الملاك او الشاغلين، لضمان ادارتها على اكمل وجه<sup>(2)</sup>.

وباعتبار أن الجمعية شخص مدني يكون لها حق التقاضي سواء كان بصفة مدعي او مدعي عليها حتى لو كان أمام أحد المالكين او الشاغلين للعقار المبني للاشتراك<sup>(3)</sup>.

ويتعين على الجمعية تعيين المتصرف، خلال اول اجتماع لها مع تحديد اجرتة وكذلك الميزانية التقديرية للوقت المتبقي للسنة الماليه الجارية.

والمشروع الجزائري أكد تحديد مفهوم جماعة الشركاء من خلال المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري، وكذلك من خلال المرسوم التنفيذي 666/83 في المواد 14 الى 19 التي جاءت مفصلة لهاته الهيئة من تشكيلتها الى كيفية ادارتها للملكية المشتركة وضمن الباب الثاني في المرسوم 14-99 المحدد نظام الملكية المشتركة.

<sup>1</sup>- اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001، ص 238-239.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، مرجع سابق، ص 1029.

<sup>3</sup>- يلاحظ من خلال المادة 50 ق م ج، بان الشخص الاعتباري يتمتع بكافة الحقوق اللصيقة لصفة الانسان منها الذمة الماليه ونائب يعبر عن اردتها وغيرها، إلا انا المشروع لم ينص او يشترط وجود نائب عن الجمعية العامة رغم انها تتمتع بالشخصية المعنوية، واكتفى بمنح هذا الحق للمتصرف غافلا عن الاشكال الذي قد يقع في حال قام نزاع بين الجمعية و المتصرف الذي قد يكون شخص اجنبي.

### أولا: كيفية الالتحاق بالجمعية العامة

من القواعد العامة في جميع الهيئات ذات الطابع الجماعي أن يكون الاشخاص المؤسسين لهاته الجمعية هم اعضاؤها، وهو مأخذ به المشرع الجزائري فجعل تشكيل الجمعية يكون بقوة القانون<sup>(1)</sup>.

إن تشكيل هذه الجمعيات يكون ناتج عن وجود عقار تم استغلاله من طرف الملاك،الذين يسخرون كافة جهودهم من أجل الحفاظ على العمارة،وخاصة الاجزاء المشتركة من اتلافها من طرف الشاغلين أو الغير اثناء استعمال هاته الاجزاء<sup>(2)</sup> المتمثلة في المصاعد والدرج والساحات و الاسطح وغيرها.

### ثانيا : انعقاد الجمعية العامة عن طريق الاستدعاء

الاستدعاء يعد الطريقة الوحيدة لانعقاد الجمعية<sup>(3)</sup>،وذلك بإعلام الملاك والشاغلين والوكلاء من طرف المتصرف،المخول بهاته المهمة فيبلغ المعنيين بمكان وتاريخ و ساعة الاجتماع،عن طريق رسالة مسجلة مع طلب الاشعار بإستلام او تسليمه مقابل التوقيع في سجل خاص بالاستدعاء،يكون التبليغ قبل 15 يوم

<sup>1</sup> وهذا من اجل الحفاظ على الاجزاء المشتركة،المعدة لخدمة الاجزاء الخاصة احدث المشرع ما يسمى بالجمعية العامة التي تشكل من الملاك المشتركين او الشاغلين لذلك العقار او العماره وهو ما حدده في الفقرة الثانية من نص المادة 756 مكرر2 من القانون المدني.

<sup>2</sup> عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني،حق الملكية"مع الشرح المفصل للأشياء والأموال"،المرجع السابق،ص 1019.

<sup>3</sup> -تعقد الجمعية العامة وجوبا مرة واحدة في السنة على الاقل خلال الاشهر الثلاثة الموالية لانتهاء السنة المادة 19 من المرسوم 666/83 وكذلك المادة 01/763 من القانون المدني.

على الأقل من تاريخ الاجتماع بإستثناء حالات الاستعجال المادة 20 من المرسوم 666/83 وكذلك المادة 02/763 من القانون المدني الجزائري.

وفي حالة انتقال الحصة الى شاغل جديد، فإن الاستدعاء الموجه الى الشاغل القديم يبقى صالح بالنسبة للشاغل القديم والشاغلين الجدد<sup>(1)</sup> مع تضمنه لكافة المعلومات السابقة الذكر. ولا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) اعضائها على الاقل.

وفي حال لم يكتمل النصاب المحدد قانونا، تحدد اجتماع اخر بعد ثمانية ايام الموالية وتصح جميع المداوات رغم عدم اكتمال النصاب المحدد قانونا.

ومن خلال هاته المادة يتضح لنا بأن المشرع الجزائري قد تدارك الامر ضمن هذا المرسوم و بهاته الفقرة على الخصوص في تحديد نصاب الجمعية حتى تعتبر جميع مداواتها صحيحة بعد أن كان انعقاد الجمعية وصحة مداواته غير واضح ويثير الشك في مدى صحة القرارات الصادرة عنها.

ولقد اشترط المشرع مناقشة المسائل المدرجة في جدول الاعمال فقط، وهذا ما يعد نوع من التشديد من طرف المشرع ذلك ان لنظام الملكية المشتركة العديد من المشاكل تحتاج نوع من المرونة.

وفي كل بداية اجتماع للجمعية وجب تعيين رئيس للجلسة عن طريق التصويت برفع الايدي، و اذا لم يترشح أي عضو يعين المالك او الشاغل الاكبر سنا تلقائيا لرئاسة الجلسة.

<sup>1</sup> - انظر المادة 01/21 من المرسوم 666/83، السابق الذكر.

ثالثا : جدول أعمال الجمعية العامة

هو مجموع المسائل المقرر مناقشتها أثناء الاجتماع وإصدار القرارات الخاصة بها من طرف الجمعية العامة، ويتم تحديد المسائل المراد مناقشتها من طرف المتصرف او الملاك و/او الشاغلين للمبني، وعلى المتصرف إعلام اعضاء الجمعية بأي تغيير قد حدث في جدول الاعمال قبل 15 يوم من انعقادها<sup>(1)</sup> المادة 23 من المرسوم 666/83 التي وضحت ذلك.

وفي حال تمت إضافة اي مسألة معينة في جدول الاعمال، مرفقه بالوثائق الملحقه الضرورية، ووجب على المتصرف ابلاغ الملاك و/او الشاغلين للبناء قبل ثمانية ايام على الاقل من تاريخ الاجتماع<sup>(2)</sup>.  
ومنع المشرع الجزائري تبليغ جدول الاعمال في نفس الوقت حسب نص المادة 3/23 من المرسوم 14-99 كالأتي : .

" لا تبليغ مع جدول الاعمال في نفس الوقت :

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

2- الميزانية التقديرية اذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة.

3- الشروط الاساسية للعقد المقترح اذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة او الاذن بها او كشف تقديري او صفقة لانبجاز الاشغال.

<sup>1</sup> - المشرع اللبناني حدد المدة 10 ايام من تاريخ انعقاد الجمعيه ، انظر في ذلك دروازي عمار ،مرجع سابق ، ص 85.

<sup>2</sup> - لقد اتخذ المشرع هذا الاجراء من اجل منح الملاك و/او الشاغلين للبناء المدة الكافية حتى يتخذون مختلف الاجراءات او

الاحتياطات او الوثائق التي قد تفيدهم في هذه المسائل اثناء حضورهم للاجتماع.

### رابعا : صدور قرارات الجمعية العامة

يتم صدور القرارات المتعلقة بالمواضيع المحددة في جدول الاعمال بعد مناقشتها من طرف أعضاء الجمعية العامة، وذلك عن طريق التصويت عليه وفق نسب محددة والتصويت يعد العامل الاساسي والوحيد الذي يحدد مصير هاته المسائل المقترحة من المعنيين

ولقد حدد المشرع ثلاثة انواع من النسب تمثلت في الاغلبية البسيطة والتي تتعلق بالمسائل التي حددتها<sup>(1)</sup>، وتكون بنسبة 50%+1 من اصوات أعضاء الجمعية الحاضرين في الجلسة مهما كان عددهم، وأغلبية الثلثين ولقد حددت المسائل الخاصة بهاته الفئة المادة 29 من المرسوم 666/83 وتمثل نسبة التصويت فيها بحوالي 66% من اصوات الاعضاء الحاضرين خلال الجلسة، وأخر صنف هو الاجماع والذي يكون بنسبة 100 بالمائة من الاصوات الحاضرة ولقد بينت المادة 30 من المرسوم 666/83 كافة المسائل المتعلقة بنسب الاجماع<sup>(2)</sup>. في الاخير يقوم كاتب الجلسة بكتابة محضر، يشمل مكان وتاريخ وساعة انعقاد الاجتماع الذي يعين فيه الرئيس عن طريق الاقتراع في بدايته، وكذلك عدد اصوات الحاضرين او الممثلين<sup>(3)</sup>، والتأشير على كافة المسائل التي تمت مناقشتها في جدول الاعمال.

يقوم بتدوين النص الكامل لكل قرار مع تحديد النسب وعدد الاصوات الموافقة وذكر أسماء الشركاء في الملك والشاغلين والمندوبين عليهم ويقوم رئيس الجمعية والمتصرف بصفتة الكاتب بالتوقيع على المحضر.

<sup>1</sup> - انظر المادة 28 من المرسوم 666/83، المذكور سابق. التي تنص على المسائل المحددة للمصادقة و المذكورة اعلاه.

<sup>2</sup> - وفي اطار التصويت يجب ان نذكر بأنه وبالرجوع الى القواعد العامة فيجب التزام برأي الاغلبية من طرف اصحاب رأي الاقلية متى ما تحقق النصاب القانوني. ارجع في ذلك على فيلالي، الالتزامات النظرية العامة للعقد "موفم للنشر"، الجزائر، سنة 2001 ص 64.

<sup>3</sup> - يمكن ان يمثل الشركاء ممثلهم في الاجتماع انظر المادة 27 من المرسوم 666/83، المذكور سابقا.

حفظ هذا المحضر في دفتر خاص موجود في مقر الجمعية العامة وعلى المتصرف إبلاغ جميع الغائبين عن الاجتماع وذلك بتسليمهم نسخ عن المحضر للمستأجر الحق في التصويت اذا تعلق الامر بأعباء الصنف الاول المادة 31 من المرسوم السابق .

وتعتبر كل قرارات الجمعية ملزمة للمعنيين بها ، كما يحق للأعضاء ان يرفعوا اعتراضاتهم على هاته القرارات أمام المحكمة المختصة إقليميا خلال شهرين من تاريخ التبليغ.

### الفرع الثاني

#### صفة المتصرف في الملكية المشتركة

من خلال المادة 34 من المرسوم 666/83 يتضح لنا ان المتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك وهو شخص يعين من بين احد الملاك الشركاء او الشاغلين للمبني. يعتبر عوننا مفوضا عن جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في تسيير العمارة ، و يملك صفة الوكيل<sup>(1)</sup> في مختلف تصرفاته المتعلقة بالعمارة، ويخضع لمختلف أحكام الوكالة القانونية غير انها تعد تعاقدية<sup>(2)</sup> اذا ما تم التعيين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بناء على اشعار الملاك ويكون ملزما انذاك بتحديد راتبه، ويعتبر المتصرف وكيل وهو ما أكدته المادة 37 من المرسوم 666/83 منه .

<sup>1</sup> -و يعتبر المتصرف وكيل عن الملاك لذلك فهو يخضع لقواعد الوكالة انظر المواد 571-589 من القانون المدني الجزائري.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، العقود الواردة على العمل ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، المجلد

السابع ، الجزء الاول ، سنة 2000 ، ص 576 .

والمصرف<sup>(1)</sup> مسئولاً أمام الافراد والهيئات بما فيهم القضاء سواء بصفة مدعي او مدعي عليه،ولو كان هذا الإدعاء ضد بعض الشاغلين للعمارة وهو ما نصت عليه المادة 42 من المرسوم السابق الذكر.

### أولاً : طريقة تعيين المتصرف

يتم تعيين المتصرف بناء على أغلبية ثلثي أصوات الاعضاء الحاضرين في الجلسة،وهو ما جاءت به المادتين 01/29 و34 من المرسوم 666/83 ،وفي حال تقاعست الجمعية عن فعل ذلك،أو في حال عجزها عن القيام بذلك،فان رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع فيها العقار بتعيين متصرف للعمارة. يعين المتصرف في الحالتين السابقتين لمدة سنتين قابلة للتجديد،اما طريقة عزله فتتم وفق شروط تعيينه وهو ما نصت عليه المادة34 من المرسوم المذكور اعلاه،وفي حال تم عزل المتصرف وجب تعيين متصرف اخر كي يقوم بإدارة العمارة.

المتصرف شخص يتم تعيينه من أجل القيام بإدارة المبنى أو المجموع العقاري،ذلك العمل الذي يتقاضى عليه راتب من طرف الجهة التي عينته ،ويكون على الاقل مساويا لنسبة 5% من قيمة كراء المحلات الموجودة بالعقار المبنى إن وجدت ،ولقد وضع المشرع ذلك في المرسوم 14-99المحدد نظام الملكية المشتركة.

لقد كان المشرع الجزائري وضمن المرسوم التنفيذي رقم 59/94 المؤرخ في 07/03/1994 المتم للمرسوم 666/83والذي تم اصداره من أجل ضمان تطبيق المرسوم التشريعي 93/03 المتعلق بالنشاط العقاري الذي جاء بدوره،إثر الفوضى وعدم الامتثال للمرسوم 666/83 في تعيين المتصرف<sup>(2)</sup> الملغى بالمادة 80 من القانون 04-11 المحدد نشاط الترقية العقارية.

<sup>1</sup> - والمتصرف هنا مطالب ببذل عناية الرجل العادي وذلك باعتباره وكيل وهو ما احتلت له المادة 576 من القانون المدني راجع في

ذلك علي فيلالي،المرجع السابق.

<sup>2</sup> - دروزي عمار،مرجع سابق،ص 114

## الفصل الاول الاطار العام للملكية المشتركة

ليقوم المشرع انذاك تحديد مادتين في المرسوم التشريعي 93/03 السابق الذكر وهما المادة 25 و26 منه ليوضح لنا من خلال نصيهما أن المشرع اعطى الحق للمالكين حق فرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الاخرين قصد المحافظة على ملكه في حال امتنع الاخرون عن تعيين متصرف.

ويعنح التسيير الاستثنائي للمالك الذي إستصدر امر من طرف المالك الذي يريد تسيير هذا الملك من رئيس المحكمة يخوله بتسييره<sup>(1)</sup> وقد يكون مالك واحد او عدة ملاك، حسب المادة 45 مكرر 02 من المرسوم 59-94 مع اعلام كافة الاطراف المعنية من قبل هذا المالك المسير<sup>(2)</sup>.

ولقد وضع المشرع صفة هذا المالك من خلال نص المادة 45 مكرر 03 من المرسوم 59-94 المتمم للمرسوم 666/83 التي اعطته حق الحلول محل الجمعية العامة في كافة صلاحياته، ولا ينتفى التسيير الاستثنائي إلا بعد تعيين اجهزة الملكية المشتركة حسب المادة 45 مكرر 04 في فقراتها 01 و02 من المرسوم 59-94 المتمم للمرسوم 666/83 المذكور اعلاه.

<sup>1</sup> - عبد الحفيظ بن عبيدة ، مرجع سابق ، ص 48.

<sup>2</sup> - من خلال هذا نجد ان المشرع تراجع في تعيين المتصرف فمن خلال نص المادة 3/34 من المرسوم 666/83 التي تؤكد تعيين المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي في حال تقاعست الجمعية عن ذلك وترك الامر للملاك حسب الرغبة في القيام بذلك والتوجه الى رئيس المحكمة للحصول على الامر فقط من اجل القيام بعملية التسيير وذلك سابقا اي في ظل المواد أملغاة.

ومن خلال كل ما سبق يتضح لنا بأن المشرع بتعيينه المرقى العقاري مسير ومنحه حق التسيير الانتقالي<sup>(1)</sup> لمدة سنتين من أجل تمكين المقتنون بتعيين مختلف الاجهزة المخولة بإدارة الملك ، كان قرار صائب لأنه اوجد نوعا من الضمان في التسيير الجيد للبنائة.

وكذلك فإن المشرع قد أحسن اذا حدد أجهزة التسيير في جمعية الشركاء والمتصرف الذي يعين إما من طرق الجمعية أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي بمجرد تم اخطاره بذلك من طرف الملاك و/أو الشاغلين للبناء وهذا في حال تقاعست الجمعية عن تعيينها او لأي سبب من الاسباب الاخرى.

### ثانيا : المهام المخولة للمتصرف

المتصرف يعد هيئة مثل الجمعية العامة في ادارة الملكية المشتركة ، فهو مكلف بالقيام بكافة المهام المخولة له سواء تعلقت بالإدارة وتنظيمه او بالتسيير المالي لهذا العقار المبني للاشتراك.

### أ- مهام المتصرف في الادارة :

من المهام الملقاة على عاتق المتصرف تنفيذ جميع قرارات الجمعية العامة، وكافة الاحكام التي من شأنه تنظيم الملكية المشتركة لهذه العمارة حسب المادة 764 من القانون المدني الجزائري، وإدارة العقار وتنظيمه من أهم مهام المتصرف لما لها من أهمية بالغة ، وهو ما أكد عليه المشرع من خلال المادة 38 من المرسوم 666/83

<sup>1</sup> - ويعد اصدار المرسوم رقم 14-99 المحدد لنظام الملكية المشتركة خطوة اجابية قام بها المشرع ورغم النقائص الموجودة بهذا

المرسوم الا انه لا يمكن اغفال التعديلات التي اقره والتي تعطى نوعا من الضمان لكل المعنيين به،

وهذا من أجل ضمان التسيير الجيد للعقار المبني للاشتراك وتسيير الملكية المشتركة التي تعد ملكية عقارية<sup>(1)</sup> المتصرف ملزم بفرض احترام كافة بنود التنظيم الداخلي لتسيير العمارة، واتخاذ كافة التدابير وفرض عقوبات<sup>(2)</sup> في حال تم مخالفة هذا النظام، للمتصرف تعيين اشخاص قصد مساعدته في إدارة وتسيير العمارة وهو حق يكفله له القانون من خلال المادة 40 بمختلف فقراتها 1 و 2 و 3 و 4 من المرسوم 666/83 وذلك من أجل حماية الملكية المشتركة.

إضافة لكل ما سبق فالمتصرف مكلف بمسك والاحتفاظ بجميع الوثائق الخاصة بالجمعية العامة<sup>(3)</sup>، من تصاميم هندسية للعقار المبني والاتفاقيات والمرسلات، إضافة الى ذلك كافة الدفاتر والمحاضر والمستخرجات المصادق عليها، وكل قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها او شاغليها.

<sup>1</sup> - وبالرجوع الى نص المادة 04 من م ت 03/93 الملغى بنص المادة 80 من القانون 11-04 نجد بأنه كانت تصنفه عملا تجاريا بحسب الغرض مادام انه يعتبر هذه المهنة عملا فهو يحمل صفة التاجر المادة الاولى من الامر 75-59 المؤرخ في 10/05/1997 والمتضمن للقانون التجاري والمعدل والمتمم " يعد تاجر كل شخص طبيعي او معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذه مهنة معتادة له، ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك "

<sup>2</sup> - لم يذكر او يحد المشرع اية عقوبات سواء في القانون المدني او ضمن المرسوم 666/83 ، رغم تشديده على قيام المتصرف بالأعمال المكلف به من اجل تنظيم و ادارة الملكيه المشتركه.

<sup>3</sup> انظر المادة 5/40 من المرسوم 666/8 ، المذكور سابقا.

وتتمثل أعماله التنظيمية في اعداد جدول الاعمال الخاص بالجمعية العامة<sup>(1)</sup>، استدعاء كافة المعنيين لحضور الاجتماعات، كتابة كل القرارات الصادرة في الاجتماع باعتباره كاتب الجلسة حسب المادة 20 من المرسوم 666/8 وكل هذا لأهمية عمل المتصرف في ادارة الملكية المشتركة.

### ب- مهام المتصرف في التسيير المالي :

المهمة الاساسية للمتصرف هي مسك حسابات الجمعية العامة ، وتنظيمها باستحقاق كافة الاموال أو المبالغ الموجودة عند الملاك الشركاء في العقار المبني او الشاغلين له، والتي تعد ديون في حقهم حسب المادة 6/40 من المرسوم 666/83 التي تمنح الحق للمتصرف في استفتاء هاته الاموال<sup>(2)</sup>.

يقوم المتصرف بتحضير الميزانية لسنة ويقدمها لأعضاء الجمعية العامة قصد مناقشته و المصادقة عليها ، ليقوم بتنفيذها.

في آخر كل سنة مالية يقوم المتصرف بتقديم الحسابات ، وكل الكشوفات المتعلقة باستحقاقاً و صرف الاموال، وهذا في خلال ثلاثة اشهر من تاريخ قفل السنة المالية، لضمان السير الجيد ومن أجل تبرئة ذمة

<sup>1</sup> - انظر المادة 23 من المرسوم 666/83، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - من صلاحيات المتصرف من اجل ادارة الملكية المشتركة وفيما تعلق بالتسيير المالي تحصيل الديون ولو كان ذلك بشكل جبري اي اللجوء الى القضاء انظر المادة 1/43 من المرسوم 666/83 ، كما يحق له بالاعتراض على بيع اي حصة من الحصص خلال ثمانية ايام من الاعلان قصد استيفاء ديونه.

المتصرف<sup>(1)</sup> تجاه الجمعية العامة ومنحه حق الادارة لسنة جديدة حسب المادة 44 من المرسوم 666/83 التي حولت للجمعية العامة مناقشة الميزانية في كل سنة.

---

<sup>1</sup> - يعتبر المتصرف الشخص الوحيد المسؤول عن تسيير الملكية المشتركة ، ذلك لأنه لا يحق له انابة شخص عنه رغم منحه الحق في تعيين اشخاص قصد مساعدته دون اعتبارهم نواب عنه انظر في ذلك المادة 45 من نفس المرسوم المذكور سابقا.

### ملخص الفصل الاول

من خلال دراستنا لهذا الفصل نلخص الى أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة كالأسطح و الافنية وممرات الدخول والدرج والمصاعد... الخ وللملكية المشتركة العديد من الخصائص التي تجعلها تختلف عن أنظمه أخرى إضافة إلى الخصائص العادية التي تميزها باعتبارها حق الملكية .

والملكية المشتركة قد تتشابه مع نظم أخرى كمفهوم حق الارتفاق والملكية الشائعة وذلك بسبب وجود أوجه تشابه ولكن رغم هذا إلا أن هناك العديد من الفروقات الموجودة فيما بينهم وهذا ما يؤكد لنا بان الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته، يخضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة.

إن الملكية المشتركة للعقار تستدعي وجود شركاء، قصد إدارتها وتسييرها ذلك ان الاجزاء المشتركة فيما بينهم تخولهم مسؤولية المالك في ادارة ملكه وقد حدد المشرع نوعين من التسيير يتمثلان في التسيير الانتقالي من طرف المرقي العقاري و التسيير الدائم من طرف المقتنون للعقار وهذا من أجل ضمان التسيير الجيد للبناية أو المجموع العقاري.

الفصل الثاني

مضار الجوار

والمسؤولية المئارة

في الملكية المشتركة  
في الملكية المشتركة

من خلال تعريف الملكية المشتركة، وكذلك خصائصه يتبين لنا بأن الملكية المشتركة للبناء معد للاشتراك الذي يكون دائما مكون من أجزاء خاصة بكل مالك وهي ملكية مفرزة و أجزاء مشتركة بين جميع الملاك و/أو الشاغلين وتعد فيما بينهم شيوع اجباري من الاستحالة تقسيمه.

كما اننا رأينا بان الملكية المشتركة تعد نوع خاص يرتب حقوق وواجبات على الملاك الشركاء، وذلك راجع للتجاور فيما بينهم من مختلف الاتجاهات من الاعلى والأسفل وعلى الجانب ومن خلال المادة 749 من القانون المدني.

ومن خلال هاته العلاقات يتضح لنا بان على الملاك الشركاء استعمال والانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة شريطة ألا يكون هذا الاستعمال او الانتفاع مضر او يسبب اية اضرار لباقي الشركاء وهو ما نصت عليه المادة 691 من القانون المدني او الاضرار بال عقار نفسه.

وبهذا فقد حمل المشرع الجزائري المسؤولية للملاك الشركاء، وكذلك للمسييرين لنظام الملكية المشتركة في البناية أو المجموع العقاري في حال احدثت اية اضرار لباقي الشركاء او للغير او للعقار في حد ذاته باختلاف أنواعه سواء المسؤولية الجزائية او المدنية بما فيها العقدية والتقصيرية.

ومن أجل كل ما سبق سنعالج هذا الفصل من خلال مبحثين الاول سنتكلم فيه على مضار الجوار في

الملكية المشتركة، أما المبحث الثاني فسنبين المسؤولية المثارة في هاته الملكية.

## المبحث الاول

### مضار الجوار في الملكية المشتركة

في هذا المبحث ومن خلال مضار الجوار المتعددة، بين الاجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، سنحاول تعداد الاجزاء الخاصة والقيود الواردة عليه في المطلب الاول وكذلك تعداد الاجزاء المشتركة وتبين مضار الجوار المتعلقة بها في المطلب الثاني.

## المطلب الاول

### مضار الجوار المتعلقة بالأجزاء الخاصة

لمعرفة المضار المتعلقة بالأجزاء الخاصة وجب علينا تعداد هاته الاجزاء ان أمكن لمعرفة ما هي الاضرار التي قد يتسبب فيها الملاك الشركاء اثناء استعمالهم والانتفاع بها وبذلك معرفة اهم القيود الواردة عليه وسنحاول التطرق لكل منها في فرع خاص .

## الفرع الاول

### تعداد الاجزاء الخاصة

من خلال الاطلاع على القانون المدني ندرك جيدا بان المشرع قد تناول تحديد الاجزاء الخاصة<sup>(1)</sup> وعددها على سبيل المثال، ولقد عرفها المشرع من خلال المادة 01 من المرسوم 666/83 والتي تنص على " الاجزاء الخاصة هي كل الاجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته او حصصه مع جميع المرافق التابعة لها "

<sup>1</sup> - انظر المادة 744 من القانون المدني سابق الذكر التي يحدد فيها المشرع الاجزاء الخاصة ولكن هي مذكورة على سبيل المثال وليس الحصر.

كما أن المشرع الجزائري أطلق تسمية الاجزاء المانعة على الاجزاء الخاصة من خلال المادة 1/03 من المرسوم 666/83 والتي تنص على " تتضمن الاجزاء المانعة بالنسبة الى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية ....."

ذلك قبل صدور المرسوم 14-99 الذي يعد نظام الملكية المشتركة لنجد أن المشرع قد قام بتعديل هاتاه المادة وذلك من خلال ضبط المصطلحات فقط فاستبدل مصطلح الاجزاء المانعة بالأجزاء الخاصة واستبدل مصطلح جسم بمصطلح الهيكل وبقية المادة تحوي نفس المضمون ونفس المغزى ولقد عدد المشرع الاجزاء الخاصة من خلال نص المادة ونؤكد بأنها على سبيل المثال فقط وهي:

- 1-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلييسات بصورة عامة.
- 2-سقوف البيوت اي الالواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقاولبات الناتئة والزخارف التي يمكن ان تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تحمل بها.
- 3-الحواجز الداخلية وأبوابها<sup>(1)</sup>.
- 4-الابواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ و النوافذ التي على شكل ابواب ومغاليق الشباييك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 5-الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- 6-الانابيب والقنوات او الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.

<sup>1</sup> - ولقد جاءت وفق التعديل الاخير في المرسوم 11-99 ،المذكور سابقا وهو ما يؤكد بأنها جاءت على سبيل الحصر فقط ولولا

ذلك لما كانت هاته الاضافة .

- 7- الاجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- 8-التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 9-تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- 10-التجهيزات الفردية والخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- 11-الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- 12-وكل ما يخص الزخرفة الداخلية والتاثير،ورفوف المداخن والمريا والطلاء والخشبيات والصناديق.
- 13-وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لإستعمال سكني غير لائق.

### الفرع الثاني

#### القيود الواردة على الاجزاء الخاصة

للمالك الحق في أن يستعمل ويستغل ويتصرف في شقته بنفسه كي يسكن فيها هو وعائلته ويستقبل كل أهله وزواره ، كما يحق لأطفاله اللعب فيها بمنتهى الحرية ،ايضا له الحق في ان يسمح لشخص غيره بالسكن فيها وبالمدة التي يريد وذلك دون ادنى مقابل

والملاحظ من تفحصنا للمرسوم 666/83 والقانون المدني انه لا توجد اية اشارة لهذا الحق أو اية قيود تتعلق به خاصة فيما تعلق بإيجار مسكنه بمقابل نقدي ولكن بالرجوع الى المادة 8 من المرسوم التنفيذي 69/94<sup>(1)</sup> وكذا بعض العناوين والفصول في المرسوم 666/83 التي توضح مصطلح الشاغلين الذي يؤكد امكانية ايجار السكن للمستأجرين.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة

21 من المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بنشاط العقاري والملغى بقانون 04-11 .

ويحق للشخص الذي يعيش بهذا المسكن استعمالها مثله مثل المالك الحقيقي. ويكون هنا المالك هو المسؤول عن تصرفات الشاغل ذلك انه يعد المستعمل للسكن بواسطة غيره.

وللمالك حق التصرف في ملكه والذي ينقسم التصرف مادي يتمثل في تعديل الشقة أو تغيير في مادة الشيء وتصرف قانوني ومفاده القيام بعمل يؤدي الى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو ابرام عقود قد تؤدي الى الملكية عن طريق البيع الجبري كالرهون.

لقد منع المشرع التنازل عن المساكن بعوض الخاضعة لنظام الملكية المشتركة ، إلا بعد مدة حددت بعشرة سنوات لكل المساكن التي ساهمت الدولة في إنجازها ولو بجزء حسب المادة 102 من المرسوم 76-146 المذكور سابقا وذلك بقصد القضاء على المضاربة وعلى الطامعين بالحصول على سكنات بقصد إعادة بيعه والاستفادة منها<sup>(1)</sup>.

ولكن رغم هاته القوانين والعقوبات فهي غير كافية لردع الطامعين طالما لا توجد رقابة ومتابعة صارمة من المسؤولين.

### أولا : القيود القانونية الواردة على حق الاستعمال:

ومن خلال نص المادة 11 من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية يتضح لنا بان للمالك استعمال الاجزاء الخاصة في ما يريد شريطة ان لا يضر بباقي الشركاء وذلك وفق للقواعد العامة التي ترد على الملكية وكذلك القيود المنصوص عليها في المرسوم 666/83 المذكور سابقا

<sup>1</sup> - ولقد الغي هذا المرسوم انظر في ذلك دروزي عمار ، مرجع سابق ، ص 40 .

والتي تنص على " وان لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر<sup>(1)</sup> ومن هنا يتضح لنا بان هذا القيد يتعلق بحماية البناية من أي اخطار قد يتسبب فيها المالك مثل الاضرار بالجدران أو الاساسات ، او استعمال أي من الالات التي من شأنها الإضرار بمتانة البناية.

**1-التعديلات :** لمالك الشريك القيام بكافة التعديلات التي يريد في ملكه الخاص وتحت مسؤوليته وذلك وفق الحدود المنصوص عليه في القوانين والتنظيمات المعمول بها الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها. في حال قام المالك الشريك بثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين توجب عليه الاستعانة للقيام بذلك برجل المهنة كما هو منصوص عليه<sup>(2)</sup> ونجد أن المشرع لم يوضح ماذا يقصد برجل المهنة المهندس أم البناء أم شخص اخر إلا ان المشرع وضع ذلك أكثر في المادة 24 من رقم 76-146 المرسوم التي كانت ادق وأوضح التي الزمت المالك في حال القيام بثقب الجدران الاستعانة بمعماري البناية وان لم يوجد فتحت اشراف معماري مرخص له من الوكيل<sup>(3)</sup>.

ولقد منع على المالك الشريك الذي قام بالتعديلات تحميل الاعباء الناجمة عنها للجيران إلا بموافقته. **2-الدكاكين والمتاجر :** كذلك يمنع المشرع الجزائري على اصحاب الدكاكين والمتاجر ممارسة اي تجارة من شأنها الاضرار بالجيران مثل النشاطات التي تحوي على اخطار الانفجار او الروائح الكريهة او الضجيج الغير محتمل وذلك قصد حماية سكان البناية من اية اضرار . كما يمنع المشرع منعاً باتاً استعمال المحلات او المتاجر للسكن.

<sup>1</sup> - انظر المادة 1/11 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - انظر المادة 2/11 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا.

<sup>3</sup> - دروزي عمار ،مرجع سابق ص41 .

**3- الضجيج :** ونصت عليها المادة 3/11 من المرسوم المذكور سابقا على الملاك الشركاء ان يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الاوقات سواء بأنفسهم أو من طرف اولادهم أو زوارهم لان المسؤولية تقع على الملاك الشركاء.

كما نص عليه المشرع في المرسوم رقم 93-184<sup>(1)</sup> في مواده المتمثلة في 14 مادة التي تحدد مستوى الضجيج الذي يعاقب عليه القانون وكذلك الاوقات المسموح بها ولهذا وجب على الملاك و/او الشاغلين للبناية أن يحترموا باقي الشركاء وأن يستعملوا البناية والأجزاء الخاصة في حدود احترام باقي الشركاء دون إحداث أي ضوضاء من شأنها ازعاجهم او استعمال اي آلة او محرك او ماكينة مهما كان نوعها من شأنها إحداث ضجيج او صخب في البناية ولو كان داخل ملكه الخاص.

أما فيما تعلق بالآلات الموسيقية والتلفزة والإذاعة والمسجلات الصوتية فبالإمكان استعمالها مع احترام التنظيمات المتعلقة بالمدينة وكذلك الامن ، كما يمكن للمالك الشريك استعمال الموسيقى وبشكل مرتفع في حال وجود افراح وذلك بموافقة باقي الشركاء.

**4- تربية الحيوانات :** ولقد نصت المادة 4/11 على " يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة " وخلال نص هاته المادة يتبين لنا بأنه يمكن للمالك تربية الحيوانات كيفما شاء شريطة ان تكون حيوانات اليفة مثل القطط والعصافير والأسمك والكلاب وان لا تتسبب في أي ازعاج كان لباقي الشركاء من مختلف النواحي كالرائحة الكريهة والنظافة لهذه الحيوانات والأماكن التي قد تتسخ بسببها والأصوات المزعجة<sup>(1)</sup> التي تصدرها وأيضا

<sup>1</sup> - انظر المادة 11 من المرسوم رقم 93-184 المذكور سابقا التي تمنع إحداث اي ضجيج من الحيوانات.

المتابعة الصحية لهاته الحيوانات لما قد تسببه من امراض بسبب العدى خصوصا فيما تعلق بالكلاب.

**5- استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات :** ولقد نص المشرع الجزائري على ذلك من خلال المادة

5/11 من المرسوم المذكور سابقا التي تمنع على المالك الشريك نشر الثياب على النوافذ والشرفات والأماكن الغير مخصصة لذلك او نفخ الزرابي او هزها إلا مع احترام انظمة الامن الحضري.

كذلك يمنع على الملاك وضع أي شئ من شأنه احداث أضرار على اطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيتها كالأصص المزروع بها نباتات الزينة والمزهريات ، كما يجب على الملاك وأثناء الاعتناء بهاته النباتات من عمليات السقي الى غير ذلك من مهام عدم الاضرار بمنع اتساخ البناية او الواجهة وعدم ازعاج المارة او الجيران.

يمنع على الملاك طرح أي شئ البتة من شأنه الاضرار بالمارة والجيران مثل الماء او رمي حطاما او اوساخ مخلفة من البناء او غيرها .

**6- اللوحات الاستدلالية - اللافتات :** ولقد نص عليه المشرع في المادة 6/11 من المرسوم المذكور سابقا

التي تمنح للمالك الشريك الحق في تثبيت لوحة استدلالية تحوي على اسمه ومهنته على باب شقته فقط ولا يجوز له وضعها او وضع اي لافتة او اعلان على واجهة البناية<sup>(1)</sup>.

وهذا المنع أو الحضر في وضع اللافتات والإعلانات ولوحات الاستدلالية على واجهات البناية لا يسري

<sup>1</sup> - ولقد منع المشرع وضع هاته اللافتات من اجل الحفاظ على شكل الواجهة للبناية ذلك ان وضع الاعلانات وبشكل كبير قد يسيء

من المظهر الخارجي للعمارة .

على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالإشهار الذي يرونه مفيدا وذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

**7-الانسجام والصيانة :** ونصت عليه المادة 7/11 من المرسوم المذكور سابقا والتي تحتم على المالك الشريك صيانة ابواب مداخل الشقق ومغاليق الشبائيك والستائر وشعريات الشبائيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبائيك،وعلى الملاك المحافظة عليها لإبقائها في حالة جيدة.

**8-صيانة شبكات المياه والصنابير:**وعلى المالك الشريك صيانة الصنابير عند اللزوم والحفاظ عليه في حالة جيدة ويتحمل الشاغل مسؤولية التسرب بدفع كافة الخسائر المتعلقة به.

**9-التسخين وتنظيف المداخن :** على المالك تنقية وتنظيف المداخن كلما اقتضى الامر لذلك ، كما يمنع على المالك الشريك استعمال اجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي تؤدي الى اتلاف قنوات الدخان، التي لا يجوز استعماله إلا الى الغرض المخصصة له.

**10-الارتفاقات :** يلتزم الملاك الشركاء بتنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك مختلف الترميمات المتعلقة بها ، وعليهم السماح للمعماريين و المقاوليين من اجل القيام بأعمالهم وترتيب اماكن خاصة لوضع الزرابي وغير ذلك من الاشياء الضرورية وتكون على حسابهم الخاص<sup>(1)</sup>.

<sup>1</sup> - كل شريك في الملك مسؤول تجاه باقي الشركاء عن الاضرار التي قد يتسبب فيها هو او يهمله ، او عن من يكون مسؤولا عنهم

قانونا وهي الفقرة الاخيرة من نص المادة 11 من المرسوم 666/83.

### ثانيا : القيود الاتفاقية الواردة على حق الاستعمال:

هي القيود التي تكون باتفاق الشركاء وبخلاف القيود القانونية التي اقرها القانون فهناك قيود اتفاقية فيما بين الشركاء تنظم من اجل المحافظة على البناية وتعد نظام داخلي للملكية المشتركة<sup>(1)</sup> .

يتفق الشركاء على بعض الشروط التي تسمح بالتسيير الجيد للملكية المشتركة مثل الاتفاق على عدم استعمال بعض الالات في اوقات معينة وعدم تأجير الشقق الى الاشخاص العزاب الى غير ذلك من امور.

يتم الاتفاق على هاته القرارات من طرف الشركاء لتصبح نافذة بحكم الاتفاق شرط ان لا تكون تعسفا في استعمال الحق ، كأن تجبر المالك الشريك على عدم تأجير شقته والتي لم يحدد فيها المشرع الجزائي النصاب الذي يخول في حال اكتماله تنصيب هذا الشرط.

### المطلب الثاني

#### مضار الجوار المتعلقة بالأجزاء المشتركة

إن استعمال الاجزاء المشتركة من طرف الملاك و/او الشاغلين قد يسبب العديد من المضار اذا لم يتم احترام نظام الملكية المشتركة ومن خلال هذا سنحاول تحديد الاجزاء المشتركة والقيود الواردة عليه.

<sup>1</sup> - نظام الملكية المشتركة والذي يعد من طرف المرقى العقاري ويسلم للمقتنين بقوة القانون بنص المادة 38 في الفقرتين 5 و6 من

## الفرع الاول

### تعداد الاجزاء المشتركة

من خلال المادة 745 من القانون المدني التي تنص على " تعتبر أجزاء مشتركة ، اجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم " نجد ان المشرع قد وضع معنى الاجزاء المشتركة سواء كانت في العقارات المبنية او الغير المبنية<sup>(1)</sup> والتي تعد خصيصا من أجل تحقيق المنفعة لجميع الملاك للبناء المعد للاشتراك فتصبح بذلك الاجزاء المشتركة ملك على الشيوع

ونجد ان المشرع الجزائري قد حدد هاته الاجزاء من خلال المادة 05 من المرسوم 666/83 المحدد لقواعد الملكية المشتركة التي تنص " الأجزاء المشتركة هي الاجزاء التي يملكها على الشيوع ، جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة الى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء او الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها . تنقسم الاجزاء المشتركة حسب الحالة الى (3) ثلاث اصناف ..."

ومن نص المادة يتبين لنا بان المشرع الجزائري قد حدد الاجزاء المشتركة وعلى سبيل المثال لا الحصر والملاحظ كذلك هو أن المشرع قد صنف هاته الاجزاء الى ثلاثة اصناف رغم عدم تصنيفه للأجزاء الخاصة. ونجد المشرع قد منح الاجزاء المشتركة نفس التعريف الموجود في القانون المدني المادة 745 منه غير انه قد اضاف لها فكرة تصنيف هاته الاجزاء الى ثلاثة انواع تتمثل في :

<sup>1</sup> - ولقد قصد المشرع بالعقارات المبنية كل من العقارات التي تم بناءها مثل الدرج ، و المصاعد ، ... الخ اما العقارات الغير مبنية

فتمثل في الساحات الخضراء والى غير ذلك

أ-الاجزاء المشتركة من الصنف الاول :

ولقد عرفها المشرع الجزائري من خلال المرسوم 666/83<sup>(1)</sup> على انها تلك الاجزاء المخصصة لاستعمال

جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

\*كل الارض التي تم عليها تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ، لاسيما ، القطع الارضية المستعملة

كحظيرة او حديقة.

\*الباحات وطرق المرور.

\*شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية الى مجموع المباني المعنية.

\*مسكن او مساكن البوابين الموجودة في احدى البنايات او في الكثير منها.

\*وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.

\*الاقبية التي تشكل مفرغات صحية.

ب-الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

وقد عرفها المشرع من خلال المرسوم 666/83<sup>(2)</sup> على انها تلك الاجزاء المخصصة لاستعمال الذين

يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي :

\*الاسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة

للأرضيات ( السقائف والعوارض والروافد ) والجزء الاعلى ومن العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون

<sup>1</sup> - انظر المادة 06 من المرسوم 666/83 المذكور سابق ، والتي عدت الاجزاء المشتركة من الصنف الاول على سبيل المثال .

<sup>2</sup> - انظر المادة 07 من المرسوم 666/83 . المحدد لقواعد الملكية المشتركة.

منه الهيكل الاساسي للمبنى على العموم.

\* زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها او جزء منها لمنفعة احد الشركاء<sup>(1)</sup> بإستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

\* المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الافساح ومحلات او اماكن الخدمات العامة مثل اماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الابواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الاجزاء المشتركة.

\* جميع مساحات الافساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغير المشمولة في الاجزاء المشتركة العامة.

\* المداخن ومحاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومحاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ.

\* القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك انابيب مساقط مياه الامطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها.

\* قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض ومحاري ومأخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الانابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)

\* سراديب هذه القنوات المبنية.

<sup>1</sup> - ولقد اعتبرها المشرع كذلك لأنها تعد اجزاء مشتركة رغم خصوصيتها للمالك لما لها من تأثير على البناية من حيث المظهر.

\*التفريعات الثانوية المؤدية الى البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال ، بمنشات الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير .

\*جميع الاجهزة والماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية ، وكذلك جميع الاشياء المنقولة والمواعين الموجودة ، لسد حاجات البناية ، في الاجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة .

\*وأخيرا ، جميع الاشياء او الاجزاء على العموم<sup>(1)</sup> غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم ، او الاشياء و الاجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

### ج-الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

ولقد عرفته المادة 08 من المرسوم 666/83 والتي تنص على " تقتصر الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات " ومن خلال هذا النص يتبين لنا بان المشرع الجزائري قد وضع هذا النوع وحدده على سبيل الحصر .

ولقد نص المشرع الجزائري<sup>(2)</sup> على حقوق اطلق عليه اسم حقوق بالتبعية يتمتع بها الملاك الشركاء ضمن

القانون المدني تتمثل في :

\*حق تلبية العمارة المعدة للاستعمال المشترك ، او المحتوية على عدة محلات تكون اجزاء خاصة مختلفة .

\*الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية ، والبساتين ، او الجنائن التي تكون اجزاء مشتركة .

<sup>1</sup> - ونلاحظ هنا تأكيد المشرع على ان تحديد الاجزاء المشتركة كان على سبيل المثال فقط .

<sup>2</sup> - انظر المادة 3/745 من القانون المدني الجزائري .

## الفرع الثاني

### القيود الواردة على الاجزاء المشتركة

للملاك الشركاء و/او الشاغلين للأجزاء المشتركة الاستفادة بما من أجل خدمة الاجزاء الخاصة وتسهيل التعامل معها شرط أن تكون هاته الاستفادة لا تؤدي الى الاضرار بباقي الشركاء ولهذا نجد بان المشرع قد فرض العديد من القيود القانونية الواجب احترامها هذا من جهة، ومن جهة اخرى هناك قيود اتفاقية تفرض من طرف الادارة المسيرة لهذا النظام .

### أولا : القيود القانونية الواردة على الاجزاء المشتركة

بالإطلاع على القانون المدني<sup>(1)</sup> يتبين لنا بأنه تطرق الى حقوق المالك الشريك في استعمال واستغلال والتصرف في الاجزاء المشتركة مع عدم الاضرار بباقي الشركاء تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية. كما أن المشرع قد افرد لها القسم الثالث من الباب الثاني في المرسوم 666/83 تحت عنوان حقوق وواجبات المشتركين في الملكية المشتركة من خلال المادة 12 والتي تنص على " يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له ان يستعمل بحرية ، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، الاجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء والمستعملين الاخرين ، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له ان يعرقل او يستعمل الاجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف ، او يترك فيها اشياء ، مهما كانت " كذلك المادة 13 من نفس المرسوم والتي تنص على " لا يجوز ادخال أي تغيير على الاشياء المشتركة ولا

<sup>1</sup> - انظر المادة 749 من القانون المدني ، سابقا الذكر.

على الخدمات مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة ، إلا بموافقة اغلبية الشركاء في الملك المعنيين"

ومن خلال هذا يتبين لنا أن المشرع قد فرض مجموعة من القيود القانونية من أجل استعمال واستغلال والتصرف في الاجزاء المشتركة تتمثل في :

\* ان يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء المفروز.

\* تستعمل الاجزاء المشتركة فيما خصصت له ، وذلك بحسب طبيعتها او بحسب تخصيصها<sup>(1)</sup> .

\* استعمال المالك للأجزاء المشتركة و/أو الشاغلين يجب ان لا يؤدي الى عرقلة استعمال باقي الشركاء فلا يجوز مثلاً وضع الاثاث تحت السلالم بالنسبة للملاك القاطنين في الطابق السفلي ، او الاستئثار بالسطح من طرف القاطنين بالطابق العلوي.

\* عدم ادخال اي تغيير على الاشياء المشتركة او الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء الاخرين.

\* لا يمكن للمالك الشريك أو لمجموعة من الملاك و/او الشاغلين استغلال الاجزاء المشتركة بتأجيرها مثل تأجير المصاعد او الحديقة او الفناء المشترك<sup>(2)</sup> الى غير ذلك .

---

<sup>1</sup> - فيستعمل المالك الشريك مدخل العمارة للدخول والمصاعد والسلالم للصعود واستعمال موقف السيارات من اجل ايقاف سيارته الى غير ذلك.

<sup>2</sup> - فلا يتصور استغلال الاجزاء المشتركة بمعزل عن الاجزاء الخاصة وهذا ما يميز هذا النظام عن البقية لما له من خصوصية في التكوين.

\* لا يجوز للمالك الشريك او الملاك التصرف سواء بالقسمة أو البيع او الهبة الذي يعد تصرفا قانوني في الاجزاء المشتركة بمعزل عن الاجزاء الخاصة<sup>(1)</sup> والعكس صحيح ، لأنها تعد اجزاء شائعة بين الشركاء وهو شيوع اجباري وأي تقسيم لهاته الاجزاء سيضر بحقوق باقي الشركاء<sup>(2)</sup> ذلك ان هذه البناية تخضع لنظام الملكية المشتركة ، وهو نظام من نوع خاص قائم بذاته.

### ثانيا : القيود الاتفاقية الواردة على الاجزاء المشتركة

هي مجموعة من القيود تحدد باتفاق الشركاء من اجل الحفاظ على الاجزاء الخاصة على العموم والأجزاء المشتركة على الخصوص والتي تحدد ضمن نظام الملكية المشتركة من طرف الجمعية العامة كما وضعنا ذلك من قبل ويسهر على تطبيق هاته القيود وعلى المحافظة على الاجزاء المشتركة المتصرف الذي عين من طرف الجمعية العامة او بموجب امر من رئيس المحكمة بعد اشعارها من طرف الشركاء.

للملاك الشركاء و/أو الشاغلين الاتفاق على استعمال واستغلال والتصرف في الاجزاء المشتركة دون الاضرار بباقي الشركاء او الاضرار بالعقار نفسه ما لم يتنافى مع تشريعات اخرى.

\* فيجوز لهم الاتفاق على تأجير سطح العمارة لتكوين هوائيات خاصة بالهواتف كذلك تركيب لوحة اشهارية على واجهة العمارة<sup>(3)</sup> الى غير ذلك وتودع هاته الاموال المحصل عليها في صندوق خاص تحت اشراف المتصرف من أجل استعمال هاته الاموال لصيانة وخدمة الاجزاء المشتركة والهدف من هاته الاتفاقات هي خدمة الاجزاء المشتركة وعدم الاضرار بها.

1 - انظر المادة 747 من القانون المدني والمادة 9 من المرسوم 666/83 المذكورين سابقا.

2 - انظر المادة 722 من القانون المدني والتي تعد استثناء يتعلق بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة

3 - دروزي عمار ، مرجع سابق ، ص 45 .

\*يجوز تعديل الاجزاء المشتركة شرط موافقة الشركاء لان هذه التعديلات قد تؤدي الى انقاص من الاجزاء المشتركة ولقد نص المشرع على ذلك صراحة من خلال المادة 13 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا ولقد عدد أجزاء منها على سبيل المثال لا الحصر مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء.

وبالعودة للقانون المدني وبالضبط اذا تعلق الامر بالحقوق التبعية<sup>(1)</sup> التي نص على امكانية تعديلها وهذا بالرجوع الى نص المادة 30 من المرسوم 666/83 والتي تنص على " لا تتم المصادقة إلا بإجماع<sup>(2)</sup> اعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي :

2-تشديد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

3-إعلاء البناء أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة ،على ان الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الاعلى المراد اعلاؤه امر مطلوب ،يتم ايداع الناتج المتأتى عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ، او يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته"

\*يجوز تغيير عنصر او عدة عناصر من التجهيزات الموجودة ، أو ادخال عناصر جديدة قد تمس بمحلات ذات استعمال مشترك والتي تعد عملية تعديل جزئية تمس بالأجزاء المشتركة شرط ان تكون هاته التعديلات وفق للغرض الذي حددت لها ومثال ذلك التغيير في حجم قنوات المياه أو الصرف بما يجعلها ملائمة لخدمة الاجزاء الخاصة كذلك السلام التي بمرور الوقت ستعرض لتلف وتغيرها يعد من قبيل تحقيق المنفعة.

<sup>1</sup> -انظر المادة 3/745 من القانون المدني ، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - لا يكفي في تلبية العمارة الاجماع فقط بل وجب احترام باقي القوانين والتي تستدعي في هاته العملية الحصول على بعض

التراخيص مثل قانون التعمير .

وتكون الموافقة على اجراء هاته التغييرات من طرف اعضاء الجمعية العامة بأغلبية ثلثي اعضاءها الحاضرين او الممثلين فيما تعلق بجميع اشغال التحسين<sup>(1)</sup>.

### المبحث الثاني

#### المسؤولية المثارة في الملكية المشتركة

لمعرفة المسؤولية المثارة في الملكية المشتركة وجب علينا تحديد مسؤولية كل من المرقى العقاري خلال التسيير الانتقالي للبنية المعدة للاشتراك أو المجموع العقاري ضمن المطلب الاول وسنحاول توضيح نوع المسؤولية المخولة للمقتنون باعتبارهم المسيرون الدائمون المسؤولون عن اعداد مختلف الاجهزة التي تقوم بعملية التسيير وهو ما سنبينه في المطلب الثاني وستكون دراسة ذلك كالآتي:

#### المطلب الاول

##### مسؤولية المرقى العقاري في الملكية المشتركة

يراد بالمسؤولية القانونية عموما ، الجزء الذي يترتب على الشخص عند اخلاله بقاعدة من قواعد السلوك فإذا كان تجاوزه لقاعدة قانونية مرة يترتب عليها القانون عقوبة تقوم المسؤولية الجزائية أما اذا تجاوز الشخص حدود الاتفاق او حدود ما التزم به قانونا تقوم المسؤولية المدنية<sup>(2)</sup>.

<sup>1</sup> - انظر المادة 29 من المرسوم 666/83 ، المذكور سابقا.

<sup>2</sup> - سالمى عيسى ، مرجع سابق ، ص 107 .

## الفرع الاول

### المسؤولية الجزائية

حيث ألزم المشرع المرقي العقاري بإبلاغ المقتني بنظام الملكية المشتركة قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم ، و في حال عدم قيامه بذلك يتعرض إلى عقوبة الغرامة من مائتي ألف دينار 200000 دج إلى مليوني دينار 2000000 دج وعند عدم احترام آجال تحويل الملكية المحددة في المادة 33 من نفس القانون ، و يتعرض المرقي العقاري لعقوبة الغرامة من 200000 دج إلى مليوني دينار 2000000 دج .

-عقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين و غرامة من 200000 دج إلى مليوني دينار 2000000 دج للمرقي العقاري الغير مكتتب في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في المادة 55 من نفس القانون<sup>(1)</sup>.

## الفرع الثاني

### المسؤولية المدنية

في البداية لم تكن هناك احكام خاصة بالمسؤولية المدنية للمرقي العقاري ولكن المشرع قد نص على هذه المسؤولية ولأول مرة من خلال المادة 554 ومضمونها أن يكون المهندسين المعماريين والمقاولين مسؤولين مسؤولية تضامنية.

يلتزم المرقي العقاري بضمان المشروع العقاري لمدة عشر سنوات وهو ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم التنفيذي 12-85 ، مثله مثل المهندس والمقاول ومكتب الدراسات والمتدخلين المرتبطين مع صاحب المشروع.

<sup>1</sup> -زراره لخضر المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري ، مداخلة القيت بكلية الحقوق ، جامعة الحاج لخضر ، باتنة .

ما يدل على توجه المشرع الجزائري الى التوسع في النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية<sup>(1)</sup>، وذلك بالرجوع الى احكام القانون 86-07، اين كان المكتب (المركبي العقاري حاليا) ملزما بالضمان العشري بموجب المادة 41 منه.

وجاء هذا التوجه نظرا لما يمثله دور المركبي العقاري في عملية الانجاز، ذلك ان الجانب العملي يؤكد الدور الايجابي له ، ليس فقط في عملية التمويل والتنسيق، بل في عملية البناء ايضا .وان نسبة كبيرة من المقيمين العقاريين هم مقاولون في الاصل وبالتالي القائمين بتنفيذ المشروع العقاري على ارض الواقع.

ولقد اصبح المركبي العقاري ضامنا اصليا في المسؤولية العشرية ،بعد ان كان ضامنا احتياطيا في المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري ،اين كانت حدود مسؤوليته الخاصة منحصرة في حالة تقصيره في مراقبة الضمان.

ذلك عن طريق تتبعه لمدى التزام المقاول والمهندس وتبليغ الامر للمقتنين ،وفي حال لم يثبت تأمين هذين المتدخلين لمسؤوليتهما العشرية ولم يبلغ التامين للمقتني ، وحدث عيب من العيوب المرتبة للضمان العشري<sup>(2)</sup>،

---

<sup>1</sup> -ينبغي التنويه ، الى ان المشرع قد وسع بموجب النص المذكور من النطاق الشخصي للمسؤولية العشرية ،اذا يتحملها بالتزامن كل من المركبي العقاري ومكاتب الدراسات والمقاوليين و المقاوليين الثانويين والشركاء وأي متدخل اخر ، يربطه عقد بالمركبي العقاري ، وفي المقابل ضيق من نطاق الاعمال التي تغطيها المسؤولية العشرية للمركبي العقاري ، ويتعلق الامر بالبنائيات دون المنشآت الثابتة الاخرى.

<sup>2</sup> -لقد اختلفت وتعددت الاراء في تحديد الضمان العشري ، فمنهم من يعتبره يقوم على اساس المسؤولية التقصيرية ، وهناك من يعتبرها باه تقوم على اساس المسؤولية العقدية ، والرأي الثالث يعتبر بان الضمان العشري هو احد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للالتزام وأراء اخرى والرأي الراجح ومن بينهم الجزائريين ، بان الضمان العشري هو احد التطبيقات الخاصة للنظرية العامة للمسؤولية العقدية ،التي اخضعها لنظام قانوني خاص،بالنظر للطابع الخاص لها ،ولالإشكالات التي تطرحها ،فهناك من يعتبره بأنها تقوم على عقد اسى تنفيذه وهو ما يرححه الدكتور حاحه عبد العالي .

قامت مسؤولية المرقى العقاري والتزم بالتعويض .ولقد صدر قرار بهذا الشأن كان مفاده " يتحمل المتعامل في الترقية العقارية المسؤولية المدنية العشرية ،في حالة عدم تبليغ شهادة التامين الى المشتري يوم حيازة ملكية البناية كحد اقصى "

والهدف الاساسي من تحميل المرقى العقاري هاته المسؤولية كضامن اصيل ،هي تلك العلاقة المباشرة التي تحكمه مع المقتني ، وهو ما لا يوجد في علاقة المهندس والمقاول اللذان يعدان غريبان عن العقد ،وهو ما يجعل من وصول المضرور اليه امرا صعبا .

لهذا كان على المقتني الرجوع مباشرة على المرقى العقاري بأحكام المسؤولية العشرية .ومن حق المرقى العقاري الرجوع على المتدخلين الباقين بما اداه متضامنين فيه .

### الفرع الثالث

#### المستفيدون من أحكام المسؤولية العشرية

بعد صدور القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، وبالخصوص عند صدور المرسوم التنفيذي 85-12 المتضمن دفتر الشروط النموذجي المحدد للالتزامات والمسؤولية المهنية للمرقى العقاري ، ولقد اصبح المستفيدون من ضمان المسؤولية المدنية العشرية هو رب العمل او صاحب المشروع<sup>(1)</sup> الذي عرفته المادة 07 من المرسوم التشريعي 07-94 المتعلق بشروط الانتاج المعماري وممارسة مهنة المهندس المعماري و مقتني العقار .

<sup>1</sup> - وعرفته المادة كما يلي صاحب المشروع " هو كل شخص طبيعي او معنوي يتحمل بنفسه مسؤولية تكليف من ينجز او يحول بناء

يقع على قطعة ارضية يكون مالكا لها او يكون حائزا حقوق البناء عليها طبقا للتنظيم والتشريع المعمول بهما "

ويستوي أن يكون المقتني الذي قام بشراء العقار عن طريق التصاميم او بعد الاكتمال باعتباره خلفا  
خاصا تطبيقا للمادة 109 من القانون المدني، ويعد من الخلف الخاص كل من اكتسب قانونا ملكية المشروع  
العقاري بعد انجازه ، أو تحصل عليه بصفته مستفيدا او شاغلا شرعيا له ، بموجب التشريعات المعمول بها.  
وبالرجوع الى المادة 178 من الامر 07-95 المتعلق بالتأمينات التي تنص على " ..ويستفيد من هذا  
الضمان صاحب المشروع أو مالكيه المتتاليين الى غاية انقضاء اجل الضمان "  
كذلك فالمادة 49 من القانون 04-11 في الفقرة الاخيرة والتي تنص على " ويستفيد من هذه الضمانات  
المالكون المتوالون على البناية" ومن خلال نص هذا المادة يتضح لنا بان المقتني هو المستفيد من هذا الضمان ،  
اي كطرف مدعي في دعوى الضمان<sup>1</sup>.

### الفرع الرابع

#### شروط قيام المسؤولية العشرية

الرجوع الى القانون المدني في المادة 554<sup>(2)</sup> وكذلك المادة 181 من الامر 07-95 المتضمن قانون  
التأمينات ، وكذا القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية و ايضا المرسوم التنفيذي رقم  
85-12 المؤرخ 20 فبراير سنة 2012 ، يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات  
المهنية للمرقي العقاري يتضح لنا بان نطاق المسؤولية العشرية من حيث الاضرار تتمثل في :

<sup>1</sup> - سالمى عيسى ، مرجع سابق ، ص 116 .

### أولا : سقوط كلي أو جزئي للبنية

أن يقع التهدم الكلي أو الجزئي للبنية<sup>(1)</sup> ، وهو تفكك اجزاء البناء كلها أو انفصالها عنه أو عن الارض المقام عليه البناء ، كانهيار البناء أو تهمد حائط أو وقوع سقف الى غير ذلك من اسباب ، وينتج كل هذا عن سوء استخدام مواد البناء التي يستعملها المقاول في البنية أو سوء في التنفيذ من طرفه أو لعب في الارض. غير أن هذا التهدم الكلي أو الجزئي غير كافي للقيام المسؤولية العشرية خاصة وان المشرع ومن خلال المادة 46 من القانون 04-11 استلزم ان يكون التهدم ناتجا عن عيوب في البناء ، وبهذا فالمرقي العقاري معفى من أي مسؤولية في حال تهمد البناء لغير هذا السبب سواء قوة قاهرة أو بسبب الغير وهو ما اعتمده المشرع الفرنسي.

### ثانيا : أن يكون السقوط بسبب عيب في البناء

بالرجوع الى نص المادة 46 من القانون 04-11 المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية ، وهو التهدم الذي يحدث بطريقة غير ارادية، ويرجع السبب في ذلك الى عملية التشييد أو لعب في المواد المستعملة. أو نوعية الارض ويشترط المشرع لقيام المسؤولية العشرية ان يكون العيب خفيا . وهو ما نصت عليه المادة 26 من القانون 04-11 والتي توضح بأنه على المرقي العقاري الخاص ضمان الانتهاء الكامل لأشغال الانجاز ، المتمثل في رفع التحفظات التي تم ابدائها على اثر الاستلام المؤقت ، وإصلاح عيوب البناء الملاحظة خلال مدة سنة ، وبهذا فان العيوب الظاهرة تكون محلا لضمان الانتهاء الكامل لأشغال

<sup>1</sup> - بوقرة ام الخير ، مرجع سابق، ص 367 .

الانجاز بينما العيوب الخفية فتكون محلا للضمان العشري<sup>(1)</sup>.

والعيوب الخفية هو ذلك العيب الذي لا يمكن اكتشافه اثناء التسليم وعليه فان اي خلل يهدد سلامة البناء ولم يكتشفه المقتني اثناء التسليم النهائي يعد مبرر لقيام المسؤولية العشرية، وتبقى تحديد صفة الظهور أو الخفاء للعيوب الى السلطة التقديرية للقاضي .

### ثالثا : أن يكون العيب بدرجة الخطورة

يغطي الضمان العشري الاضرار التي تهدد سلامة ومتانة البناء، ولو كانت ترجع الى سبب في الارض وهذا بنص المادة 554 من القانون المدني "يضمن المهندس المعماري والمقاول متضامنين ما يحدث خلال عشر سنوات من تخدم كلي او جزئي فيما شيده من مبان او اقاماه من منشآت ثابتة اخرى ولو كان التهدم ناشئا عن عيب في الارض " وكذلك العيوب التي تؤثر في متانة سلامة أحد عناصر المبنى التجهيزية والذي يشكل جسما غير قابل للانفصال وهو ما اكدته المادة 181 من الامر 95-07 المتضمن قانون التأمينات.

### رابعا : حصول الضرر اثناء مدة الضمان

لا تقوم المسؤولية العشرية للمرقي العقاري إلا عن الاضرار التي تحدث خلال المدة القانونية المقررة وهي عشرة سنوات حسب المادة 30 من المرسوم 12-85 المتضمن دفتر شروط المحدد للالتزامات ومسؤوليات المرقي العقاري على " يتحمل المرقي العقاري خلال مدة عشر (10) سنوات مسؤوليته المتضامنة مع مكاتب الدراسات و المقاولين والشركاء و المقاولين الفرعيين و أي متدخل آخر في حالة سقوط البناية كلياً أو جزئياً بسبب عيوب في البناء بما في ذلك رداءة الأرض " ومن خلال هذا النص يتبين لنا بان المرقي

<sup>1</sup> - سالمى عيسى ، المرجع السابق ، ص 118 .

العقاري يبقى مسؤولاً طيلة عشر سنوات بالتضامن<sup>(1)</sup> مع المتدخلين في المشروع العقاري ، من مقاولين ومكاتب الدراسات الى غير ذلك من متضامين وتعد هذه المدة الزمنية خصوصية تنفرد بها المسؤولية العشرية. وفي حال تم اكتشاف العيب بعد مرور هاته المدة فلا تقوم هذه المسؤولية.

وتعد مدة عشر سنوات مدة اختبار لمتانة البناء ، وكذلك سلامته وحسن تنفيذ الاعمال ، وذلك لاعتباره مدة سقوط وليست مدة تقادم .

وعلى خلاف المشرع الفرنسي فإن المشرع الجزائري قد فرق بين مدة الضمان والمحددة قانونا بعشر سنوات من تاريخ التسليم النهائي للمنشات<sup>(2)</sup> وبين أجل رفع الدعوى والمحددة ايضا طبقا للقانون بثلاثة سنوات طبقا لنص المادة 557 من القانون المدني ، وذلك من يوم حصول التهدم الكلي او الجزئي او اكتشاف العيب وإلا تقادمت الدعوى.

كما يتعين على المرقى العقاري اكتتاب تأمين على المسؤولية العشرية لدى احد شركات التأمين وهو ما نصت عليه المادة 1/30 من المرسوم 12-85 المذكور سابقا.

في حال قيام المسؤولية العشرية في حق المرقى العقاري ، تلتزم شركة التأمين بالتعويض عن كل ضرر مادي او جسماني في حالة وقوع الاخطار المؤمن عليها من طرف المرقى العقاري.

<sup>1</sup> - يعيش امال و حاحة عبد العالي ، المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفق للقانون رقم 11-04 ، مقال منشور بمجلة الحقوق و الحريات عدد تجريبي ، كلية الحقوق ، جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، ص 534-535 .

<sup>2</sup> - وتعد هاته المدة مدة سقوط للحق وليست مدة تقادم ، اذ هي تعتبر فترة لاختبار مدى متانة البناء ، ويترتب على ذلك ان هذه المدة

لا تخضع للأحكام التي تخضع لها مدد التقادم من وقف او انقطاع ، وعليه ففي حال تم اكتشاف عيوب في البناء بعد انتهاء المدة

المحددة قانونا ، فلصاحب الحق اعمالا بالقواعد العامة المعمول بها في القانون المدني التي تمتد المدة فيها الى 15 سنة وهي مدة

تقادم.

في حال قيام مسؤولية المرقى العقاري بحق للمقتني المالك الشريك او الجمعيه او المتصرف الوكيل عنهم في حال كان يخضع هذا البناء لنظام الملكية المشتركة برفع دعوى باعتباره صاحب صفة ومصلحة طبقا للمادة 13 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية ، ضد المرقى العقاري باعتباره ملزم بالضمان عن المسؤولية العشرية<sup>(1)</sup> وترفع الدعوى امام القسم العقاري بالمحكمة المختصة اقليميا طبقا لنص المادة 4/512 من نفس القانون.

ولأن المرقى العقاري قام بتأمين المسؤولية العشرية ، جاز للمرقى هنا ادخال شركة التأمين كطرف في الخصومة ويعد ادخلا وجوبيا بنص المادة 203-204 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

\*ومن خلال كل هذا يتبادر الى اذهاننا كيف يمكن الاستفادة من أحكام هاته المسؤولية في الملكية المشتركة والتي تعتبر اساس نشاط الترقية العقارية حاليا.

ندرك جيدا بان اساس هذه الملكية الاشتراك والتي تعد ذات نظام خاص لما له من خصائصه تميزه عن باقي الانظمة فنجد انها تعتمد على الاشتراك في البناء ، فيكون هذا النوع من البنائات عبارة عن تجمع سكني في شكل عمارات مشكلة من العديد من الشقق فتصبح العمارة مجزأة بين الشركاء ضمن نظلم واحد يحكمها<sup>(2)</sup>.

ولقد نظمها المشرع الجزائري في القانون المدني وكذلك المرسوم 666/83 المعدل والمتمم بالمواد 24 الى 26 من المرسوم التشريعي 93-03 والمنظم حاليا بالمرسوم التنفيذي 14-99 تطبيقا للمواد 38 و 61 و 62 من القانون 11-04 المذكور سابقا.

<sup>1</sup> - للمالك او المشتري رفع هذه الدعوى على أي شخص من اشخاص الضمان بناء على مسؤوليتهم التضامنية ، إلا ان المالك غالبا ما يرفع هذه الدعوى على البائع او المرقى العقاري في نظام الملكية المشتركة لسهولة الامر عليه ، ولجهله غالبا ببقية المتضامين .

<sup>2</sup> -ريمان حسينية ، مرجع سابق ، ص 201-200 .

كما أن المشرع قد حدد الاجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكيفية استعمالها ضمن المرسوم 666/83 المذكور سابقا.

ومن خلال كل هذا يمكن القول بأن تقسيم عناصر الملكية المشتركة هو المعيار في تحديد المستفيد من الضمان الخاص، وذلك لان نظام الملكية المشتركة يتميز بالازدواجية في حق الملكية ، فكل مالك شريك يملك جزء بالذات منفردا ويعتبر من الاجزاء الخاصة به وله السلطة التامة عليه ، و ايضا يملك جزءا على الشيوع وهي الاجزاء المشتركة<sup>(1)</sup> التي تتميز بالشيوع الاجباري الذي لا يمكن تقسيمه مع باقي الشركاء او الملاك .

وبهذا فالمالك الشريك يستفيد من الضمان الخاص منفردا ، في حدود الضرر المرتب لأحكامه في الاجزاء الخاصة والمملوكة له ، أما فيما يخص الاجزاء المشتركة فيستفيد فيها الملاك مجتمعون ممثلين في جمعية الشركاء في الملك ، هذه الجمعية لها الحق في التقاضي في دعوى المسؤولية العشرية عن الاضرار التي تصيب البناية من جراء عيوب عملية كانت بالبناء.

في حال تم الرجوع على صاحب المشروع من طرف المقتني بدعوى العيوب الخفية. جاز لصاحب المشروع الرجوع مباشرة بعد ذلك على المهندس والمقاول بدعوى الضمان.

وهناك شرط اخر يتمثل في عدم الاتفاق على الاعفاء من المسؤولية العشرية أو الحد منها<sup>(2)</sup> لان احكامه من النظام العام ، وفي حالة وقوعه فإن ذلك الاتفاق مآله البطلان طبقا لنص المادة 556 من قانون الاجراءات المدنية والإدارية.

<sup>1</sup> - حمدي باشا عمر ، حماية الملكية العقارية الخاصة ، مرجع سابق ، ص 136 .

<sup>2</sup> - بوقرة ام الخير ، مرجع سابق ، ص 367 .

## المطلب الثاني

### مسؤولية المقتنون في الملكية المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة يعد نظام من نوع خاص ذلك لما يميزه من خصائص وطبيعة قانونية له ، ناهيك عن العلاقات الموجودة بين الشركاء بسبب الجوار، الافقي والعمودي والجانبي ومن أجل كل هذا قام المشرع بوضع القواعد القانونية اللازمة من اجل تنظيم هاته العلاقات.

ونجد أن العلاقات التي تتحكم في التسيير الجيد لنظام الملكية المشتركة ، فهناك العلاقة الموجودة بين المالكين بعضهم ببعض ، وكذلك علاقة الجمعية بالمتصرف الذي يعتبر وكيلا عنها ، و ايضا علاقة الجمعية بباقي الشركاء لأنه تعد المسؤولة عنهم في تنظيم الملكية ، وكذا علاقة المتصرف بالمستخدمين الذين يعينهم ومن خلال هذا التشابك في العلاقات اوجب المشرع نوع من الحماية لملاك والمملك على السواء في حال اخل أي منهم بالتزاماته.

وقد يكون مصدر هاته المسؤولية العقد وتعد مسؤولية عقدية ناتجة عن اخلال المتعاقد بالتزاماته أو يكون مصدرها الاخلال بالتزام قانوني وتعد مسؤولية تقصيرية<sup>(1)</sup> ومن خلال كل هذا سنحاول تحديد المسؤولية التي على كل طرف.

<sup>1</sup> - دروزي عمار، مرجع سابق، ص 133 .

## الفرع الاول

### مسؤولية الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

ولقد حدده المشرع من خلال المادة 10 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا والتي تنص على " يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الاخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة او غير مباشرة ، هو ذاته أو اتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات. لا يمكن التسامح ولو بمرور الزمن ان يتحول الى حق مكتسب" ومن خلال نص هذه المادة نجد ان المشرع قد حمل المالك الشريك مسؤولية اية اضرار قد قام به هو شخصيا أو قام به اشخاص كان مسؤولا عنهم وبهذا سنحاول تحديد كل نوع من المسؤوليات ودراستها كالآتي:

### أولا : المسؤولية الشخصية للمالك الشريك

من خلال المادة 10 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا يتضح لنا بان المالك الشريك يتحمل المسؤولية عن كل عمل قام به وتسبب في اضطرابات وإضرار في الانتفاع بحقوق باقي الشركاء سواء كان هذا الخطأ بفعله من جراء تعديلات قام بها في اجزائه الخاصة ، او الامتناع عن القيام بالأعمال التي من شأنه أن تعرض البناية والسكان للخطر او تمس متانة البناء<sup>(1)</sup>، او تحذ من الانتفاع بحقوقهم.

<sup>1</sup> - والامتناع بالقيام بأعمال من شأنها تعريض البناية للخطر تتمثل في عدم صيانة الاجزاء الخاصة والمشاركة، وكذلك عدم دفع المبالغ المستحقة من اجل القيام بهاته الاعمال ولهذا المالك الشريك يتحمل المسؤولية لأنها قامت من جراء تهاونه وعدم مبالته وعدم احترام نظام الملكية المشتركة.

والمسؤولية هنا تخضع للأحكام العامة المنصوص عليه في القانون المدني وذلك من خلال نص المادة 124 التي تنص "كل فعل ايا كان يرتكبه الشخص بخطئه ، ويسبب ضررا للغير يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض"

ومن خلال نص المادة يتبين لنا بأنها تمثل مسؤولية المالك الشريك في الملك على أي عمل يقوم به سواء كان هذا العمل ايجابيا بتقديم خدمة أو سلبيا بالامتناع عن القيام بعمل كان من بين واجباته والذي يحدث اضرار لباقي الشركاء او الغير .

كذلك فالمالك الشريك يتحمل مسؤولية تابعيه او زواره وكذلك الشاغلين لمحلته وذلك وفق للمرسوم 666/83 الذي حدده تحت مسمى المسؤولية .

ولقد اختلف الفقهاء حول اساس مسؤولية المالك عن مضار الجوار وهذا راجع للانعدام نص قانوني في هذه المسألة فنجد ان المشرع في نص المادة 691 من القانون المدني "يجب على المالك إلا يتعسف في استعمال حقه الى حد يضر بملك الجار " ومن خلال نص المادة نجد ان المشرع قد صرح بان اساس المسؤولية هنا هو التعسف ، والسؤال المطروح هو التكييف القانوني للتعسف في القانون الجزائري ؟

ومن خلال المادة 124 مكرر من القانون المدني نجد بان المشرع قد اجاب عن هذا السؤال من خلال النص "يشكل الاستعمال التعسفي للحق خطأ " وعليه فأساس المسؤولية هو الخطأ التقصيري ، ومعياره انحراف الشخص عن سلوك الرجل العادي ، لذي فان الرجل العادي اذا استعمل عقاره فانه لا يسوء في هذا الاستعمال الى حد يضر بجاره ضررا غير مألوف في علاقات الجوار<sup>(1)</sup>. ومن ثم فالمشرع يعتد بالخطأ التقصيري

<sup>1</sup> - دحماني مهديّة ، مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري ، مذكرة نهاية الدراسة للحصول على شهادة الماستر ، تخصص

عقاري ، كلية الحقوق ، جامعة يحي فارس ، المدية ، السنة الجامعية 2012-2013 ، ص 63-64 .

في قيام مسؤولية المالك الشريك عن مضار الجوار الغير مألوفة.

### ثانيا : مسؤولية المالك الشريك عن الغير

وتقوم مسؤولية المالك هنا على من يتولى رقابتهم سواء بالاتفاق أو بالقانون كالقيم او الوصي الى غير ذلك وهذا بالنظر للقواعد العامة المتعلقة بالمسؤولية عن فعل الغير وعن التابع.

ولكن بالخروج عن القواعد العامة في المسؤولية عن فعل الغير نجد ان المشرع قد وضع ضوابط اخرى تختلف عن الضوابط الموجودة في هذه المسؤولية التي تتعلق بالأشخاص الذين يكونون تحت رقابة المالك الشريك حسب حالتهم الجسمانية او العقلية او القصر وهو ما أكدته المادة 1/134 من القانون المدني.

ولكن وبالرجوع الى نص المادة 10 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا ، نجد بان المشرع قد حمل المالك الشريك أكثر من مسؤولية التابع على المتبوع ليتعدى الامر الى تحميله مسؤولية زوراه والشاغلين لمحلله بالإضافة الى اتباعه المنصوص عليه في القانون المدني ضمن المادة 134 كما ذكرنا سابقا وهو الشئ الغير مألوف .

أما فيما يخص مسؤولية المالك الشريك عن زوراه فتعد حكما خاصا نوعا ما لأنه يخرج عن القواعد العامة التي تحدد شروط معينه<sup>(1)</sup> لمتولى الرقابة.

وبالرجوع الى نص المادة 2/134 من القانون المدني يتبين لنا بان متولي الرقابة يمكنه التخلص من المسؤولية

<sup>1</sup> - ان الشروط الواجب توافرها في متولي الرقابة تتمثل في \* وجود التزام قانوني او اتفاقي على شخص برقابة شخص اخر وكذلك

\*احداث الخاضع للرقابة ضرار بعمله غير المشروع ومن خلال هذا يتبين لنا بان الشرط الاول لا يتحقق في نظام الملكية المشتركة ، ذلك ان المالك الشريك لا تربطه بزوراه أي التزام قانوني او اتفاقي على زيارته ،ولهذا نجد ان المشرع بعدم اعتباره لهذا يعد خروج عن القواعد العامة ، وهو ايضا ما يؤكد بأن نظام الملكية المشتركة نظام خاص قائم بحد ذاته لا يخضع دائما للقواعد العامة.

فور اثباته بأنه قام بواجب الرقابة أو أثبت بان الضرر كان لا بد من حدوثه ولو قام بهذا الواجب كما ينبغي من العناية.

ومن خلال هذا يتضح لنا بأن هذا الحكم غير وارد اساسا في الملكية المشتركة ذلك لعدم امكانية تطبيقه لان الملكية المشتركة تعد نظام خاص ، يسعى بالدرجة الاولى الى احداث وتحقيق نوع من التعايش فيه ،وعليه فإن المالك الشريك مسؤول عن ما قام به هو وأي شخص أو شئ تابع له رغم صفة التبعية الموجودة ،ليصبح المالك الشريك مسؤولا عن اتباعه وزواره والشاغلين لمخله عن اي ضرر قاموا به أو احداثه ، وللمالك الشريك الرجوع عليهم فيما بعد بنص المادة 11 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا عن الاضرار التي قام بإصلاحها من جراء اخطاءهم.

و وفق لنظام الملكية المشتركة نجد بان المالك الشريك مكلف بتغطية التامين الشامل لتغطية الاخطار التي من الممكن أن يحدثها هو او من تحت مسؤوليته وتتلخص مسؤولية المالك الشريك عن من هم تحت رقبته واتباعه وكذلك باعتباره حارس للأشياء.

### ثالثا : مسؤولية المالك الشريك عن الحيوان

وهنا تقع المسؤولية على المالك الشريك في الاضرار التي قد تسببه الحيوانات الاليفة التي يملكها ذلك أن امتلاك الحيوانات الخطيرة ممنوع بنص المادة 4/11 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا ، ولا يحق له التملص من مسؤوليته أو حتى التخلص منها في حال كان النظام الداخلي يمنع تربية الحيوانات<sup>(1)</sup> لان مسؤوليته تكمن

<sup>1</sup> - قد تمنع تربية الحيوانات ضمن النظام الداخلي للبناء فلهذا فالمالك الشريك يتحمل مسؤولية ذلك ،رغم انه وبالرجوع الى المرسوم

التنفيذي رقم 93-184 المنظم لإثارة الضجيج المذكور سابقا نجده يحمل مالكو الحيوانات او الحائزون لها مسؤولية اثارة الضجيج

في مدة زمنية معينة حددت من الساعة العاشرة ليلا الى غاية الساعة السادسة صباحا طبقا للمادة 11 منه ، ومن خلال هذا فمن

الاستحالة منع الحيوانات الاليفة عن الازعاج في اثناء هذه الفترة ،ولهذا فلا يمكن للمالك التملص من هاته المسؤولية.

في عدم احترام او مراعاة الملكية المشتركة وهو ما يعد خروجاً عن القواعد العامة من خلال نص المادة 139 من القانون المدني.

### رابعاً : مسؤولية المالك الشريك عن الاشياء

وتخضع هنا المسؤولية الى القواعد العامة لحارس الشئ حسب المادة 138 من القانون المدني والتي تشترط المسؤولية على الذي له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة ويمكن أن يتخلص من المسؤولية بإثبات أن الضرر كان بسبب عمل الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة أو القوة القاهرة.

أما في نظام الملكية المشتركة فتقوم مسؤولية المالك أو الجمعية بمجرد حدوث ضرر لأحد الملاك او للغير ولو كان السبب في ذلك القوة القاهرة او عمل الضحية.

أما فيما يتعلق بالمسؤولية عن الحريق التي نص عليها المشرع في المادة 140 من القانون المدني فإن مسؤولية المالك تقوم ، عندما يحدث حريق في عقاره أو منقولاته ويؤدي ذلك إلى أضرار بالغير سواء كان ذلك بسببه أو بسبب من يتولى مسؤوليتهم، بالإضافة لزواره قياساً على نص المادة 10 من المرسوم 666/83.

فيما يخص تهم البناء فإن الملكية المشتركة لا يحدث فيها ذلك يشكل كلي لأن الملكية مقسمة إلى طوابق وشقق فإذا تهدمت شقة أو طابق يؤدي حتماً إلى تهم كل البناء، وقد يحدث أن تظهر بعض التشققات في البناء ويجب هنا البحث عن مسؤولية المالك إذا كان قد قام بعملية تعديل<sup>(1)</sup> داخل أجزاءه الخاصة لاسيما إذا قام بثقب أو إزالة حائط ناقل مما سيؤثر حتماً على متانة البناية.

<sup>1</sup> -وبالرجوع الى نص المادة 1/11 من المرسوم 666/83 ، نجد بان المشرع يحمل المسؤولية للمالك الشريك الذي قام بتعديلات

في اجزائه الخاصة ، كل ما ينجر عن هاته الاشغال من انسياخ او تدهور للبناية .

كذلك قد تقوم مسؤولية جنائية في حق المالك الشريك على الجرائم التي يمكن أن يرتكبها و المتعلقة بالمباني ومن بينها جريمة وضع النار في المحلات المسكونة أو المعدة للسكن وفق نص المادة 395 من قانون العقوبات كذلك جريمة التخريب المنصوص عليها في المادة 400 من نفس القانون و أيضا جريمة الهدم المنصوص عليها بالمادة 401 منه ويقصد بالهدم هنا إتلاف العقار فيصبح غير صالح جزئيا أو كليا كأن يؤدي الفعل إلى تحطيم سقف أو جدار وهو ما يمنعه القانون<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني

#### مسؤولية الجمعية العامة

لقد أوكل المشرع الجزائي مهمة الادارة والتسيير للجماعة الشركاء بعد انقضاء مدة التسيير الانتقالي من طرف المرقي العقاري كما وضحنا ذلك سابقا ، لتشكل جماعة الشركاء بدوره الجمعية العامة ذات الشخصية المدنية والتي تكون مسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالشركاء او الشاغلين ، أو تلحق الغير بسبب عدم صيانة الاجزاء المشتركة من البناية .

ومن هذا وطبقا للمادة 124 من القانون المدني التي تنص "كل فعل ايا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضررا للغير، يلزم من كان سببا في حدوثه بالتعويض" فالجمعية مسؤولة مسؤولية شخصية عن الاضرار التي تتسبب فيها عدم الصيانة بالأجزاء المشتركة ولأنه تعد شخص معنوي حسب نص المادة وليس لها ذمة مالية منفصلة فالشركاء هم من يتحملون التعويض في الاخير .

<sup>1</sup> - الفاضل خمار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006 ، ص 64-74 .

### أولا : مسؤولية الجمعية تجاه المالكين

إن الجمعية العامة وباعتباره شخص اعتباري ليس له ذمة مالية ولهذا فجماعة الشركاء هم من يقومون بتعويض الضرر كل حسب حصته ويقوم بهاته العملية المتصرف الذي ينوب عنهم في جميع الصلاحيات المخولة للجمعية<sup>(1)</sup> ، باعتباره وكيلا عنها حسب المادة 37 من المرسوم 666/83. من خلال القواعد العامة فمسؤولية الجمعية تكون على اساس حارس الشئ اذا تعلق الامر بالأجزاء المشتركة والأضرار الناجمة عليه ، وكذلك تتحمل مسؤولية التابع عن المتبوع اذا تعلق الامر بإصلاح اضرار من أعمال المتصرف.

### ثانيا : مسؤولية الجمعية عن الغير

الجمعية العامة تتحمل مسؤوليتها<sup>(2)</sup> عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامها والتي توكلها قانونا للمتصرف والمتمثلة أساسا في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة، ويكون ذلك من خلال نص المادة 136 من القانون المدني ، بحيث تكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله اثناء تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها.

تتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابعه وهو ما نجده في الملكية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعست الجمعية عن ذلك ويشترط في وجود علاقة

<sup>1</sup> - ان من واجبات الجمعية التامين ضد الاخطار لاسيما الحريق والحوادث و اضرار المياه والتي تعد الاكثر انتشارا في البناءات الجماعية .

<sup>2</sup> -وتعد مسؤولية الجمعية بالنسبة لمتولي الرقابة معدومة ذلك لان الجمعية لا تعد شخص طبيعي .

التبعية أن يكون التابع يعمل لحساب المتبوع وهو شرط محقق في العلاقة الموجودة بين الجمعية والمتصرف بحيث يعتبر هذا الأخير عامل لدى جمعية الملاك لأنه يتلقى أجر على ما يقوم به نص المادة 35 من المرسوم 666/83 .

### الفرع الثالث

#### مسؤولية المتصرف

المتصرف هو الشخص المكلف بتنفيذ قرارات الجمعية العامة وكذلك النظام الداخلي للملكية المشتركة<sup>(1)</sup>، ومن خلال هذا فقد يكون المتصرف مسؤول تجاه الجمعية في تسيير وإدارة نظام الملكية المشتركة، و مسؤولاً ايضاً تجاه الغير إذا أدى سوء تسييره إلى ضرر بالآخرين خاصة إذا تعلق الأمر بخطأ شخصي .

تعتبر الجمعية العامة مسؤولة في هذه الحالة وما عليها إلا الرجوع على المتصرف طبقاً لنص المادة 137 من القانون المدني ، التي تعطي للمتبوع حق الرجوع على تابعه في حالة ارتكابه خطأ جسيماً ويمكن أن يتحقق الخطأ الجسيم بخروج المتصرف عن نظام الملكية المشتركة أو مداوات الجمعية أو عدم السعي إلى تطبيقهما .

ومسؤولية المتصرف تقوم على الخطأ أو التقصير ، ذلك لأنه هو الذي يتكفل بتسيير صندوق الجمعية فإنه في حالة متابعته قضائياً والحكم عليه بالمسؤولية والتعويض فإنه يقوم بتسديد مبلغ التعويض من صندوق الجمعية بصفته ممثلاً لهم بشرط أن لا يكون الخطأ الذي قام به خطأ شخصي .

ويتحمل المتصرف المسؤولية الجزائية وفقاً للقواعد العامة ويكون ذلك إما بخرق لقواعد القانون التي تجرم

<sup>1</sup> - انظر المادة 38 من المرسوم التنفيذي 666/83 ، المذكور سابقاً .

بعض الأعمال ، خاصة عند خرقة لقواعد قانون التعمير ، وإما أن يتحمل هو ذلك مباشرة إذا كان العمل من فعله أو الجمعية إذا كان هذا العمل تطبيقاً للائحة صادرة عنها وهنا يجب القول بأن المتصرف عليه أن يكون على إطلاع بالقوانين فإذا صدرت لائحة من الجمعية العامة مثلاً يهدم حائط كان بناؤه مخالف للقانون فإنه سيسأل شخصياً إذا قام بالهدم بدون تقديم طلب الحصول على رخصة الهدم وفق القوانين السارية المفعول لذلك فصدور اللائحة من الجمعية لا يعفيه من المسؤولية و يعتبر هنا الخطأ شخصياً ولا تتحملة الجمعية.

والمتصرف مسؤولاً عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يقومون بها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين وكذا مراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم وهو الذي يحدد شروط عملهم<sup>(1)</sup>، وكذا هو المكلف بالقيام بكل إجراءات التصريح لهم لدى المصالح المختصة ، وبذلك فإنه يكون مسؤولاً تجاه الجمعية عن أفعالهم ومن جهة أخرى فهو مسؤول تجاه الموظفين في حالة وقوع أفعال أحدثت ضرراً بهم من قبله أو من قبل الجمعية أو حتى من قبل الأشياء الذي يعتبر حارساً عليها كالبناء والمصاعد... الخ

بالإضافة للمسؤولية الجنائية التي يتحملها المتصرف والمتعلقة بالاختلاس وخيانة الأمانة وكذا التبديد لأنه الشخص الوحيد المسؤول عن تسييره فهو مجبر على تقديم كشف لحساباته السنوية للجمعية في الاجتماع العادي لها و للجمعية أن تمنحه براءة على تسييره وهو ما نصت عليه المادة 44 من المرسوم 666/83 .

<sup>1</sup> - انظر المادة 4/40 من المرسوم التنفيذي 666/83 ، المذكور سابقاً.

### ملخص الفصل الثاني

من خلال هذا الفصل وبعد دراسة القيود الواردة على الملكية المشتركة والمسؤولية المثارة فيها يتبين لنا بان للمالك الحق في ان يستعمل ويستغل ويتصرف في الاجزاء الخاصة مثل شقته او الاجزاء المشتركة كالمصاعد والدرج كما يشاء شريطة عدم الاضرار بالغير ونجد ان المشرع قد حدد بعض القيود التي وجب على المالك اثناء التمتع من حقوقه باحترام تلك القيود و إلا تعرض الى عقوبات، وتعد هاته القيود قيود قانونية وإضافة الى هذا فلقد سمح المشرع الى الملاك الشركاء باتخاذ بعض القيود والتي تكون بالاتفاق فيما بينهم من اجل تحقيق التسيير الافضل للبنية وتعد قيود اتفاقية تحوي على عقوبات تطبق في حال تم مخالفته من طرف الملاك و/أو الشاغلين لتلك البنية او المجموع العقاري

ولأن نظام الملكية المشتركة يعد نظام من نوع خاص ذلك لما يميزه من خصائص وطبيعة قانونية له، ناهيك عن العلاقات الموجودة بين الشركاء بسبب الجوار، الافقي والعمودي والجاني ومن أجل كل هذا قام المشرع بوضع القواعد القانونية اللازمة من أجل تنظيم هاته العلاقات وحمل المسؤولية لكل من المرقي العقاري والتي تتمثل في مسؤولية عشرية تجاه المقتنون والغير وقد حمل المقتنون كذلك مسؤولية تعاقدية وأخرى تقصيرية تجاه بعضهم البعض وتجاه الغير وذلك من اجل ضمان الحقوق في حال تسبب اي من الاطراف المخولة بالضرر من أجل الرجوع عليه.

الخطاتمة

### الخاتمة

من خلال دراستنا للملكية العقارية المشتركة والتي تبين لنا بأنها نظام خاص قائم بحد ذاته تكون فيها الملكية مجزأة حيث يكون لكل مالك جزء خاص به يملكه ملكية تامة يتمتع بها بشكل كامل مع احترام القانون في ذلك التمتع ، كما ان للمالك الشريك جزء مشترك يكون تابع للجزء المفروز وتكون ملكيته على الشيوع.

ولان الملكية المشتركة تعد نظام خاص يطبق في البناءات المعدة للاشتراك ولكي يكون بحثنا أكثر فائدة وجب علينا توضيح مختلف النتائج الناجمة على هذا النظام وتطبيقه على أرض الواقع وإيجاد بعض الحلول التي من شأنها ان تساهم في تطوير هذا النظام بشكل يحقق المعادلة المتمثلة في استغلال الاراضي الموجودة عن طريق البرامج السكنية بما يحقق الاكتفاء للأفراد في الاستفادة من هاته السكنات ، وبالتالي القضاء على ما يسمى البناءات الفوضوية، وتمثل مختلف النتائج والتوصيات فيما يلي :

### النتائج المستخلصة :

من خلال المرسوم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة :

\*إن المشرع الجزائري قد اوجد طريقة جديدة من اجل تسيير نظام الملكية المشتركة حيث حول هاته المهمة للمرقي العقاري بعد اجباره على تسليم نظام الملكية المشتركة للمشتري وكان مقصد المشرع من هذا هو منح الفرصة للمقتنون من اجل انشاء مختلف الاجهزة التي من شأنها القيام بإدارة وتسيير الملكية المشتركة واكتساب مختلف الخبرات التي تساعد في عملية التسيير، و ايضا بسبب تمكن المرقي العقاري من عملية التسيير لأنه مطلع بكافة البيانات والمعلومات عن هذا البناء و لأنه يتحمل المسؤولية العشرية في حال حدث اي اخلال به.

1- كذلك المشرع بإلغاء لتسيير الاستثنائي الذي كان يخول لكل مالك شريك أراد تسيير الملك في حال عدم وجود الاجهزة المخولة بذلك باستصدار أمر من رئيس المحكمة ليقوم بذلك، وهو ما يوضح لنا بان

انشاء هاته الاجهزة كان على سبيل الاختيار فقط وهو ما تداركه في هذا المرسوم حيث منح مدة سنتين للمقتنون من أجل إنشاء هاته الاجهزة حيث يقوم المرقي العقاري خلال هذه المدة بعملية التسيير.

2- كذلك ومن خلال هذا المرسوم يتبين لنا بان المشرع قد الغي اي مادة موجودة بالمرسوم التنفيذي رقم 666/83 في حال تعارضت مع هذا المرسوم ،ذلك من أجل التعديلات التي جاء به في هذا المرسوم كذلك فان هذا المرسوم أعد خصيصا حتى يحقق ما يصبو له نظام الملكية المشتركة من خلال تطبيقه على أرض الواقع.

أما من خلال القانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية :

1- نجد ان المشرع ومن خلال المادة 38 / 5 و 6 وكذلك المواد 60 و 61 و 62 قد كلف المرقي العقاري بتسيير الملكية المشتركة وتحميله مسؤولية القيام بنقله للمقتنون بعد انتهاء المدة المحددة بسنتين وكذلك تحميله المسؤولية العشرية في حال حدوث اي ضرر للمقتنون من جراء البنائات المسلمة لهم من طرفه. ومن خلال القيود الواردة على الملكية المشتركة :

2- نجد أن المشرع قد حدد المضار المألوفة والغير مألوفة التي تقع على الملكية العقارية بشكل عام دون ان يحدده بنوع معين، فنجد ان المشرع لم يتطرق لمضار الجوار التي تقع في الملكية المشتركة بشكل خاص خاصة وأنها تعد نظام خاص يتميز بطبيعته القانونية الخاصة، وكذلك تلك الخصوصية التي تتميزه من حيث الاشتراك من مختلف الجهات من الاسفل والأعلى وعلى الجانب.

### التوصيات :

بناء على ما سبق نقترح بعض التوصيات والتي نوردتها كالآتي :

1- السعي الى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة ،ذلك أن تعدد المراسيم وبين الالغاء والتعديل فيها يؤدي الى عدم تظن المقتني بحقوقه وواجباته.

2- إيجاد اليات قانونية تعمل على اجبارية تطبيق نظام الملكية المشتركة، ووضع اجراءات جزائية لمعاقبة كل من لا يمتثل لهذا النظام.

3- تأكيد عملية الرقابة الدائمة على تطبيق مختلف العقوبات في حق المخلين بهذا النظام. ذلك من أجل ضمان التسيير الجيد وعدم الاستهانة بالعقوبات المنصوص عليه.

\*القيام بمختلف عمليات التحسيس المتعلقة بنظام الملكية المشتركة وخاصة فيما تعلق بالأجهزة المخولة بعملية التسيير التي غالبا ما نجد الملاك ليس لديهم ادنى علما عنها او حتى على حقوقهم وواجباتهم.

3- إعطاء الشكل القانوني لجمعية الملاك بأن يسمح لها بذمة مالية منفصلة وإدخالها في إطار قانون الجمعيات لتستفيد من المساعدات التي تقرها التشريعات للجمعيات من جهة ، ومن جهة أخرى لتتمكن من إيجاد آليات تساعد على تمويل نفسها كالسماح لها بالتعاقد مع المؤسسات الاقتصادية في استعمال العمارات كواجهات للاستعمال مثلا وكراء الأسطح لمؤسسات الاتصال لتركيب هوائيات الهواتف النقالة.

4- يتوجب تعيين متصرفين محترفين يكون لهم دراية واسعة في مجال التسيير العقاري والحفاظ على الممتلكات على أن يتمتعوا بمؤهلات علمية تشمل على معظم المهام المنوطة بهم، ولاسيما في مجال القانون والمحاسبة وكذا المجالات التقنية.

5- تحديد بعض المواد في القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية من أجل الاحالة الى القواعد العامة وبالخصوص الى القانون المدني خاصة فيما يتعلق بالمواعيد الخاصة بالمسؤولية العشرية ومدتها في قانون الترقية العقارية الذي خلى منها كليا، وهذا غير منطقي اذ يستلزم الامر على المهتم بهذا الموضوع البحث في عدة نصوص قد لا يكون على علما بها حتى يجد ضالته.

\*كذلك لا بد من النص في قانون الترقية العقارية ذاته وبشكل واضح وصريح على مسؤولية

المركبي العقاري، التي وردت في نص المادة 26 منه باستخدام المشرع لعبارة " قد " أي مسؤولية احتمالية.

# قائمة المراجع

قائمة المراجع

قائمة المراجع

المصادر:

القران الكريم

القوانين :

1- القانون المدني الجزائري. في ضوء الممارسه القضائية النص الكامل للقانون، وتعديلاته الى غاية 13 مايو 2007 مدعم بالاجتهاد القضائي، منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2008-2009.

2- القانون رقم 04-11 مؤرخ في 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية منشورات بيرتي منشورات بيرتي، الجزائر، طبعة 2008-2009 بيرتي، الجزائر، طبعة 2011-2012.

المراسيم :

1- المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1968/04/23 والذي يتضمن القانون الاساسي الخاص بشغل الاراضي المستعملة للسكن او الحرف المهنيه.

2- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، الجريدة الرسمية العدد 45.

3- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 7 صفر عام 1414 الموافق 27 يوليو سنة 1993 ، ينظم اثار الضحيج.

4- المرسوم التشريعي رقم 93/03 المؤرخ في اول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري.

5- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في في 19 مارس 1994 يتضمن المصادقة عل نموذج عقد الايجار.

6- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 5 جمادي الاولى عام 1429 الموافق 11 مايو سنة 2008 يحدد قواعد منح السكن العمومي الايجاري.

7- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 27 ربيع الاول عام 1433 الموافق ل20 فبراير سنة 2012،

يتضمن دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات والمسؤوليات المهنية للمرقي العقاري.

8- المرسوم التنفيذي رقم 13-96 مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1434 الموافق ل26 فبراير سنة 2013،

الذي يحدد كفايات منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كفايات مسك الجدول الوطني للمرقيين

العقاريين.

9- المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الاولى عام 1435 الموافق ل4 مارس سنة

2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية العدد 14.

## المراجع:

### الكتب العامة :

1- اسحاق ابراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية، ديوان المطبوعات الجامعية ،

الجزائر، د ط 2001.

2- بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الاسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، سنة 2001 .

3- بلحاج العربي، النظرية العامة للالتزام في القانون المدني الواقع القانونيه [ الفعل الغير مشروع ، الاثراء بلا

سبب ، والقانون ] الجزء الثاني، ديوان المطبوعات الجامعية ، الطبعة السادسة ، الجزائر ، سنة 2014 .

4- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية "مع شرح مفصل للأشياء و

الأموال "، الجزء الثامن ، بدون طبعه ، دار احياء التراث العربي ، لبنان- بيروت ، بدون سنه نشر .

5- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السابع ، الجزء الاول ، العقود الوارده على

العمل ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، د ط 2000 .

6-علي فيلاي،الالتزامات النظرية العامة للعقد،موفم للنشر،الجزائر د ط،200 .

### الكتب المتخصصة :

- 1-الفاضل خمّار ، الجرائم الواقعة على العقار ، دار هومة ، الجزائر ، ط2 ، 2006.
- 2-زروقي ليلي و حمدي باشا عمر ، المنازعات العقارية ، دار هومه ، الجزائر ، 2002.
- 3-حمدي باشا عمر،حماية الملكية العقارية الخاصة ، الطبعة العاشرة ، دار هومه ،الجزائر ،سنة 2014.
- 4-حمدي باشا عمر ،نقل الملكية العقارية " طبعة منقحة و مزيدة في ضوء اخر التعديلات و احدث الاحكام " سنة 2013،دار هومه للنشر والتوزيع ،الجزائر.
- 5-حمدي باشا عمر ،القضاء العقاري " في ضوء احدث القرارات الصادره عن مجلس الدوله و المحكمه العليا ومحكمة التنازع " دار هومه ،الطبعة الثالثة عشر ،الجزائر ،سنة 2014.
- 6-عبد الحفيظ بن عبيدة ،اثبات الملكيه العقاريه والحقوق العينيه العقاريه في التشريع الجزائري ،دار هومه ، الطبعة الثامنة ،الجزائر،سنة 2013.
- 7-عمار علوي،الملكية والنظام العقاري في الجزائر العقار،دار هومة ، الطبعة السادسة ، الجزائر،سنة 2011.

### الرسائل الجامعية :

### مذكرات الماجستير :

- 1-حسينه ريمان،المسؤولية العقديه في مجال الترقية العقاريه على ضوء القانون 11-04 ( المحدد للقواعد المنظمه لنشاط الترقية العقاريه )،مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونيه ،تخصص عقود و مسؤولية مدنية كلية الحقوق ،جامعة الحاج لخضر ،باتنه ،السنة الجامعية 2013-2014.
- 2-عيسى ساملي،الاطار القانوني لمهنة المرقي العقاري في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونيه،تخصص عقاري ،كلية الحقوق ،جامعة يحي فارس ،مديه،السنة الجامعية 2011-2012

3-عمار دروازي،اليات ادارة الملكيه العقاريه المشتركه وحمائتها في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونيه،تخصص عقاري،كلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر،باتنه،سنة 2009-2008.

### مذكرات الماستر :

- 1-مهديه دحماني،مضار الجوار غير المألوفة في التشريع الجزائري،مذكرة نهایة الدراسة للحصول على شهادة الماستر،تخصص عقاري،كلية الحقوق،جامعة يحي فارس،المدينة،السنة الجامعية 2012-2013.
- 2-محمد سليمان،حق الارتفاق في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر،تخصص عقاري،كلية الحقوق،جامعة بن يحي فارس،السنة الجامعية 2009-2010.
- 3-سليمة طويري،ادارة المال الشائع في التشريع الجزائري،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر،تخصص قانون عقاري كلية الحقوق،جامعة بن يحي فارس،السنة الجامعية 2012-2013.
- 4-ريمه عباس،الاشخاص المسؤولون في الضمان العشري للمشيدين في القانون الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر في القانون،تخصص عقود ومسؤولية،كلية الحقوق،جامعة اكلي محند اولحاج،البويرة،سنة 2013.

### القرارات القضائية :

- 1-القرار رقم 50937،مؤرخ في 1990/05/09،المجلة القضائية 1991،العدد 32.
- 2-القرار رقم 76988 المؤرخ في 1990/07/10،المجلة القضائية 1992،العدد 03،ص 35.
- 3-القرار رقم 134535،المؤرخ في 1996/06/26،المجلة القضائية 1999،العدد 54،ص 69.

### المقالات والمدخلات :

- 1- ام الخير بوقرة،المسؤولية العشرية للمرقي العقاري ( دراسة تحليلية )،مداخلة القيت بالملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر ،كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر ، بسكرة ، يومي 17و18 فيفري سنة 2013 منشورة بمجلة الحريات عدد تجريبي.
- 2- امال يعيش و حاحة عبد العالي،المسؤولية العشرية كآلية قانونية لحماية الملكية العقارية وفق للقانون رقم 04-11 ، مداخلة القيت بالملتقى الوطني حول اشكالات العقار الحضري وأثرها على التنمية في الجزائر كلية الحقوق ،جامعة محمد خيضر ،بسكرة ،منشور بمجلة الحريات عدد تجريبي .
- 3- لخضر زراره المسؤولية الجزائرية للمرقي العقاري،مداخلة القيت بكلية الحقوق،جامعة الحاج لخضر،باتنة،غير منشورة.

الْفهرس





- 45.....الفصل الثاني مضار الجوار والمسؤولية المثارة في الملكية المشتركة.
- 46.....المبحث الاول مضار الجوار في الملكية المشتركة.
- 46.....المطلب الاول مضار الجوار المتعلقة بالأجزاء الخاصة.
- 46.....الفرع الاول:تعداد الاجزاء الخاصة.
- 48.....الفرع الثاني القيود الواردة على الاجزاء الخاصة.
- 49 .....أولا القيود القانونية الواردة على حق الاستعمال.
- 54.....ثانيا القيود الاتفاقية الواردة على حق الاستعمال.
- 54.....المطلب الثاني مضار الجوار المتعلقة بالأجزاء المشتركة.
- 55.....الفرع الاول تعداد الاجزاء المشتركة.
- 59.....الفرع الثاني القيود الواردة على الاجزاء المشتركة.
- 59.....أولا القيود القانونية الواردة على الاجزاء المشتركة.
- 61.....ثانيا القيود الاتفاقية الواردة على الاجزاء المشتركة.
- 63.....المبحث الثاني المسؤولية المثارة في الملكية المشتركة.
- 63.....المطلب الاول مسؤولية المرقى العقاري في الملكية المشتركة.
- 64.....الفرع الاول المسؤولية الجزائية.
- 64.....الفرع الثاني المسؤولية المدنية.
- 66.....الفرع الثالث المستفيدون من احكام المسؤولية العشرية.
- 67.....الفرع الرابع شروط قيام المسؤولية العشرية.
- 68.....أولا سقوط كلي او جزئي للبنية.

68.....	ثانيا ان يكون السقوط بسبب عيب في البناء.....
69.....	ثالثا ان يكون العيب بدرجة الخطورة.....
69.....	رابعا حصول الضرر اثناء مدة الضمان.....
73.....	المطلب الثاني مسؤولية المقتنون في الملكية المشتركة.....
74.....	الفرع الاول مسؤولية الملاك الشركاء في الملكية المشتركة.....
74.....	أولا المسؤولية الشخصية للمالك الشريك.....
76.....	ثانيا مسؤولية المالك الشريك عن الغير.....
77.....	ثالثا مسؤولية المالك الشريك عن الحيوان.....
78.....	رابعا مسؤولية المالك الشريك عن الاشياء.....
79.....	الفرع الثاني مسؤولية الجمعيه العامة.....
80.....	أولا مسؤولية الجمعيه تجاه المالكين.....
80.....	ثانيا مسؤولية الجمعيه عن الغير.....
81.....	الفرع الثالث مسؤولية المتصرف.....
83.....	ملخص الفصل الثاني.....
85.....	الخاتمة.....
89.....	قائمة المراجع.....
95.....	الفهرس.....