الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة يحي فارس بالمدية

كلية الحقوق والعلوم السياسية

مذكرة للحصول على شهادة الماستر

تخصص: قانون عقاري

بعنوان :

المنازعات العقارية المتعلقة بالملكية المشتركة

من تقديم الطالبين :

زنكار بوعلام

شاوش بشير

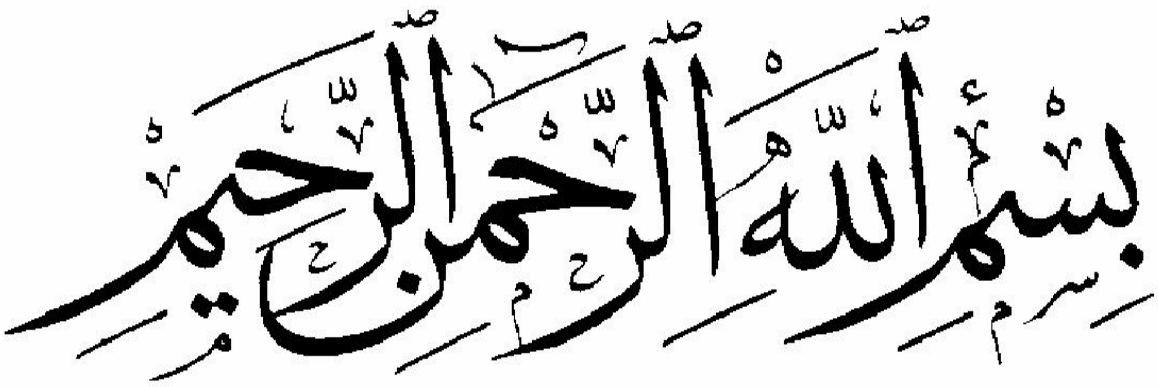
تحت إشراف الأستاذ :

د. بوضياف مصطفى

أعضاء اللجنة المناقشة :

الإسم واللقب	المؤسسة الأصلية	الرتبة	الصفة
د.قنفود رمضان	المدية	دكتور	رئيسا
شبايكي نزهة	المدية	دكتورة	ممتحنا
د.بوضياف مصطفى	المدية	أ/ دكتور	مشرف

السنة الجامعية 2024/2023



قال تعالى: "فتعلى الله الملك الحق ولا تعجل بالقرءان من قبل أن يقضى إليك وحيه وقل ربي زدني علما ".

طه: 114

الإهداء

إلى الوالدين الكريمين

إلى سندي زوجتي وأبنائي

إلى أفراد عائلتي

إلى من اعتبرهم إخوتي سفيان ، جمال ،

إلى كل من عرفتهم خلال مشواري الدراسي

إلى كل الأساتذة بكلية الحقوق جامعة المدية كل باسمه

إلى أرواح شهداء هذا الوطن المفدى وشهداء غزة الأبية الطاهرة ،الذين نفتخر بهم ونعتز بشهادتهم في سبيل الله والوطن

إلى كل هؤلاء اهدي ثمرة جهدي

زنكار بوعلام

الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات :

أهدي عملي إلى من قال فيهما الرحمان و بالوالدين إحسانا
وإلى سندي ومن شجعني على إكمال دراستي زوجتي
وأبنائي
إلى كل من أحبهم في الله

إلى زملائي وزميلاتي

إلى زميلي و أستاذي كمال مسعود

إليكم جميعا أهدي هذه الباقة من الكلمات

شاوش بشير

كلمة شكر

الحمد لله وحده و بعد

نشكر كل من ساهم في إعداد هذه الدراسة المتواضعة سواء من بعيد أو قريب ونخص بالذكر الأستاذ المشرف بوضياف مصطفى الذي كان

له الفضل الكبير في إعدادها بعد الله عز وجل....

كما أتقدم بالشكر إلى كل الأساتذة بكلية الحقوق الذين رافقوني خلال مشواري الدراسي

قائمة المختصرات

- ق.م.ج.....قانون مدني جزائري.

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

- ص.....صفحة .

- ص.ص .....من صفحة إلى صفحة .

- ف.....فقرة .

-ج.....جزء.

- د.ط.....دون طبعة .

- د.س.ن.....دون سنة نشر .

- ج.ر.ج.ج.....جريدة رسمية للجمهورية الجزائرية .

- ع.....عدد .

مقـدمـــــة

مقـدمة :

نظرا لخصوصية نظام الملكية العقارية المشتركة الذي يقوم على أســـاس تقاســم مجموعة من الملاك أو الشاغلين عقارا مبنيا، بحيث ينفرد كل واحد منهم بجزء مفـــرز خاص و آخر مشترك ينتفع به الجميع ،و في ظل الترسيخ الدائم والمستمر لواقع الملكية العقارية المشتركة، نشأت علاقات ومعاملات بين كافة المعنيين بهذا العقار، سواء كانوا مالكيه الشركاء، أو شاغليه أو الهيئات أو الأفراد، والهدف منها هو حسن التنظيم والتسيير لهذه الملكية، ولا تكون هذه التعاملات مؤسسة على عامل الاتفاق المنجز بين الملاك الشركاء، الذي يضع الأسس التي تحكم التدبير الدائم لمختلف القضايا الخاصة بالعقار المعني وبشاغليه، فطبيعة البناءات ذات الاستعمال المشترك، تتطلب قيام علاقات من نوع خاص، وحتى تسير هذه العلاقات بشكل جيد لابد من وجود نظام محكم، مؤسس وفق آليات تضمن فعالية التعايش الجماعي، وهذا ما يعرف بنظام الملكية المشتركة.

كما أوجد المشرع آليات لإدارة هذه الملكية العقارية مـــــن خلال تعيين متصرف من قبل الجمعية العامة للعقار المشترك ،بحيث يسهر على صيـانته و إدارته وفي حال تقصيره أو إهماله يمكن مساءلته مدنيا عن الأضرار التي لحقـــت ملاك المبنى أو شاغليه ،أو جزائيا إذا كان الفعل المرتكب من قبل المتصرف يشكل جريمة يعاقب عليها القانون.

كما لجأت الدولة إلى نظام الملكية المشتركة من خلال بناء عمارات ذات طوابق وشقق للقضاء على أزمة السكن ولمساعدة الطبقات محدودة الدخل بعد بروز ظاهرة الهجرة من الريف إلى المدن و نمو متسارع للحظائر السكانية وتوسع في العمران وارتفاع في أثمنه العقارات نتيجة الضغط المتزايد في الطلب على السكن ،أين رأينا انتشار متزايد للملكية المشتركة في بلادنا لذا كان على المشرع الجزائري مواكبة هذا التطور الحاصل من خلال إعادة النظر في القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المقسمة إلى شقق،الشيء الذي نتج عنه تشريع مجموعة من المواد القانونية في القانون المدني مواكبا بذلك التطورات في مجال السكن حيث تعرض القانون المدني بتفصيل لنظام الملكية المشتركة باعتباره ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في إطار الملكية المشتركة ويحدد ويضبط حقوق والتزامات الملاك المشتركين وينظم إدارة الحياة اليومية للعقار المشترك فكل ذلك يرتب وجود تسيير وتدبير يومي لأجزاء الملكية المشتركة بعضها في الملكية الخاصة المفرزة يتولاه المالك المشترك والبعض الأخر هو الجزء الشائع ملكيته بين مجموع الملاك ،مما يستدعي في هذا الأخير تدبيرا جماعيا في تسيير شؤونه لتداخل التزامات وحقوق مختلف ساكنة العمارات والعقارات المشتركة ، أي تنظيم إدارة الملكية المشتركة عن طريق أجهزة تقديرية وتنفيذية تمكنه من حسن القيام بأهدافه .

إذ وضع المشرع الجزائري لضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وحسن انتفاع الشركاء بالملك كما سبق الإشارة إليه، جمعية تتشكل من جماعة الشركاء تتولى إدارة الملكية المشتركة ،ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة ،كما أحدث المشرع هيئة أخرى للإدارة والتسيير تتمثل في المتصرف الذي يكلف من قبل الجمعية العامة ويعمل على تنفيذ قراراتها .وأما عن أهداف المذكرة فهي تتلخص في معرفة الملكية المشتركة وطرق الإدارة والتسيير للملكية وحمايتها في الواقع العملي ،وكذا إيجاد الحلول الملائمة للإشكالات التي قد تثور في الواقع والنزاعات المطروحة أمام القضاء ،وذلك بإعطاء التكييف السليم من خلال إسقاط النصوص المناسبة على هذا الإشكال أو النزاع ،أما عن أهم النتائج المتوصل إليها فلعل أهمها أنه على الرغم من أن القانون خول لهيئات الملكية المشتركة الحق في التقاضي من اجل حماية الملك والملاك إلا أنه في الواقع العملي نادرا إن لم نقل شبه المعدوم ما تقوم الجمعية برفع هذه الدعاوى القضائية .

أهداف الدراسة :

لقد اتخذت الدولة نمط البناء الجماعي كأسلوب معماري لما يتميز به من سرعة في الإنجاز ومحدودية في الوعاء العقاري المخصص لذلك ، مما أجبرها على وضع القواعد القانونية المنظمة لهذا النمط المعيشي حيث خلص بوضع مجموعة من التشريعات اللازمة لتسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة ،إلا ان المواطن لم يجد ما يكفي من القوانين المتعلقة بفض النزاعات الواردة عن مثل هاته الملكيات العقارية .

إن الدراسات في موضوع الملكية بصفة عامة كثيرة إلا أنه في موضوع المنازعات الملكية المشتركة قليلة ، الشيء الذي حفزنا على البحث في هذا المجال الذي يعتبر خصبا وذو أهمية قانونية واجتماعية على المواطنين ، كذلك بالنسبة للدولة التي أخذت على عاتقها توفير السكن اللائق لعامة المواطنين والحلول القانونية اللازمة في حال نشوء نزاع .

بعد ظهور ما يسمى بنظام الملكية المشتركة في بلادنا والذي وجدت فيه الدولة حل لعدة مشاكل تتعلق بمحاولة القضاء على أزمة السكن من جهة والتحكم في الأوعية العقارية الصالحة للبناء من جهة أخرى وكذا منح عقود تمليك للأشخاص ذوي الدخل المتوسط والضعيف ولكون الدولة أخذت على عاتقها إنجاز عدد هائل من المباني في الآونة الأخيرة مشجعة بذلك المستثمرين على الفعل بالمثل حيث أسندت إليها أعمال الصيانة والحفظ على الهياكل في بادئ الأمر ،إلى أن واجهتها عدة مشاكل والتي من خلالها

بدأت تظهر بوادر الإختلالات المتعلقة بهذا النظام ،حيث ظهرت العديد من الثغرات والعراقيل المتعلقة بالنزاعات الناشئة عن هذا النظام .

كما ارتبطت إستراتجيات قطاع السكن في الجزائر بعد الاستقلال في محاولة للحد من أزمة السكن ببناء وتوفير السكنات وعلى الخصوص السكن الاجتماعي ذي طابع المشترك ، إلا أن الدولة واجهت أزمة جديدة تمثلت في تدهور الحظيرة العقارية بعد صدور قانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن أملاك الدولة العقارية مما استدعى وضع نمط لتنظيم وتسيير الأملاك المشتركة وتم ذلك بصدور المرسوم 83/666 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد لقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة والنزاعات الناشئة عنه والذي تم إلغائه بموجب مرسوم تنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، فلقد كان ولا زال الموضوع لما يكتسيه من أهمية من المواضيع الغامضة والمعقدة التي تتداولها محاكمنا ،لهذا ارتأينا أن نجعل بحثنا حول معرفة نظام الملكية المشتركة ولما له من إيجابيات فقد ظهرت العديد من السلبيات والتي تعرضت من خلالها الأملاك المشتركة لعدة اختلالات أدت إلى تدهور الإطار المعيشي لسكان الأحياء المشتركة ،فعدم إهتمام الملاك بالوضعية العامة للعقارات المشتركة إضافة إلى صعوبة تسييرها في جوانبها المالية خاصة ، كما أن التعديلات التي تنجز على السكنات من طرف ملاكها بغرض تحسينها أدت إلى تشويه التجانس المفترض في أشكال العقارات والمرافق التابعة لها وتتلخص المشاكل المتصلة بعقارات الملكيات المشتركة والتي في أغلبها تنجز عنها نزاعات فيما يلي :

- انعدام الصيانة للحظائر السكانية وتدهورها المتواصل .
- نقص كبير في أجهزة تسيير الأملاك المشتركة ماعدا في بعض الأحياء فقط .
- ضبابية التسيير المالي من طرف بعض أجهزة تسيير الأملاك المشتركة .
- ظهور نزاعات الجوار بين المالكين وبين المالكين والقائمين على أجهزة التسيير .
- طول مدة إجراءات حل النزاعات وغلاء النفقات للمواطنين ذوي الدخل المحدود .

لهذه الأسباب قمنا باختيار هذا الموضوع من أجل إعطاء توضيح وتبسيط حول موضوع النزاع الناشئ عن الملكية المشتركة.

دوافع اختيار الموضوع :

إن أهمية موضوع هذا البحث تكمن من الناحية النظرية من خلال الإلمام بجميع القواعد القانونية المطبقة على نظام الملكية المشتركة سواء الواردة في التشريعات العادية أو التنظيمية، وكذا في معرفة

المسار الذي انتهجه المشرع الجزائري ومدى تطبيق النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة على أرض الواقع، من خلال تحليل ومناقشة هذه النصوص.

أما من الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال اكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالملكية المشتركة بصفة خاصة و عيا قانونيا و ثقافيا يجعله يبادر إلى تفعيل آليات ووسائل إدارة الملكية بصوره حسنة، و من ثم الحفاظ على الملك الجماعي وصيانته وحمايته، مع معرفه كل واحد منهم كيفية ممارسة حقوقه و تأدية واجباته والتصدي للمسؤوليات التي قد تقع على عاتقه. أما عن دوافع االختيارنا لهذا الموضوع، فهناك أسباب ذاتية ؛ وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث و الاختصاص في المجال العقاري الحديث بحكم.

كما أنه و نحن بصدد دراسة هذا الموضوع لاحظنا تذبذبا صارخا في مسألة تطبيق النصوص المتعلقة بالملكية المشتركة ، و رغم وجود النصوص الخاصة إلا أن القضاء إلى يومنا هذا ما زل يستند إلى القواعد العامة، لذلك حاولنا في هذا البحث التطرق إلى مختلف النصوص الخاصة التي تنظم الملكية المشتركة.

أما عن الأسباب الموضوعية ؛ فموضوع الملكية المشتركة حديث النشأة، وقد جاء مواكبا للتطورات التي عرفتها التشريعات الجزائرية على الصعيد العقاري، كما أنه أصبح ذو مكانة هامة في الحياة اليومية لأغلبية المواطنين بسبب انتشار البناءات الجماعية في المدن الجزائرية .

إن اختيارنا لموضوع نزاعات الملكية المشتركة كموضوع بحث يستوجب علينا التطرق من خلاله لجوانب عديدة بدراسة ماهية نظام الملكية العقارية المشتركة وتطورها وطبيعتها القانونية وتحليلها لمعرفة مدى نجا عتها لا سيما في الجوانب المتعلقة بإدارتها وكذا تلك المتعلقة بحمايتها معتمدين في ذلك على كل نص أو فقرة أو مورد قانوني منها التشريعات الأجنبية المتقدمة في هذا المجال لا سيما التشريعات الفرنسية ، اللبنانية والمصرية ، حيث اعتمدنا في طريقة طرحنا للموضوع على القيام بحوصلة قانونية لفك المشاكل المتعلقة بنزاعات الملكية المشتركة ولو بشكل مبسط.

إشكالية الموضوع :

حاولنا في هاته المذكرة شرح النقاط المتعلقة بمنازعات العقارات المتعلقة بالملكية المشتركة في الجزائر وجرد بعض النقائص المرتبطة بها بعد إدراك مفهوم الملكية المشتركة ،هذا المفهوم الغريب لدى كثير من المواطنين بسبب تعدد الأنظمة القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة وجهل

محتواها وسوء تطبيقها من جانب وتسيير غير واضح ومحكم من جانب أخر ،بالتالي يطرح السؤال حول إيجاد سبل تحسيس الملاك المشتركين بمفهوم الملكية المشتركة والنزاعات التي تنجر عنها والحلول القانونية المتوفرة والمتاحة في إطار القانون .

لذلك نطرح الإشكالية التالية :

- ما مدى فعالية النزاعات المترتبة عن الملكية العقارية المشتركة وما هي الأجهزة المنوطة بها من حيث التسيير وفك النزاعات ؟

المنهج المتبع :

إن أهداف بحثنا هذا تتمثل في دراسة القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لإدارة وحماية هذا النوع من الملكية وحل نزاعاته ، حاولنا في هذه الدراسة إتباع واعتماد المنهج الوصفي التحليلي من خلال سردنا للتشريعات الجزائرية فيما يخص هذا النظام ،وقد حاولنا في بعض الأحيان التعليق على بعض المواد لا سيما تلك التي يشوبها نوع من الغموض أو التي تحمل أحكاما متناقضة مع محاولة إعطاء رأينا فيها .

ونظرا إلى ما سبق تبيانه من تحديد الإطار العام لموضوع البحث وأهميته ، و حتى يتسنى لنا دراسة و الإلمام بمختلف جوانبه حاولنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة وقمنا بتقسيم بحثنا هذا من حيث التنظيم المنهجي إلى فصلين حيث تطرقنا في الفصل الأول لماهية الملكية المشتركة مبرزين مفهومها وتطورها التاريخي و مشتملاتها المشتركة و تطرقنا في الفصل الثاني إلى النزاعات المترتبة عنها والحلول القانونية للنظر فيها والقضاء المختص حولها .

الفصل الأول

ماهية الملكية العقارية المشتركة وكيفية إدارتها

الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية المشتركة وكيفية إدارتها .

الأصل في الملكية العقارية أنها ملكية خاصة مفرزة ،وهي تلك الملكية التي يكون العقار فيها مملوكا لشخص واحد ،بحيث يخول فيها صاحب الحق السلطات التي تمكنه من الحصول على كل منافع أو مزايا العقار محل الحق ، غير أنها لا تعد الصورة الوحيدة للملكية العقارية ، فثمة ما يعرف بالملكية العقارية المشتركة ، حيث يكون العقار مبنيا ومقسما إلى شقق أو طبقات ،وتعد هذه الشقق أو الطبقات أجزاء خاصة مفرزة تعود ملكيتها لعدة ملاك مختلفين ، وإلى جانبها توجد أجزاء مشتركة تعتبر ملكا مشاعا شيوعا جبريا بين مختلف ملاك الأجزاء الخاصة المفرزة ، حيث يكون استعمالها والانتفاع بها مخصص لهم جميعا وعلى هذا سنتناول في هذا الفصل ماهية الملكية العقارية المشتركة وطرق إدارتها وتسييرها .

المبحث الأول : مفهوم الملكية المشتركة .

إذ أصبح البناء العمودي شكلا من أشكال العمران الحديث ،والذي تطور تطورا كبيرا في العالم خاصة عقب الحربين العالميتين وما ترتب عنهما من أزمة في السكن ،وهو يقتضي استعمال أجزاء الفضاء بصورة مكثفة ،وذلك ببناء عمارات مرتفعة ذات طوابق متعددة ،بحيث يحتوي كل طابق منها على شقة أو أكثر ،عائدة لملاك مختلفين ، تشكل وحدة تستعمل للسكن أو لممارسة نشاط تجاري أو حرفي ، بالموازاة ،هذه العمارات والمجموعات البنائية يخصها المشرعون بنظام قانوني يعرف بالملكية العقارية المشتركة [1].

وهذا ما يجعلنا نعود إلى الأحكام العامة الخاصة بالملكية المشتركة في مفهومها الواسع المتعلق بالملكية المشتركة، وهذا قصد إيجاد مفهوم لها مع إظهار الخصائص التي تميزها مع البحث عن طبيعتها القانونية.

المطلب الأول : تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية.

إن النظام القانوني لإدارة الملكية المشتركة للعقارات المبنية يدور وجودا وعدما حول مؤسسة الملكية المشتركة ،أين تقتضي هذه المؤسسة وجود جماعة من الأشخاص تشترك في ملكية وإستعمال عقار متعدد الطبقات والشقق مما يفرض وضع نوع من التنظيم ، وعليه لكي يكون البناء خاضعا لأحكام الملكية العقارية المشتركة ،فينبغي أن يكون هذا البناء محلا لحق ملكية مجزأ وحقوقا شائعة ،ويعود لكل مالك شريك بالضرورة مجموعة من الحقوق ،فهو مالك لشقته بصورة حصرية ومالك بصورة شائعة في الأجزاء المشتركة ، وبالتالي فإنه وفي هذا الإطار هناك نوعين من الملكية : ملكية خاصة وملكية مشتركة ،الأولى تتعلق بالأجزاء الخاصة والتي تخضع لكافة أحكام الملكية العقارية ،بحيث ينتفع بها مالكها ويستعملها كيفما شاء شرط عدم المساس بحقوق الملاك الآخرين ،والثانية تضع تحت تصرفه حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة وإستعمالها ، وهو بمثابة حق الشيوع لجميع الملاك الشركاء[2].

1- شمام فتيحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه "علوم " في الحقوق ، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري ، جامعة مولود معمي تيزي وزو ،2022/2021.ص16.

2- نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية (دراسة في القانون المقارن ،دون ذكر دار النشر لبنان ،2008،ص70،69.

الفرع الأول : تعريف الملكية المشتركة.

التعريف القانوني : الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفق المادة 743 من القانون المدني[1]، حيث نصت على مايلي : "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ."

و يتضح من خلال نص هذه المادة أن المشرع لم يقدم تعريفا للملكية المشتركة بل قام بإعطاء وصف لها و يكو ن هنا المشرع قد نقل هذا التعريف على الفقه الفرنسي بأن قام بوصف الملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك ، بالإضافة إلي نصيب في الأجزاء المشتركة ، حيث جاء في الفقه الفرنسي الذي نص في المادة الأولى من القانون 65-557 الفقرة الأولى على ما يلي : " ينظم هذا القانون كل عقار مبني أو مجموعة عقارات والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة .[2] "

في حين نجد أن المشرع المصري ولكونه قد اهتم بتنظيم ملكية العلو والسفل الذي عرف منذ القدم وتم تكريسه في أحكام الشريعة الإسلامية [3] ، نجد أنه لم يعرف الملكية المشتركة بل بين الأجزاء التي يشترك فيها الملاك من جهة ومن جهة أخرى الأجزاء التي لا تقبل القسمة .

حيث يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له حسب ماجاء به المشرع الجزائري ،حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل ،تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضهما عن البعض في التصرف ، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر ، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها وكذا التصرف فيها ، هذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع ، وهنا الشيوع إجباري ، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة .

2- الأمر 58/75 من القانون المدني المرجع السابق .
3- دروازي عمار ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري .ص6.
4- عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، المد الثامن ،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي بيروت ، د.ط ،2000.ص 1009.

التعريف الفقهي : الملكية المشتركة يعرفها الفقه الفرنسي على أنها " ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة و حق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم التقسيم الإجباري "[1].

و قد عرف أيضا بأنها " ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة ، مما يستنتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة" [2].

خصائص الملكية المشتركة :

تتميز الملكية المشتركة بعدة خصائص أهمها:

1/- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة:

تعود نشأة هذا النظام إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1938/06/28 ، لينتشر بعدها في أغلب القوانين، لاسيما في القانون المدني الجزائري في القسم الخامس من الباب الأول في الكتاب الثالث من المواد 743 إلى772 ، تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

2/- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية:

لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وفقا لنص المادة 743 ق.م.ج، والتي تنص على أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية [3].

3/- ضرورة وجود أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة:

تحتوي الملكية المشتركة على الأجزاء خاصة لكل فرد مثل الشقق و ما بداخلها المعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة ، و الأجزاء مشتركة لا يمكن قسمتها و لا تجزئتها معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء كسطح العمارة ، المدخل، السلم إلى غير ذلك.

4/- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية:

يعتبر نظام الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك و لا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد[4] .

5/- حقوق المالك في الملكية المشتركة:

1-Henri, Léon et Jean Mazeaud, Leçons de droit civil(Droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4eme éditions, Montchrestien, Paris, 1996, P25.

2- مصطفى جمال ،نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر ،2002، ص148.

3 - مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، د.ط ، دار الكتاب الحديث، الجزائر ،2015، ص10.

4 - المادة 743، من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج ، المرجع السابق .

المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الإستعمال و الإستغلال لملكيته وفقا للقواعد العامة ، بينما يكون حقه في التصرف مقيد بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم و لا يمكن أن يتصرف بالبيع في حقه في الأجزاء المشتركة.

6/- الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص:

تنص المادة 747 ق.م.ج على أنه لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة [1] .

و من خلال هذا النص فإن الأجزاء المشتركة لا يمكن قسمتها و لا تجزئتها على الرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك و قد أقرت المحكمة العليا في قرارها رقم 423458 بتاريخ 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة العليا مبدأ مفاده أن الأجزاء المشتركة لا تكون محلا لدعوى القسمة [2].

الفرع الثاني : تمييز الملكية المشتركة عن بعض المفاهيم .

قد يشتبه مفهوم الملكية المشتركة و مفه وم حق الارتفاق و الملكية الشائعة بسبب أوجه التشابه بينهما، إلا انه يوجد هناك اختلافات بينهم سنبينها في عدة نقاط فيما يلي:

أولا: تمييز الملكية المشتركة عن حق الإرتفاق

تتفق الملكية المشتركة مع حق الارتفاق في مسألة الخدمة، ذلك أنه في حق الإرتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق كما هو وارد في المادة 867 ق.م.ج.

أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة، إلا أنهما يختلفان في عدة أمور أهمها:

1 ـ من حيث الملكية

في حق الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق، بينما في الملكية المشتركة فتكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجماعة مالكي الحصص المفرزة[3].

2 ـ من حيث تغيير الموضع

في الارتفاق يجوز نقل التكاليف الواردة على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر وفقا للشروط المنصوص عليها قانونا في المادة 875 ق.م.ج[4]، بينما في الملكية المشتركة لا يمكن تصور نقل الأجزاء المشتركة المخصصة لخدمة الأجزاء المفرزة من موضعها إلى موضع آخر.

3 ـ من حيث التقادم

1- المادة 747، مرجع نفسه.

2- قرار رقم 423458، صادر في 2007/11/14، منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2008، ص253.

[3] - مصطفى جمال، المرجع نفسه، ص137.

[4]ارجع المادة 875، من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.

حق الارتفاق يسقط بالتقادم من مالك العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة10 سنوات وهو ما نص عليه المادة 879 ق.م.ج[1].

بينما في الملكية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى و لو لم يستعملها[2].

ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

الملكية المشاعة وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد[1]، أما الملكية المشتركة فهي ملكية الأجزاء مفرزة تتبعها ملكية الأجزاء شائعة و يختلفان في عدة أوجه:

1 ـ من حيث قابلية الملك الشائع للقسمة

في الملكية المشاعة يجوز للمالك الشريك ان ينهي حالة الشيوع و ينفرد بحصة مفرزة وهو ما نص عليه المادة 722 ق.م.ج[3]، أما في الملكية المشتركة فلا يجوز للمالك الشريك أن يتخلص من الشيوع و ينفرد بحصته مفرزة من الأجزاء المشتركة حسب نص المادة 747 ق.م.ج[4].

2 ـ من حيث نفقات الملك الشائع و تكاليفه

في الشيوع العادي توزع نفقات الشيء الشائع على الشركاء كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك حسب نص المادة 719 ق.م [5]، بينما في الملكية المشتركة يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة و ليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة[6].

3 ـ من حيث سلطات المالك على الملك المشاع:

إن الملكية في الشيوع كالملكية المفرزة تشتمل على ثلاث عناصر؛ الاستعمال، الاستغلال و التصرف، إلا أن الاستعمال و الاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك في الشيوع له أن يستعمل حقه و أن يستغله بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء[7].

بينما في الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما يضر بشركائه[8].

1ارجع المادة 875، من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.
2مصطفى الجمال، المرجع سابق، ص137.
3ارجع المادة 722، من الأمر 75-58 المؤرخ في 1975/09/26، المتضمن ق.م.ج، المصدر السابق.
4ارجع المادة 747، المصدر نفسه.
5ارجع المادة 719، المصدر نفسه.
6ارجع المادة 750، المصدر نفسه.
7 - رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص516.
8 -مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص139.

الفرع الثالث : مزايا وعيوب الملكية المشتركة .

إضافة إلى الاختلافات و المميزات التي تناولناها، فان نظام الملكية المشتركة يتميز عن غيره من الأنظمة بمجموعة من المزايا و العيوب و التي سنوردها فيما يلي:

1-انخفاض كلفة السكن : إنه من خلال مساحة صغيرة يمكن بناء عدة مساكن و هي الميزة الأساسية لهذا النوع من المباني الشيء الذي يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكان.

بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية ،فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية.

2-مدة البناء : إضافة إلى الجانب المتعلق بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن المدة الزمنية تعتبر من أهم العوامل الإيجابية ،حيث تكون قصيرة مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد .

3-وفرة الفضاءات الخارجية : من الايجابيات التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعات بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية [1] ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات .

4-عيوب نظام الملكية المشتركة : في الجزائر هي العيوب الأكثر شيوعا والتي تنشأ من خلالها العديد من النزاعات .

5-التسيير والإدارة : إن صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لا سيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها ،وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك [2] ، لا سيما حالة توقف أو عطل إحدى تجهيزات المرافق ومنها المصاعد .[3]

3- براقدي سليم ، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة ، مداخلة ألقيت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11 جوان ، 2008 غير منشورة .

3- نور الدين موسى ، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري "مقال منشور في مجلة السكن ، العدد ، 02 نوفمبر 2008 ، ص 74 .

4- أحمد ناصري ، عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة ،مقال منشور في مجلة السكن ، العدد ، 02 نوفمبر 2008، ص 64 .

6-الجانب الأمني : إن مثل هاته الأنظمة يكون حالة مستعصية من حيث الجانب الأمني اذ أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته ، وقد تمس بأرواح المالكين كذلك ، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل.

7-الكثافة السكانية : التعداد السكاني يؤدي حتما إلى الاحتكاك المستمر الذي يؤثر على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة ، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن [1] ، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائرية كثرة الأبناء ، مما يؤدي في نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء ، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي ، لا سيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في الجزائر لذالك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الجوارية بالإضافة لمحافظات للأمن الحضري [2] ، التي من مهامها التقرب من المواطن وتلبية متطلباته الأمنية .

مدة حياة المباني : تعاني من قصر مدة الإهتلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء ، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته ، وسينتقل عبر عقود عدة ، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية ،هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها 50 سنة .

التلوث البيئي : إن الدراسات أثبتت أن التضايق السكني يؤدي بالضرورة إلى تلوث المساحة الأهلة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مبالين بالحفاظ على البيئة والتلوث ، هاته الظاهرة تكون جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكانها ، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات والحشرات وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد ، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذالك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن ، وهذا بالرغم من أن التشريع الجزائري قد وضع القانون الذي يحكم الضجيج ، حيث وضع احتياطات مسبقة لتفادي

1 - مكي دركوس ، الموجز في علم الإجرام ، د.م.ج، الجزائر ، د.ط.2006، ص 199.
2 - بوقطاية حيدر ، توافاف جهيد ، توفير الأمن في الأحياء السكنية ،مداخلة ألقية في الملتقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا ، غير منشورة .

ذلك ، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي : "تصميم البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني وتنجر اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت .."

الفرع الرابع : المفهوم القانوني للملكية المشتركة .

أصبح حق الملكية العقارية في متناول الجميع ، وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التمليك ، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات ،لا سيما في الدول الخليج والمشرق العربيين [1] وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية . لقد اعترف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين ، وكذا الأقدام السوداء ، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا إمتلاك العقارات ، لا سيما الأراضي الفلاحية الخصبة ، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبء على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة [2] ، وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد ان الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفرزة.

أولا : الملكية تامة والملكية ناقصة للمالك:

1- **الملكية التامة** : من أكثر شيوعا ويتمتع المالك بالسلطات الثلاث ، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية وهي : حق الاستعمال – حق الاستغلال وحق التصرف فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراده من وجوه الانتفاع المشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا [3] ومن اهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائم [4]

2- **الملكية الناقصة** : تنحصر فيها الملكية على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة ، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر

---

1 - بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق .

2 - دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 12 .

3 - عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، د.ط ، 2004 ، ص.9ص11.

4 - بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، د.م.ج، الجزائر ، د،ط ، 2001 ،ص 122-123.

بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع[1] وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق إنتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق ، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق ،أما الانتفاع الشخصي بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط [2] ، وبالتالي نجد أن الملك ناقص قد ينبني على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي ، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العين فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق [3] .

ثانيا : من حيث التحديد وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفرزة :

2- **الملكية الشائعة** : طبقا لنص المادة 713 من القانون المدني ": إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك " من هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر ، وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء ، الهبة ، الوصية ....والملاحظ هنا أن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها ، وكذا استعمالها بشرط أن لا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين [4] ، بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين ، والشركاء لا يكونون شخصية معنوية ، كذلك للشريك في الملكية حق المطالبة بقسمة المال الشائع ، سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق ، وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أما المحكمة لطلب اقتسام المال الشائع [5]

3- **الملكية المفرزة** : هي على غرار الملكية الشائعة تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفرزة ، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير ، فتعرف حدودها ونطاقها ([6]) وتثبت لصاحب الملكية المفرزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام .من أجل الوصول إلى تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة ، أم هي ملكية شائعة أو هي ملكية مفرزة أو هي نوع آخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص .

1 - وهيبة زحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع ،دار الفكر ، دمشق ، ط 1985، 2ص58.
2 - بلحاج العربي ، مرجع سابق ، ص 125.
3 - الأمر 58/75 ، القانون المدني ،المادة 868 ،المرجع السابق .
4 - المرجع نفسه ، المادة 714.
5 - المرجع نفسه، المادة 724.
6 - بلحاج العربي ، مرجع سابق .ص.161.

إن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة .من خلال الخصائص المذكورة سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذالك ملكية مفرزة ومن خلال اعتبار بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة ، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعا بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة الاستغلال والاستعمال والتصرف ؟ فمن خلال دراستنا للباب الثاني [1] وما يليه من المرسوم 99/14 في قواعد تسيير وإدارة البناية ، نجد أن هناك نوعا من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة ، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيودا صارمة لاستعمالها أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة ،ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع ، فيحظر عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك [2] ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدها في الحالة الأولى هي ملكية تامة أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة [3] ، ذلك لعدم إمكانية الخروج منها مقارنة بالشيوع العادي ،بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول بزوال البناء ،من خلال ما تطرقنا له من أنواع للملكية العقارية ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته ويتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة [4] وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية [5] على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي،بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية

1 - المرسوم 99/14 ،المرجع السابق ،.
2 - حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر ، د،ط،2002، ص ،15.
3 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، المرجع السابق ، 1017 .
4 - نظام الملكية المشتركة حدد وقف المرسوم 76-146 المؤرخ في : 1976/10/23، وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني وكذا المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03والمادة 57 من الأمر 92/76المؤرخ في 1976/10/23 هذا النظام الذي يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية .
5 - الأمر 58/75 ، مرجع سابق ،المادة 756 مكرر 02.

المعنوية ، لا سيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات خاصة أو عامة ، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة ، دون ان يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية الإدارية .

المطلب الثاني : تطور الملكية المشتركة في القانون الجزائري .

بعد الاستقلال مباشرة بقيت القوانين القديمة سارية المفعول و ذلك بصدور القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31[1]، الذي قضى بإستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها منافيا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية، من بينها القوانين المنظمة للملكية المشتركة في العقارات المبنية ، بداية بأحكام القانون المدني الفرنسي الصادر في 1804 للميلاد ، والذي تضمن مادة وحيدة تعني بتنظيم وضع الملكية العقارية المشتركة في مجال العقارات المبنية وهو نص المادة "664" ، حيث تم من خلال هذا النص بيان كيفية توزيع نفقات إصلاح وإعادة بناء بعض أجزاء العقار المبني والذي يحتوي على عدة طوابق تعود ملكيتها لعدة ملاك ، وذلك في حالة عدم وجود اتفاق مخالف بموجب سندات الملكية ، علما أن المشرع الفرنسي ضمن أحكام القانون المدني لسنة 1804 يقر بمبدأ إنفصال ملكية ما فوق الأرض عن ملكية ما تحت هذه الأرض [2] ، وتبعا لذلك فإن الملكية المشتركة التي تقوم على تقسيم الملكية العقارية تقسيما أفقيا كانت تعتبر وضعا مشروعا في القانون الفرنسي ، وبإلغاء نص المادة 664" من القانون المدني لسنة 1804 ، سرت مقتضيات أحكام القانون الصادر في 28 جوان 1938 المنظم لملكية الشقق وذلك بموجب الفقرة 01" من المادة 14 " منه [3] هذا لكون الظروف لم تسمح بعد بصدور التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن ، و عليه طبق في هذه الفترة قانون 1938/06/28 إلى غاية صدور المرسوم 188/68 المؤرخ في 23 أفريل 1968 المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، و الذي كان من أهم أحكامه إلزام شاغلي كل عقار مبني للاشتراك مؤلف من محلات معدة للسكن أو ممارسة حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المدنية مكونة من جمعية و وكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار[4].

الفرع الأول : فترة ما بعد الاستقلال إلى غاية صدور القانون المدني سنة 1975 .

[1] القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، يتضمن التمديد إلى وق لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به، ج.ر عدد 03 مؤرخة في 1963/01/11.

2 -Article 13 de la loi du 28 juin 1938 tendant a régler le statut de fa copropriété des immeubles divises par appartements (abrogée) ,énonce : »l'article 664 du code civil abroge « ,journal officiel de la république française ,n°152, date du 30 juin 1938,p7579.

3 -Constantin Michalopoulos,op-cit,p22.

[4] المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 1968/04/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العما ارت المستعملة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقل ملكيتها للدولة بموجب الأمر66-102، ج.ر ع 30 مؤرخة في1968/5/05.

كان من الضروري على النظام آنذاك إيجاد حلول سريعة بحيث كان من غير الممكن سن كل التشريعات في فترة قصيرة ، خاصة وأن الفترة الأولى للمجلس التأسيسي قد إنتهت بمهامه في آخر سنة 1962مما أجبر المسئولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت حيث جاء ذلك وفق القانون 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول[1] والذي حدد الأسباب المؤيدة لإقراره ، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح بعد بصدور التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته حيث قام المشرع بوضع شرط أساسي عندما قام بسن القانون 157/62 يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية ، بعد تتبعنا لسيرورة نظام الملكية تاريخيا نجد أن الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938 وهو قانون ينظم العلاقات بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية ، وبقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي ، لا سيما الأمر 020/62 المؤرخ في 1962/08/02: والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة .

حيث أن المباني الجماعية آنذاك كانت جلها إن لم نقل كلها مملوكة من طرف المعمرين الفرنسيين الذين غادر معظمهم الجزائر وأدى ذلك إلى شغور أملاكهم ، حيث تم ذلك بعد تطبيق الأمر 020/62 الذي كلف الولاة بإدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04 من الأمر المذكور أعلاه وكان ذلك وفق صيغة الإيجار المخفض مما يوحي بان الدولة الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجها لا يسمح بتمليك الشقق الشاغرة .وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة ، وبالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون المنظم للملكية العقارية المشتركة المتمثل في الأمر 557/65 المؤرخ في 1965/07/10 الذي بقي ساري المفعول إلى غاية الإفراج عن أحكام المرسوم رقم 88/68 والمرسوم رقم 82/73 والذي تنص إجراءاته على مبدأ بيع السكنات الجديدة في إطار الملكية المشتركة ، والملاحظ على أن هذا المرسوم اشترط على الملاك بعد تسلمهم للمساكن إخضاعها لنظام الملكية المشتركة ، ويكون هنا القانون الواجب التطبيق هو القانون الفرنسي حسب ما تم ذكره سابقا المتمثل في العمل بالقوانين الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية .وبعدها مباشرة صدر الأمر 29/73 الصادر في يوليو 1973 [2]الذي ألغى القانون 157/62 ابتداءا من 05 جويلية 1975 . [1]

3-تم إلغاء القانون 157/62 بموجب الأمر 29/73 المؤرخ في : 1973/07/05.

2 - الأمر رقم 29/73 الصادر في يوليو 1973 الملغي للقانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31 الممهد للإصلاحات السياسية والإقتصادية التي حدثت في عام 1989/1988.

الفرع الثاني : فترة ما بعد صدور القانون المدني سنة 1975.

جاء أول تشريع جزائري ينظم ق واعد الملكية المشتركة سنة 1975 ، كان ذلك بصدور الأمر 58/75 بتاريخ 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل و المتمم، و الذي خصص 30 مادة لدراسة موضوع الملكية المشتركة ضمن القسم الخامس من الباب الأول المتعلق بحق الملكية، و ما يلاحظ في هذا الأمر هو تأثر المشرع الجزائري بالمشرع الفرنسي ليأخذ منه تقريبا جميع الأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة.

والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية مما أجبر المشرع على سن المرسوم 144/76 المؤرخ في 1976/10/23 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء [2] ،هذا الأخير الذي لم يدم ما يقارب سبع سنوات ، حيث ظهر المرسوم 666/83 وهو التشريع الذي ألغي بالقانون 99/14 ماعدا لم يتعارض منه معه والذي عدل مرة واحدة بحيث أضيفت له أحكام خاصة وفق الفصل الثالث من الباب الثالث والمتعلق بإدارة العمارات الجماعية [3] ثم جاء القانون رقم 07/86 بتاريخ 04مارس 1986[4] والمتعلق بالترقية العقارية وضبط القواعد الخاصة بعملياتها ، وقد جاء هذا القانون نظرا للنمو الديموغرافي المتزايد ، وبعد تعديل الدستور بتاريخ 1989 وما تنج عنه من تغيرات السياسية ظهر أنه يجب إلغاء القانون السالف الذكر كونه يعرقل عملية الترقية العقارية وكان هذا بموجب المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي خصص في الفصل الرابع من الملكية المشتركة وبالخصوص إدارتها [5] ثم جاء المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07 المعدل والمتمم للمرسوم رقم 666/83 ، بعدها جاء المرسوم التنفيذي رقم : 154/97 المؤرخ في 1997/05/10 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية وكذلك المرسوم التنفيذي رقم : 105/01 المؤرخ في : 2001/04/23 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار ، وتم صدور القانون 04/11 الخاص بالبيع على التصاميم ولذي نص في المادة 28 منه " على أنه العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال ، وفي

2-Ordonnance n°62-157 du 31 decembre 1962 concernant la protection et la gestion de biens vacants, journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, date du11 janvier 1963,n°2.

3- مرسوم رقم 146/76 مؤرخ في 23 اكتوبر 1976 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء (ملغى)، صادر في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الشعبية ، العدد 12 ، المؤرخة في 09فيفري 1977 ، ص 236 إلى 251.

3 - المرسوم 666/83 ، مرجع سابق .

4 - قانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 الذي يتعلق بالترقية العقارية ، ملغى ، الجريدة ر ،العدد 10، 1986/03/05.

5 -مرسوم تشريعي رقم 03/93 مؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري (ملغى) ، صادر في الجريدة الرسمية الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية ، العدد 14 ، المؤرخة في 1993/01/03 ، من ص 04 إلى ص09.

المقابل يلتزم المكتتب كلما تقدم الإنجاز تم دفع الثمن .ليصدر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية .

المطلب الثالث : أجزاء الملكية العقارية المشتركة .

من خلال تطرقنا لتعريف الملكية المشتركة و تحديد خصائصها، وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة بالمالك الشريك ينفرد بها لوحده، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين الشركاء، هذه الأجزاء التي صنفها القانون عن طريق وسائل و آليات، لذلك حاولنا في هذا المطلب دراسة كل جزء على حدا فخصصنا الفرع الأول للأجزاء الخاصة، و دراسة الأجزاء المشتركة في الفرع الثاني، أما الفرع الثالث تناولنا فيه وسائل تصنيف هذه الأجزاء .

ها ته الأهمية لا تقف عند هذا الحد فقط ، بل تتعداه لتشمل مالكي العقار أيضا ، فهي تؤدي لهم خدمات مختلفة ، ومن هذا المبدأ قام المشرع بواسطة النصوص القانونية بإعطاء أجزاء الملكية العقارية المشتركة الخاصة منها والمشتركة تعريفات تبينها ، وتحدد معناها وطرق تمييزها عن غيرها ، ووسائل تصنيفها ، وهذا ما سنتطرق إليه في هذا المطلب في تمييز الملكية العقارية المشتركة عن باقي أشكال الملكية العقارية بتواجد نوعين متلازمين من الملكية في آن واحد ، وبشكل متناسق ودون إمكانية الفصل بينهما أو الاستقلال بتملك نوع دون الآخر ، وعلى هذا الأساس يتم التمييز بين الأجزاء الخاصة أو المفرزة وبين الأجزاء المشتركة ، ونظرا لأهمية هذه الإزدواجية في نظام الملكية العقارية المشتركة فسيكون لزاما التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة مع تبيان معيار التمييز بينهما ولذلك فالمشرع الجزائري قد أفرد جزءا خاصا بهذه الأجزاء في الباب الثاني من الملحق المرفق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، والمعنون بقواعد تسيير إدارة البناية أو مجموعة البنايات [1].

الفرع الأول : الأجزاء الخاصة.

و سوف نتناول في هذا الفرع تعريف أجزاء الملكية الخاصة، ثم إلى تعيين ها ته الأجزاء.

أولا: تعريف الأجزاء الخاصة :

تنص المادة 744 فـ1 من ق.م.ج " تعتبر الأجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الإستعمال الشخصي و الخاص "

و تنص المادة 02 من المرسوم 666/83 السالف الذكر على أن" الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع

1- مرسوم تنفيذي رقم 99/14 ،مرجع سابق .

جميع المرافق التابعة لها" ، و هو نفس التعريف الذي جاء به المشرع في المرسوم التنفيذي 99/14 السابق الذكر.

فمن خلال هاتين المادتين فان الأجزاء الخاصة أي الطبقات و الشقق و لكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها، أو تلك التي تتمثل في جميع الأجزاء التي جعل للاستعمال الخاص للملاك الشريك.

ثانيا: تعيين الأجزاء الخاصة :

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في نص المادة 09 من المرسوم 666/83 السالف الذكر، كما حددها في الباب الثاني من الجزء الأول من المرسوم 99/14 السابق ، وهي نفسها الواردة في نص المادة 744 الفقرة الثانية من ق.م.ج، و قد حددها على سبيل المثال لا الحصر و هي:

- تعد أجزاء خاصة:
- كل تبليط الأرض و الأرضية و التغطية.
- الأسقف و الأحواش باستثناء الجد ارن الأساسية في البناء.
- الحواجز الداخلية و أبوابها.
- أبواب السطوح و النوافذ و الأبواب النافذة و مغالق الشبابيك و المصاعد.
- قضبان النوافذ و الدرابيز الحديدية للشرفات.
- الطلاء الداخلي للحيطان و الحواجز مهما كان .
- الأنابيب الداخلية و منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات و اللوازم المتصلة بها.
- إطار و أعلى المداخن و الخزائن و الخزائن المموهة .
- الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المرحاض.
- أدوات و تجهيزات المطبخ.
- الأدوات الخاصة للتدفئة و الماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص.
- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات [1]

الفرع الثاني : الأجزاء المشتركة .

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة ثم إلى تحديد ها ته الأجزاء.

أولا: تعريف الأجزاء المشتركة :

تنص المادة 745 الفقرة الأولى ق.م.ج " تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية و غير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم".

1 - المرسوم 99/14 ، مرجع سابق.

كما تنص المادة 05 من المرسوم 666/83 السابق الذكر على أن " الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة على الشيوع لمجموعة من المالكين الشركاء و كل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة و التي تكون مخصصة لاستعمال أو انتفاع جميع المالكين
الشركاء أو عدة شركاء منهم و أن الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف"، و هو نفس المفهوم الذي جاء به المشرع في المرسوم 99/14 السابق الذكر.

فمن خلال هاتين المادتين فان الأجزاء المشتركة هي تلك الأجزاء التي لا يحق للمالك أن ينفرد بالتصرف فيها، فهي معدة للاستعمال المشترك بين الجميع، و قد قام المشرع الجزائري بتقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف يمكن استعمالها من طرف المالكين الشركاء.

ثانيا: تقسيم الأجزاء المشتركة :

1/ ـ الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تتمثل في:

- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها و الأرض التابعة له و لاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة.
- الباحات و طرق المرور.
- شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى المباني أو في الكثير منها.
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها و المستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقار ي.
- و على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع المباني.
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية وهذه الأخيرة مستحدثة بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المذكور سابقا.

- **2 ـ الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :**

و هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الشاغلين لبناية واحدة بعينها و تشمل:

- الأسس و الجد ارن الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل.
- الجد ارن الضخمة للأرضيات السقائف و العوارض و الروافد، و الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كان مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات و الأطر المزججة و مغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص[1].
- المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول و الأدراج و أروقة الإفساح و محلات و أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات الغير مخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن و الصناديق و السراديب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.
- القنوات و الأنابيب و فتحات مشاعل المواسير و كذلك أنابيب مساقط مياه الإمطار و السرداب و قنوات تفريغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها .
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة و مصارف المراحيض و المجاري و منافذ الهواء و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بأنابيب بالماء و الغاز و الكهرباء)عدا أجزاء هذه الأنابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات.
- سراديب هذه القنوات المبنية.
- التفريغات الثانوية المؤدية إلى العمارات و التي تصلها إذا اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير.
- جميع الأجهزة و الماكينات و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة و كذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة.
- و على العموم جميع الأشياء والأجزاء الغير المعدة للاستعمال الحصري و الخاص في جزء خاص بعينه من الأجزاء الملك المقسوم أو الأشياء و الأجزاء التي لم ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، علما أن هذه الأجزاء و الأشياء تم عدها ليس على سبيل الحصر.

3/ ـ الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

[1] هذا الإستثناء وارد بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 دون المرسوم رقم 83-666، السالفي الذكر.

و هي أجزاء محددة على سبيل الحصر و المتمثلة في المصاعد و الآلات الخاصة بها ، و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات .

المبحث الثاني : إدارة الملكية المشتركة .

تعد الملكية العقارية المشتركة نظام ملكية عقارية من نوع خاص ، تخضع لنظام قانوني مستقل، وعادة ما يناط بجمعية الملاك الشركاء إدارة الأجزاء المشتركة ، بحيث يشكل الملاك المشتركون والشاغلون هيئة تدعى الجمعية العامة ينضمون إليها جميعا آليا وبقوة القانون ،تتمتع بالشخصية المعنوية ولها نظام ملكية مشتركة يضمن تحديد الضوابط المتعلقة بتنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة [1] ، ويتجسد ذلك بأن يتولى الأجزاء المشتركة ناهيك عن الأجزاء الخاصة بالتنظيم لأهميتها ،سواء من حيث ملكيتها و الانتفاع بها ،إدارتها وتعديلها وكذلك نفقات صيانتها ، خاصة وأن هذه الأجزاء المشتركة معدة بطبيعتها لاستعمال جميع الملاك الشركاء بالطرق المألوفة ولكل مالك شريك الحق في استعمال هذه الأجزاء على ألا يعرقل أو يحول دون ممارسة حقوق غيره من الملاك الشركاء ، فلا يجوز له القيام بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء موضوع الملكية المشتركة ،أو أن يغير في شكله أو مظهره ولا يجوز له أن يحدث أي تعديل في الجزء المشترك ،أما إذا كان التعديل من شأنه أن يساهم في تسهيل استعمال الأجزاء المشتركة دون تغيير في خصائصها أو إلحاق ضرر بالملاك الشركاء فيجوز لأي مالك شريك القيام بها دون موافقة بقية الملاك الشركاء [2]

المطلب الأول : جمعية الشركاء في الملكية المشتركة.

نظرا لخصوصية حق الملكية في مجال الملكية العقارية المشتركة ،فقد حرص المشرع الجزائري على وضع قواعد لإدارة وتسيير العقار موضوع الملكية المشتركة بمجموعة من الضوابط ، والتي تعتبر من بين مستجدات القانون رقم 04/11 [3]الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ،إذ أنه وبمجرد الحديث عن إدارة وتسيير الملكية العقارية يتبادر إلى الذهن فكرتان يتردد الاختيار بينهما وهما :

تكوين شخص معنوي يضم جميع الملاك الشركاء ويتولى هذا الشخص المعنوي الإدارة خاصة وأن غالبية الملاك الشركاء لا يجدون وقتا للمبادرة إلى عمل الإدارة أو أنهم لا يرغبون في الاصطدام ببعض الملاك الشركاء ، ومن ثم فإن تأسيس شخص معنوي يتولى هذه المهمة قد يقضي على تلك

1 - الأمر رقم 58/75 ، قانون المدني ،مرجع سابق .
2 -دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص75 .
3 - قانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، الجريدة ر ، العدد 14 ، المؤرخة في : 2011/03/06.

الصعوبات أو عدم تكوين الشخص معنوي وتولي الملاك الشركاء الإدارة بصفتهم هذه كما يتولاها الملاك الشركاء على الشيوع ، وبالتالي فإنه وفيما يخص إنشاء شخص معنوي ففنه أمر في غاية الأهمية ، لأنه في وجود شخص معنوي تسهل علاقات الملاك الشركاء إدارة العقار موضوع الملكية المشتركة كذلك العلاقة مع الشركاء ومنه ووفقا لنص المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة "وقد جاء في الباب الثاني من الرسوم 99/14 أكثر تفصيلا بحيث نصت على أن " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموعة العقاري المشتركة ملكيته " وكذلك نص على ما يلي : " تتشكل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية والملاحظ أنه لم يتم تحديد الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي أما المشرع اللبناني فقد أوجب أن يكون ذلك عندما يتعدى عدد الحصص في المبنى الواحد ثلاثة [1] .

الفرع الأول : الانضمام للجمعية.

حسم المشرع الجزائري أمر تشكيل الجمعية للمالكين أنفسهم و أعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون[2] ،على العكس فإن المشرع المصري ترك أمر ذلك لإدارة المالكين الشيء الذي يثير صعوبة كبيرة في إنشاء الجمعية حيث يتوجب إجماع أعضائها وهو إجراء صعب لذا فالحل المعتمد من طرف المشرع المصري غير منطقي ، فعند تفحص المواد المذكورة سابقا والمتعلقة بتكوين الجمعية فإن تشكيلها يكون مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ويظهر ذلك من دور الجمعية حيث يرتكز أساسا على العمارة ،كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على دراية بالأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة ،هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة ، فهناك جمعيات تؤسس مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية[3] ،التي تكون صلاحيتها توفير سكن لأعضائها وهي شركة مدنية لها كل الصلاحيات الخاصة بالشركات المدنية ولها المصادقة على نظام الملكية المشتركة قبل تخصيص المساكن وهو ما يوحي بأنه يمكن أن تستمر الشركة المدنية المؤسسة بأجهزتها المتمثلة

1 - نجد أن المشرع اللبناني بنص المادة 18 نص المرسوم الإشتراعي 88الصادر سنة 1983والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية على أن يؤلف مالكو العقار ، طالما يزيد عدد الأقسام الخاصة من ثلاثة .،جمعية تسمى جمعية .المالكين ....أنظر :عفيف شمس الدين ملكية الشقق والطوابق والشاليهات في الأبنية المفرزة ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، 2007، 229 ص.

2 - عفيف شمس الدين ، مرجع نفسه ، ص 106 .

3 - الأمر 76 /92 المؤرخ في :23 /1976/10 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري .

في الجمعية العامة ومجلس التسيير[1] ،هذا الأخير المنوط به إعداد نظام الملكية المشتركة وفق نص المادة 57 من الأمر 92/76 للاستمرار في القيام بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة ، وقد أكد المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يعد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ماجاء سابقه من قانون عن كيفية إنشاء الجمعية .

الفرع الثاني : مهام وصلاحيات الجمعية .

جاء في المادة 02/756 من القانون المدني [2]على أنه ..." تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة "

كما جاء في المرسوم التشريعي 99/14: على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في عمارة واحدة برغم من أنه قد يكون تكوين الجمعية من مجموعة مالكين اللذين يسكنون عدة عمارات أي مجموع عقاري وهو الشيء الذي نص عليه المرسوم نفسه والذي جاء فيه : " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته " .فمن خلال ذلك يتبين لنا أن المهمة الرئيسية لجمعية الشركاء هي إدارة العقار والمحافظة عليه ويكون ذلك بوضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك وصيانته ، فهي تعمل على الحفاظ على العقار بجزئيه الخاص والمشترك ، وذلك من خلال عقد جلسات لها من أجل جمع أعضائها ليتخذوا القرارات اللازمة لحسن إدارة الأجزاء المشتركة بينهم ، وتنعقد الجمعية العامة في الحالة العادية مرة في السنة خلال الأشهر الثلاث التي تلي نشاط نهاية السنة وهو أمر وجوبي ، وإما استثنائية حيث تنعقد في أي وقت بمبادرة من المتصرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها[3].

الفرع الثالث : تسيير شؤون الجمعية العامة .

إن المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة لها أهمية بالغة لذا وجب عليها انتهاج أسلوب تسيير محكم يمكنها من إنجاز ذلك بشكل جيد حيث وكما رأينا ان المهام الموكلة للجمعية العامة تكتسي أهمية مما إستوجب على المشرع وضع كل الترتيبات الضرورية لانعقادها بداية بأخذ القرارات وتطبيقها وهنا سنفصل في هذه المراحل بالشكل التالي :

- **إنعقاد الجمعية العامة** : حتى يتم انعقاد الجمعية العامة يجب إتباع الإجراءات التنظيمية ليتم بها إكتمال هذا الاجتماع وتنعقد الجمعية العامة في الحالة العادية مرة في السنة خلال

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، مرجع سابق ، ص 1067.
2 -القانون المدني ، مرجع سابق .
3 - دروازي عمار ، مرجع سابق ص 81 .

الأشهر الثلاث التي تلي نشاط نهاية السنة وقد تم النص على هذا في الباب الثاني من المرسوم 99/14 وكذا نص المادة 1/763 من القانون المدني بحيث كانت هذه الأخير أكثر وضوحا حين حصرت الأشهر الثلاثة بالفترة التي تلي نشاط نهاية السنة [1].

- **الدعوى لانعقاد الجمعية العامة** : أول مرحلة تتخذ قبل انعقاد أي إجتماع للجمعية العامة للملاك الشركاء ضمن العقار المبني للإشتراك هي الإستدعاء الذي يستوجب إرساله ، فهو وسيلة إعلامية يتم من خلالها إعلام الشركاء الملاك وبقية الأشخاص المعنيين كالشاغلين أو وكلاء وغرض معرفة مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه والساعة بالإضافة إلى المسائل التي سيتم مناقشتها[2] ، وتوجيه الاستدعاء يكون من طرف المتصرف بغض النظر عن الشخص المبادر في ذلك ، ففي الاجتماعات العادية يتم تبليغ الإستدعاءات بموجب رسائل موصى عليها بإشعار الاستلام إلى محل سكن المعنيين قبل خمسة عشر يوم من الاجتماع ، أما في الحالات الاستثنائية يسلم الاستدعاء يدابيد مع توقيع المعنيين في سجل الإستدعاءات ، ونجد كذلك أن المشرع قد وضع حكما في حالة تغيير الحائز حصة ما قد تمت في الأيام الأخيرة لانعقاد الاجتماع مما يؤدي إلى انتقال الحيازة إلى شاغل آخر جديد ، فإن الإستدعاءات التي توجه قانونا للشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل الجديد وإذا كانت هناك حالة شياع ملك بين عدة أشخاص ولم يعينوا وكيلا لهم فإن عليهم تعيين واحد فيما بينهم لتمثيلهم [3].
- **إعداد جدول أعمال** : يتولى المتصرف في الجمعية العامة تحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها والمشار إليها في الاستدعاء ، ويجوز لكل شريك في الملك أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوم من تاريخ الاجتماع لتسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها في جدول الأعمال وعلى المتصرف بعد ذلك تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال ، كما جاء مبين في المرسوم 99/14 السالف الذكر على أنه " لا تصح مداولات الجمعية العامة قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الإستدعاءات والتبليغات اللاحقة ".
- **سير الجمعية** : نرى أنه عند دخول أعضاء الجمعية لحضور الجلسة وقبل بدايتها يبدأ الأعضاء بتوقيع ورقة الحضور بحيث يذكر كل عضو باسمه سوءا كان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكناه[4] وصفته إذا كان وكيلا مع ذكر موكله ومقر سكناه ،وفي الأخير يشهد

1 - المرسوم 99/14 ، مرجع سابق .
2 - المرسوم 99/14 ، مرجع سابق.
3 - المرسوم 99/14 ،مرجع نفسه .
4 - لم يضع المشرع هنا الشكل الواجب توفره في الوكالة بالرجوع للقواعد العامة لا سيما المادة 572 من القانون المدني نجدها تشترط في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نص يقضي

بصحة هذه الورقة رئيس الجلسة ، ويتعين في كل جلسة تعيين رئيس عن طريق الإقتراع برفع اليد [1].

- **التصويت** : بعد صدور القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها ويكون ذلك عن طريق رفع الأيدي[2] ،ويحق كل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية ، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يمتلكها بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي يعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها .

مما سبق نرى أن المشرع قد منح الحق في التصويت للمستأجر في غياب المؤجر أو المالك **وعدم** تمثيله لدى الجمعية ، هذا الإجراء يجعلنا نجد هذه العملية أنها وكالة بقوة القانون وهو ما يفهم من نص القانون في الباب الثاني من المرسوم 99/14 وكذا المادة 763 مكرر من القانون المدني الذي أقر أن التصويت الممنوح للمستأجر هو صوت مقرر وهو يتعلق بالصلاحيات الممنوحة له كمستأجر .

- **الأغلبية المطلوبة** : أوضحت المادة 764 من القانون المدني على أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة ، غير أن المرسوم 666/83 فذكر أن الأغلبية المطلوبة هي البسيطة وأغلبية الثلثين بالإضافة إلى الإجماع في بعض الحالات حسب نص المادة 28إلى 30 [3] .
- **التسجيل وصحة القرارات من الناحية القانونية :** تتوج اجتماعات الجمعية العامة بمحضر يحرره المتصرف كونه كاتب الجلسة ويشمل المحضر المكان والتاريخ وساعة الانعقاد للاجتماع وكذا عدد الأصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم وجدول أعمال والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات التي وافقت عليه طبقا لنص لماجاء في المرسوم التنفيذي 99/14 ، فبالنسبة للإجراءات الشكلية فتتمثل في توقيع الرئيس وكاتب الجلسة

بخلاف ذلك وهو ما يجعلنا نقول بأن الوكالة هنا تعتبر وكالة عامة ويشترط فيها الكتابة الرسمية لا سيما إذا كانت تتعلق بأعمال الإدارة وتسيير .

1 - نجد أن المشرع هنا قد أغفل الشروط التي يتوجب توفرها في العضو المترشح لمنصب رئيس الجلسة مما يجعل كل من الملاك والشاغلين معنيين بالترشح وكذا بالتعيين وفق ما جاء به القانون أي الأكبر سنا إذا لم يترشح أي أحد .

2 - بالرغم من ان المشرع لم ينص صراحة على كيفية الإقتراع كما جاء ذلك في تعيين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي إلا أنه يمكن أن يستشف ذلك من خلال المرسوم : 99/14 الذي تبين أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين اللذين صوتوا ضد القرار ولم يشاركوا في التصويت واللذين إمتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الإقتراع العلني وبرفع الأيدي .

3 - تم نص في القسم الخامس من الباب الثالث والمعنون بالأغلبية المطلوبة وكان ذلك إعتمادا على طابع المسائل المراد إقرارها من طرف الجمعية ونلاحظ هنا أن المشرع الفرنسي إعتمد أغلبية أخرى تمثل في الأغلبية المزدوجة المتمثلة في أغلبية أعضاء الجمعية اللذين يمثلون ثلثي الأصوات وذلك وفق نص المادة 26 من قانون 07/10 /1965.

على هذا المحضر ثم يسجلون الواحد تلو الآخر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض ومحفوظ بمقر الجمعية ،كما أنه جاء أيضا في المرسوم 99/14 إلى ضرورة تبليغ المحاضر لأعضاء الجمعية سواء كانوا مالكين أو شاغلين بما في ذلك الغائبين والحاضرين هذا الإجراء الأخير يعتبر ضروريا لاعتبار المقررات الصادرة عن الجمعية ملزمة لهم ولذوي حقوقهم حسب نفس المرسوم [1].

المطلب الثاني : المتصرف .

يعتبر المتصرف الهيئة الثانية في إدارة وتسيير العقار المبني المشترك وهو عون مفوض عن جماعة الملاك الشركاء و الشاغلين في تسيير أمور العمارة، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل، ويخضع لمختلف أحكام الوكالة، كما انه يعد ممثلا لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات، و قد تناول المشرع المتصرف كهيئة لإدارة و تسيير الملكية المشتركة ضمن أحكام القانون المدني، إضافة إلى المرسومين 666/83 و 99/14 السالفين الذكر، لذلك سوف نعالج في هذا المطلب كيفية تعيين المتصرف، مهامه و إنهائها.

الفرع الأول : النظام الأساسي للمتصرف .

يعد منصب المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على مدار الجمعية العامة، و هو بذلك ملتزم اتجاه العقار و اتجاه المالكين و الشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام، يتعلق شق منها بالجانب الإدار ي و التنظيمي للعقار، و الشق الأخر يتعلق بالجوانب المالية.

كما يعين المتصرف عن طريق الإقتراع وهذا بثلثي أصوات الحاضرين وفقا لما نص الباب الثالث من المرسوم 99/14 هذا الإجراء أكدته كذلك المادة 34 من نفس المرسوم الملغى [2] في إطار الفصل الثاني المعنون بالمتصرف في القسم الأول المتعلق بالنظام الأساسي ، وكذلك إنطلاقا من نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ،والذي عرفه على أساس أنه شخص طبيعي القائم بإدارة مصالح العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة والذي يتم تعيينه بناءا على المصادقة أغلبية ثلثي الأعضاء الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين ، ويتم إختياره من بين الأشخاص الذين يشغلون البناية

1 - 99/14 ، المرجع السابق .
2 - المرسوم 99/14 ، مرجع نفسه .

أو مجموع البنايات أو من غيرهم ممن تقدم للحصول على هذا المنصب ، كما يعزل بناءا على مصادقة أغلبية ثلثي الأعضاء الملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين ، وتكون مدة عمل المتصرف سنتان قابلتان للتجديد ولنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية .، كما تجدر الإشارة بالذكر إلى أن الجمعية لا تعتبر الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف في الباب الثالث من المرسوم 99/14 " على أنه في حالة تقاعس الجمعية في تعيين المتصرف فيكون ذلك ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في تعيينه وبنفس المدة " .

الفرع الثاني : دور المتصرف .

يسند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك و الشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، و مداولات الجمعية العامة[1].

كما انه ملزم بفرض إحترام بنود هذا التنظيم، و اتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، كما يكلف المتصرف بإدارة العمارة و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها، و ضمان الهدوء فيها، و تنفيذا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة.

إضافة إلى ذلك فان المتصرف يمسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية للعقار المبني، و أوارق خاصة بهذا العقار و بجماعة الملاك الشركاء فيه أو الشاغلين له، و اتفاقيات ومراسلات، إضافة لما تتوفر عليه الجمعية من دفاتر ومحاضر ومستخرجات مصادق عليها، و قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها[2].

كما يقوم بمهام تنظيمية أخرى، إذ يعد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة، و يدعو لعقد جلساتها ويساهم فيها ككاتب جلسة.

كما يتمثل دوره أساسا في تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وبذلك يعتبر ملزما بفرض احترام بنود هذا العقد وتطبيق العقوبات في هذا المجال وكذلك إخطار الجمعية لإتخاذ جميع التدابير الازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول [3] ، وكونه نائبا عن الجمعية تكون له صلاحيات هذه الأخيرة في ما يخص أخذ التدابير الأزمة لا سيما المتابعة القضائية في حالة إخلال أحد المالكين أو الشاغلين بالتزام يؤدي تهديد جماعة الشركاء أو المالكين حسب المرسوم 99/14 في الباب الثالث ومنه ، كما تم التطرق في الفقرة الثانية من وما يليها من نفس المرسوم المذكور على أن المتصرف

1المادة 38، المصدر نفسه.

[2]المادة 40 فقرة 5 ، المصدر نفسه.

3 - الأمر 58/75 القانون المدني ، المادة 764 ، المرجع السابق .

يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لا سيما الأشغال التي تقررها وتكون لها أهمية لا يمكن التقاعس عنها وفي حالة واجهته عوائق لم تكن متوقعة فله أن يستدعيه الجمعية أو رفع قضية للمحكمة .

أيضا يكون المتصرف هو المكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها بالإضافة إلى أنه مكلف بالسهر على الهدوء في العمارة وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه في الأماكن المحدد لذلك (مدخل كل عمارة)، بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية وهو مكلف كذلك بالصيانة الضرورية للأجزاء المشتركة والصهر على نظافة العمارة وعلى أمنها وهو بذلك مسموح له بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم وتحدد شروط عملهم وفق النصوص المعمول بها أي القوانين المتعلقة بالعمل بما في ذلك التأمين ، أما فيما يخص تحديد عدد العمال فقد ترك المشرع ذلك لصلاحية الجمعية ، كذلك يناط به الاحتفاظ ومسك جميع الوثائق الصادرة عن الجمعية (المادة 40 من المرسوم 666/83) الملغى والمعدل بالقانون 99/14.

يكون على المتصرف بالضرورة أن يقدم تقريرا بإعتباره وكيلا على تسييره للجمعية ، الباب الثالث من المرسوم 99/14 سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ، هذا الحساب يقدم في الإجتماع السنوي العادي إذا صادقت الجمعية على ماقدمه من تقرير فإنه يتحصل على البراءة في تسييره ، نجد هنا أن هذه العملية التي يقوم بها المتصرف في ما يخص تقديم تقريره تؤكد ما ذكرناه سابقا على أن المتصرف يعتبر عاملا غير عادي وبالتالي فهو غير متاح لأي شخص[1] ، وهذا ما جاء في نص المادة 576 من القانون المدني .

فبعدما أوضحنا المهام التي يقوم بها المتصرف يتوجب علينا معرفة تصنيفها تصنيفا صحيحا ، فالمتصرف مكلف بتسيير وإدارة الملكية المشتركة التي تعتبر ملكية عقارية لا سيما من خلال تفحصنا للمرسوم التشريعي 03/93 لاسيما المادة 04 منه [2]، فإنها صنفت أعمال إدارة وتسيير الملكية العقارية لحساب الغير على أنها عمل تجار بحسب الغرض وبما أن المتصرف كما رأينا سابقا يمكن أن يكون من غير أعضاء الجمعية وهو ما يجعل الأعمال التي يقوم بها هذا الشخص أعمال تجارية خاصة إذا كان يبا شرها بشكل منتظم كما مهنة معتادة له فهذا يجعله تاجرا [3] ، وبالتالي فإنه ملزم بالتزامات التي تقع على عاتق التاجر من قيد في السجل التجاري ومسك للدفاتر التجارية ، وقد بين كذلك المرسوم 154/97 المؤرخ في 1997/05/10 المتعلق بإدارة الأملاك العقارية على أن هذا الشخص يتحصل على راتب مقابل عمله بحيث نصت المادة 26 منه على أنه ": يتحصل القائم بإدارة الأملاك بموجب وكالته على راتب يحدده بالإشتراك مع موكله " ، كما جاء في الباب الثالث من المرسوم 99/14 على أن المتصرف المعين سواء من طرف الجمعية أو من طرف رئيس المجلس الشعبي

1 - المرسوم 99/14 مرجع سابق .
2 - المرسوم 93 /03 المادة 04 مرجع سابق .
3 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 مرجع سابق ، ص 24و25 .

البلدي يتلقى تعويضا على ذلك والأجر يحدده من قام بتعيين المتصرف فقد يكون من الجمعية العامة أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب القرار ولم يبين المشرع على أي أساس يتم تحديد التعويض مما يوحي بأن ذلك سيكون وفق الإتفاق بينما حدد الحد الأدنى الذي يمنح للمتصرف والمتمثل في نسبة 5%على الأقل من قيمة كراء المجالات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري .

الفرع الثالث : انتهاء مهام المتصرف.

تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة أو بعزله أو بالاستقالة.

إنتهاء المدة : تنتهي مهام المتصرف بانتهاء المدة المحددة قانونا بسنتين قابلتين للتجديد، متى أرت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، إلا أن المشرع لم يتطرق إلى إعادة تجديد المدة إذا كان التعيين صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكنه يستوجب في هذه الحالة أن يكون تجديد المدة من قبل الجمعية العامة بعد التصويت عليه أو تعيين متصرف أخر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا كان التعيين صاد ار عنه[1].

العزل : يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط التي عين بها، أي شرط أغلبيه الثلثين وتقوم الجمعية بتعويضه بمتصرف آخر[2].

و طالما أن العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة فانه يمكن للجمعية عزل المتصرف متى أرت ذلك ضروريا، لكن إذا تبين بان هذا العزل تعسفي فانه يستوجب عليها تعويضه.

و خروجا عن القاعدة العامة أن من له سلطة التعيين له سلطة العزل، فانه يمكن ل رئيس المجلس الشعبي البلدي حق عزل المتصرف حتى ولو لم يتم تعيينه، إذا لم تقم الجمعية بذلك و يفهم من هذا أن حق العزل يكون لمن له حق الرقابة و لو لم يكن له حق التعيين.

و إضافة إلى ذلك فان القضاء أيضا له دور في إدارة الملكية المشتركة والحفاظ عليها لاسيما بعد تعديل المرسوم 83-666 السالف الذكر بالمرسوم التنفيذي 59/94، أين منح المشرع صلاحيات للقضاء في مراقبة مدى قيام المتصرف بمهامه، و بذلك له سلطة عزله متى يثب انه قد تقاعس وتهاون فعلا في ممارسة مهامها، و ذلك بطلب احد الملاك الشركاء أو مجموعة منهم.

[1]المادة 34 فقرة 1 و 2 من المرسوم رقم 83-666، المصدر السابق.

[2]- المادة 34 فقرة 2، من المرسوم رقم 83-666 المصدر السابق الباب الثالث، الجزء الثاني من الم رسوم رقم 14-99، مصدر سابق.

الإستقالة : تطبيقا للقواعد العامة للوكالة فان المتصرف بصفته وكيلا له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وق، و ذلك بعد إعلام واستدعاء الجمعية العامة للانعقاد لتعيين متصرف آخر، و للمتصرف أن يقدم تعويضا للجمعية عن الأضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي[1]، و يمكن اعتبار التعويض الذي منحه المشرع لكل من الوكيل و الموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول عن الوكالة[2].

و هناك حالات أخرى تنتهي فيها مهام المتصرف لم يتطرق لها المشرع، حيث تركها للقواعد العامة ومن ضمنها موت المتصرف، و هو الظرف الوحيد الذي ينهي مهام المتصرف د ون نقاش، كذلك الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية، فقدان الأهلية، العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف كالمرض أو الإصابة بعاهة تمنعه من ممارسة مهامه.

المطلب الثالث : القاعدة العامة في إدارة الملكية المشتركة .

تعد الملكية العقارية المشتركة نظام من نوع خاص تخضع لقانون مستقل وعادة ما يناط بجمعية الملاك الشركاء إدارة الأجزاء المشتركة ، بحيث يشكل الملاك المشتركون والشاغلون هيئة تدعى الجمعية العامة ينظمون إليها جميعا آليا وبقوة القانون تتمتع بالشخصية المعنوية ولها نظام ملكية مشتركة يضمن تحديد الضوابط المتعلقة بتنظيم إدارة وتسيير العقار موضوع الملكية العقارية المشتركة.

ويتجسد ذلك بأن تولى الأجزاء المشتركة ناهيك عن الأجزاء الخاصة بالتنظيم بالنظر لأهميتها سواء من حيث ملكيتها والانتفاع بها ، إدارتها وتعديلها وكذلك نفقات صيانتها وخاصة وأن هذه الأجزاء المشتركة معدة بطبيعتها لإستعمال جميع الملاك الشركاء بالطرق المألوفة ولكل مالك شريك الحق في إستعمال هذه الأجزاء على ألا يعرقل أو يحول دون ممارسة حقوق غيره من الملاك الشركاء ، فلا يجوز له القيام بأي عمل من شأنه أن يهدد سلامة البناء موضوع الملكية المشتركة ، أو أن يغيير في شكله أو في مظهره ولا يجوز له أن يحدث أي تعديل في الجزء المشترك ، أما إذا كان التعديل من شأنه أن يساهم في تسهيل إستعمال الأجزاء المشتركة دون تغيير في تخصيصها أو إلحاق الضرر بالملاك الشركاء فيجوز لأي مالك القيام بها دون موفقة بقية الملاك الشركاء .

لقد سعى المشرع على تطبيق القاعدة العامة في إدارة الملكية المشتركة فعليا لا سيما وأن عدد المالكين المشتركين تزايد بعد صدور المرسوم 666/83 الذي كان يعتبر المصدر الأساسي للملكية المشتركة كما رأينا سابقا لأنه مكن لمستأجري المساكن التابعة للمؤسسات العمومية من إقتناء المنازل التي يستأجرونها وخاصة من عند دواوين الترقية والتسيير العقاري (قانون 01/81) .

[1] المادة 588 فقرة 1 من الأمر 75-58 ، المتضمن ق.م.ج، مصدر سابق.
[2] شمس الدين عفيف، مرجع سابق، ص123.

حيث و بعد مرور عشرة سنوات من صدور المرسوم 666/83 الذي بقي غير مطبق في الواقع الشيء الذي خلق فوضى كبيرة شهدتها البنايات الكبيرة وتجمعات المساكن [1] ، مما أوجب على المشرع السعي لإيجاد إجراءات أخرى تحفز وتحث المالكين على تأسيس الجمعية وبالتالي تعيين المتصرف ، هذا الإجراء جاء وفق المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، بحيث نجد أن المشرع قد أفرد فيه مادتين لتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحول مكان أجهزة الملكية المشتركة ، فقد نصت المادة 25 من المرسوم 03/93 على أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756مكرر 02و756 مكرر 03 من الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 والمذكور أعلاه [2].

كما نرى ايضا انه يخول للمالك المشترك ممارسة الصلاحيات الراجعة للهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الاجزاء المشتركة حسب الشروط المحدد في نظام الملكية المشتركة . يمكن ان نستخلص مما سبق ان المشرع رأى بأن نظام الملكية المشتركة غير مطبق في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف أراد فتح الأجال أمام المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم لا سيما من له ثقافة وحس مدني أن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الآخرين حيث يكون عليهم اللجوء إلى العدالة للإستصدار أمر من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم حيث نص المادة 26 من المرسوم التشريعي على أنه ": تثبت كيفيات تسيير الملكية المشتركة النصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناءا على أمر بسيط يستند على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء ا على طلب المالك المشترك المعني وتصبح منذ ذلك الحين قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الأخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري العمل به المطبق على الملكية المشتركة في حين أن التحويل لا ينتهي إلا بتطبيق تنظيم المليكة المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 المتضمن القانون المدني والنصوص اللاحقة " [3] .

1 - المرسوم التنفيذي 666/83 المرجع السابق .
2 - الأمر 58/75 ، القانون المدني ،مرجع سابق .
3 - الأمر 58/75 من القانون المدني ، مرجع سابق .

الفصل الثانـي

الملكية العقارية المشتركة وما يترتب عنها من منازعات

الفصل الثاني : الملكية العقارية المشتركة وما يترتب عنها من منازعات

تندرج النزاعات الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار موضوع قانون الملكية العقارية المشتركة ، ضمن دعاوى منازعات الجمعية العامة المختلطة والفردية ،والتي يمكن أن تقام في آن واحد جمعية الملاك الشركاء وكذلك كل مالك شريك في الملكية المشتركة ،ويعود ذلك من جهة ، إلى الطبيعة القانونية والمادية المزدوجة للملكية العقارية المشتركة ، التي تجمع بين الملكية الخاصة للأجزاء المفرزة والملكية الشائعة للأجزاء المشتركة ،ومن جهة أخرى ،أنه رغم أن القانون جعل من الجمعية العامة جهازا يتولى إدارة وتسيير العقار موضوع أحكام الملكية المشتركة ،إلا أنه لم يسلم المالك المشترك من حق الذود على مصالح العقار سيما إن حصل به ضرر ،مما يعني بأن هذا الحق له طابع حمائي واحتياطي مشروع ضد تقاعس المتصرف عن القيام بدوره وهنا الدعوى القضائية الخاصة بالمحافظة على الحقوق المتعلقة بالعقار موضوع قانون الملكية المشتركة ،هي متاحة للمالك المشترك لأجل الدفاع عن مصلحة فردية ومصلحة جماعية في آن واحد [1].

فالمشرع الجزائري وسع من نطاق الدعاوى القضائية التي يمكن للجمعية العامة رفعها أمام القضاء المختص ،وذلك بأن مكن المتصرف الممثل القانوني للجمعية العامة أمام القضاء من التصرف دون معية أحد من الشركاء أو الشاغلين في الملكية المشتركة بغرض الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة [2]، وبذلك تتوفر الجمعية العامة على صفة الدفاع عن الوضعية المادية والقانونية للعقار محل الملكية المشتركة [3].كما للملاك الشركاء كذلك حق مباشرة الدعاوى المتعلقة بملكية حصصهم أو الانتفاع بها فقط ما يصطلح عليها بالدعاوى الشخصية وعلى هذا الأساس سنتناول في هذا الفصل جانب المنازعات في الملكية العقارية المشتركة .

1 - محمد بن أحمد بونبات ، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة في ضوء القانون "المطبعة الوراقية الوطنية ،المملكة المغربية ،2003 ، ص 92.

2 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ،مرجع سابق ، ص 26.

3 -محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة"بين القانونين المغربي والفرنسي"،دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع ،المملكة المغربية ،2008 ، ص 548.

المبحث الأول : أنواع منازعات الملكية المشتركة .

يستأثر المالك الشريك في إطار الملكية العقارية المشتركة بملكية جزء خاص ملكية مفرزة يمارس عليه جميع سلطات المالك من استعمال واستغلال وتصرف ، كما أنه يعتبر شريكا في ملكية الأجزاء المشتركة ومما لا ريب فيه أن كثيرا من الملاك الشركاء لا يبغي بعضهم على بعض وإن كان يصعب تصور ان يكون الاعتداء على حق الجار في جزئه الخاص ، فمن المحتمل بشكل كبير أن تكون الأجزاء المشتركة مصدر نزاعات بين الملاك المشتركين بإعتبار أنها شيوع إجباري لا تنطبق عليها الأحكام العامة للشيوع .

كما لاحظنا سابقا أن أهم عنصر في نجاح تنظيم الملكية المشتركة هو قابلية المالكين لقوانين إدارة الملكية المشتركة أي بمعنى آخر الالتزام بالواجبات اتجاه الآخرين وكذا الهيئات المخولة للتسيير ، أيضا احترام حقوق الآخرين والتماشي وفق نظام العيش الجماعي وما تتطلبه الملكية العقارية المشتركة ، حيث سنتطرق في مبحثنا هذا إلى جانبين : أولا الحقوق الواردة على الملكية المشتركة وثانيا الأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة ، أي أن أي إخلال بهذين النقطتين حتما سيترتب عنه نزاع قانوني يستوجب الفصل فيه ، سواء من طرف الهيئات المخولة بتسيير النظام العقاري أو اللجوء إلى القضاء إذ تطلب الأمر[1] .

المطلب الأول : منازعات التعدي على حقوق الشركاء .

تتمثل أغلبية النزاعات الناشئة عن الملكية المشتركة في التعدي أحد الملاك على حقوق الشركاء الأخرين لهذا يجب على مالكي عقارات الملكية المشتركة معرفة الحقوق المترتبة عن هذا النظام وتتمثل كمايلي : هي الحق في الإستعمال والإستغلال والتصرف في الاجزاء الخاصة وكذا في الأجزاء المشتركة .

تخضع ممارسة الدعاوى القضائية في ميدان الملكية العقارية المشتركة بصفة عامة للقواعد الإجرائية العامة المقرر ضمن أحكام القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 [2]المتضمن الإجراءات المدنية والإدارية ، وإلى جانبها ثمة قواعد خاصة يعود أساسها إلى كون أن هذه الدعاوى تزاول في إطار جماعي ، حيث ثمة دعاوى جماعية ، حيث تملك الجمعية العامة الحق في ممارستها ودعاوى شخصية فردية لا يمكن أن تمارس إلا من طرف المالك

1 - العطري نور الدين ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ،منازعات الملكية المشتركة ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، 2015 ص38.

2 - قانون رقم 09/08 المؤرخ في 02/25 /2008 الذي يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الشريك ودعاوى مختلطة فردية وجماعية يمكن أن تمارسها الجمعية العامة بمعية مالك شريك أو أكثر[1].

الفرع الأول : الحقوق على الأجزاء الخاصة .

1- **استعمال الأجزاء الخاصة "**: لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط ان لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وأن لا يمس بوجهة العمارة وأن لا يقوم بأي شيء يعرض العمارة للخطر" الباب الثاني من المرسوم 99/14 .

رأينا فيما سبق حسب القواعد العامة للمالك الحق في أن يستعمل شقته بنفسه فيسكن فيها ويستقبل فيها زواره ولأطفاله اللعب فيها وله أن يسكنها شخص أخر غيره بدون مقابل ويكون هنا قد قام باستعمالها ولكن بواسطة غيره [2].

القيود القانونية في استعمال الأجزاء الخاصة : يشترط في إستعمال أن يكون وفق القيود العامة التي ترد على حق الملكية بإضافة للقيود التي يمكن أن نجدها في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة لا سيما المرسوم 99/14 حيث يفهم منه منه :

ليس للمالك الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة استعمالا يمس بواجهة العمارة :[3].

وهنا نجد أن هذا القيد يتعلق بعدم إمكانية استعمال مسكنه كعيادة أو مكتب لمزاولة مهنته أو غير ذلك ، إذ كانت واجهة العمارة مخصص للسكن و قد يكون العكس صحيح فإذا كانت العمارة مملوكة ملكية مشتركة وخصص إستعمالها لممارسة مهن تستدعي وجود مكاتب فإن هذه الشقق لا يمكنها أن تكون شققا للاستعمال السكني .

1 - المادة 518 من قانون رقم 09/08 مرجع سابق .ص42 .

2 - عبد الناصر توفيق العطار ،تمليك الشقق والطبقات ، مطبعة السعادة ،القاهرة ،د ط ،1977 ، ص 55

3 - المادة 24 /02 من المرسوم 76 /146 مرجع سابقا ، والتي تنص : "يحق لكل مالك شريك أن يستعمل وينتفع كما يطيب له من الأجزاء المانعة المملوكة له ، شريطة أن لا يمس بحقوق المالكين الشركاء في الأماكن الأخرى ولتخصيص البناية وأن لا يقدم على عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر ".

الضجيج :[1] يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو بفعل من الأفراد أسرتهم أو ضيوفهم أو أناس في خدمتهم وعليه فلا يجوز أن يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية وأن لا يسمحوا بذلك وأن لا يقوموا بأي عمل يأدى بماكينة أو أداة مهما كان نوعها إذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأي ضرر آخر من الأضرار ولا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة، بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش إستقبال الحصص الإذاعية والمتلفزة ، فكل ضوضاء أو صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوؤهم ممنوع منعا باتا ولو كان حاصلا داخل الشقق ، فهو يعرض صاحبه إن إقتضى الحال لملاحقات قضائية ."الفقرات في الباب الثاني من المرسوم 99/14 " يجوز إستعمال أجهزة تصدر أصوات من المسجلات الصوتية والإذاعة والتلفزة والآلات الموسيقية ، فإن إستعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة .

تربية الحيوانات : جاء في نص الفقرة 04 على مايلي : "الحيوانات الخطيرة ممنوعة " [2] ويجب الإشارة هنا أن الحيوانات المنزلية كالقطط والكلاب ليست ممنوعة ولكن شرط أن لا تمثل إزعاجا للسكان لا من جانب الروائح الكريهة ولا الأصوات المزعجة ، وكذا الأوساخ التي يمكن أن تتركها هذه الحيوانات في الممرات ، بالإضافة إلى أن الكلاب يمكن أن تمثل خطرا إذا كانت غير متابعة صحيا .

لا يحق للمالك إستخدام النوافذ والشرفات والمقصورات : وفق الفقرة 05،الباب الثاني من المرسوم : " لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشره في المقصورات في المطبخ مسموح به ولا يجوز تفض الزرابي أو هزها إلا وفقا لتنظيمات والشروط الحضرية . كما يوجد مجموعة من القيود الإتفاقية بالإضافة إلى القيود التي أقرها القانون فيما يخص إستعمال الأجزاء الخاصة يمكن أن توجد قيود تحد من إستعمالها ، لاسيما في النظام الداخلي للملكية المشتركة وقد تتمثل هذه القيود في عدم السماح مثلا في تربية الحيوانات المنزلية وإستعمال بعض الآلات في أوقات معينة وفتح النوافذ طالما تم الإتفاق عليها من

1 - لقد إستعمل المشرع في المرسوم 146/76 مرجع سابقا كلمة الضجيج أما باللغة الفرنسية فقد إستعمل في الحالتين كلمة : Bruitوبالعربية تفيد الكلمتين معا إلا أنه كلمة ضجيج تعتبر الكلمة القانونية التي يتوجب على المشرع إستعمالها لا سيما وأنه بالمرسوم 184/93 يعتبر التشريع المنظم للضجيج قد إستعملها .

2 - من المادة 25 المرسوم 146/75 الملاحظ هنا أن الفقرة الخامسة قد أضافة إلى الحيوانات الخطيرة الحيوانات التي تحدث صياح فنصت على ما يلي : يحضر على اقتناء الحيوانات الصياحة والخطيرة .

طرف جماعة الشركاء شرط أن لا تمثل تعسفا في إستعمال الحق ، ولا يمكنها أن تفرض على الشريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به [1]، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة ولا كيفيات الإنتفاع بهذه الأجزاء فمثلا منع المالك من إجار شقته يعتب تعسفا في إستعمال الحق ولو تم بإجماع الشركاء ، أما وضع شرط عدم إجار بيته لشباب عزاب فيكون شرطا مقبولا .

2-**إستغلال الأجزاء الخاصة** : يكفل حق الملكية حق الإستغلال ومفاده أن يعطي صاحب الحق العقاري حق الإستعمال لشخص آخر مقابل بدل [2] ، وهو ما يميز حق الإستعمال الذي يمكنه من إعطاء الحق لشخص آخر ولكن من دون مقابل .

حسب ماورد بنصوص المرسوم 99/14 " وكذا القانون المدني " اننا لا نجد الإشارة المباشرة لحق الاستغلال والقيود الواردة عليه لا سيما فيما يخص حق المالك في إيجار مسكنه ومن ثمة فإن للمالك الحق في إيجاره على قاعدة أن القانون لم يمنع ذلك صراحة من جهة ومن جهة أخرى فإن بعض النصوص تجعل من إمكانية إيجار المسكن عملا جائزا لا سيما فيما يتعلق بنص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 [3] ، ففي الجزء الأول من الباب الثاني على سبيل المثال من المرسوم 99/14 جاء النص على جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له فكلمة الشاغلين توحي بإمكانية وجود مستأجرين .

أقرت المادة 105 من المرسوم 146/76 أنه يمنع تأجير المسكن الخاضع لهذا النظام ولا يمكن قبوله إلا بصفة استثنائية بعد موافقة النقابة ، ولا سيما في أحوال نقل الملكية لداعي الخدمة ، بالإضافة إلى التزام المالكين في حالة تأجير أملاكهم التزاما شخصيا ، بحيث أنه يفرض على المؤجر تحت طائلة عدم السماح للمستأجر من دخول العمارة إرسال نسخة من عقد الإيجار [4] طبقا للمواد 108/107/106 من المرسوم المذكور أعلاه وكقاعدة عامة فإن حق الاستغلال مقيد بما جاء في من المرسوم 99/14 التي تشترط عدم المس بوجهة العمارة ، الشيء الذي يمنعه من تأجير مسكنه لاستغلاله كمكتب أو عيادة ... إضافة إلى المنع القانوني فنرى أنه يوجد هناك منع اتفاقي يتم النص عليه في النظام الداخلي للملكية المشتركة فنجد أن المشرع الجزائري لم يبين النصاب المطلوب في هذه الحالات أم المشرع اللبناني فقد نص على

1 - المرسوم 99/14 المرجع السابق .
2 - عفيف شمس الدين مرجع سابق ، ص 38 .
3 - مرسوم تنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في 1994/03/19 ، المتضمن عقد الإيجار .نص المادة 08 .
4 - المرسوم 146/76، المواد 106،107،108،مرجع سابقا .

أن يكون ذلك بإجماع الملاك عند إنشاء نظام الملكية المشتركة أو عند تعديله بالطرق القانونية المنصوص عليها [1] .

3 – **حق التصرف في الأجزاء الخاصة** : ما يميز الملكية أنها تكفل حق التصرف ، إذ أنه بدونه لا يكون لحق الملكية معنى ، حيث لا يمكن أن نتصور حق الملكية بدون حق الإستعمال أو الإستغلال ، أما فقدان حق التصرف فهو فقدان لحق الملكية [2] .

التصرف ينقسم إلى : تصرف قانوني مفاده القيام بعمل يؤدي إلى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو إبرام عقود قد تؤدي إلى إنتقال الملكية عن طريق البيع الجبري كالرهون ، وللمالك أن يتصرف في البيت كله أو في جزء منه ، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوع كقاعدة عامة [3] ، وخروجا عن القواعد العامة المطبقة فيما يخص حق التصرف القانوني في الملكية نجد أن المشرع الجزائري قد وضع قيودا على التصرف القانوني ، تنطبق على المساكن الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بحيث وضع نصوصا قانونية تمنع التنازل بعوض عن هذه المساكن لمدة محدودة ، فبعد ان نص في المادة 102 من المرسوم 146/76 على منع بيع المسكن إلا بعد مرور 05 سنوات [4] ، نجد أنه قد ضهر مؤخرا تشريع يمنع التصرف القانوني بالبيع لمدة 10سنوات لكل المساكن التي ساهمت الدول في إنجازها [5] كما نذكر أن المالك مجبر على القيام بتعديل الهيئة الداخلية لبيته وذلك في أوقات العمل ، لاسيما فيما يتعلق بالأعمال التي تحدث ضجة كالحفر والهدم بالآلات ، بالإضافة إلى عدم طرق الأنقاض والركام الناتجة عن العملية في الشارع وتركها ، كما يشاهد ذالك في معظم أحيائنا ، كما يتوجب على المالك الذي يقوم بالتعديلات الداخلية خاصة التي تمس بقنوات صرف المياه أن لا يؤدي تعديل هذه القنوات إلى نزول الماء بشكل عمودي الشيء الذي يؤدي إلى وجود تسربات تأثر على متانة البناء ، لا سيما إذا كانت داخلية غير مرئية بحيث تظهر بعد مدة ، وفي حالة تغيير بلاط الأراضي عليه أن يسد بإحكام الفراغات الموجودة بينها لأن في حالة صب المياه على الأرضية فإن ذلك يؤدي إلى وجود تسربات تأثر على السقوف السفلية وبالتالي على متانة العمارة وقد تم النص على صيانة قنوات صرف المياه في الفقرة

1 -عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ص 59 .
2 - جورج ن شدراوي ،حق الملكية العقارية ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، بيروت ،د ط،2002،ص 39 .
3 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، ص 59 .
4 - المرسوم 146/76 ، المادة 102،مرجع سابق .
5 - القانون رقم 12/07 المؤرخ في 2007/12/30 المتعلق بقانون المالية 2008 ،المادة 57 .

الثامنة من الباب الثاني من الرسوم 99/14 إذ أقرت بالإضافة إلى ذلك أن ترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب المياه من محل أي مالك تقع على عاتقه [1].

الفرع الثاني : الحقوق على الأجزاء المشتركة .

1- **حق استعمال الأجزاء المشتركة** : يكون استعمال الحقوق المشتركة متلازما مع الأجزاء الخاصة كما وضح في القانون المدني بنص المادة 749 تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية ، أما المرسوم 99/14 فقد أفرد الجزء الأول من الباب الثاني المعنون قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات الفقرة الأخيرة والتي جاء فيها " يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء والمستعملين الآخرين ، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ولا أن يترك أي شيء لمدة ما " أما الجزء الثاني من الفقرة الأخيرة من نفس المرسوم فجاء فيها " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء ، إلا بموافقة الشركاء الآخرين " ، بعد استقراء هذه المواد نجد أنها وضعت قيودا قانونية عامة تتمثل في النقاط التالية :

- ✓ إستعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة إستعمال الآخرين لها .
- ✓ أن يكون إستعمال الجزء المشترك في حدود الإنتفاع بالجزء المفرز .
- ✓ تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق إتفاق الملاك .
- ✓ عدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء [2]

المالك الشريك يجوز له إستعمال مدخل العمارة للدخول والمصاعد والسلالم للصعود وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سيارته وكذلك سطع العمارة لتثبيت هوائي البث التلفزي ونشر الملابس في السطح إذا كان هناك مكان مخصص لذلك.[3] ، للمالك الشريك إستعمال الأجزاء المشتركة وفق ما أعدت له بحسب صياغتها أو ما أعدت له وفق ما إتفق عليه الشركاء

1 - دروازي عمار ، مرجع سابق .ص 42.

2 - يجب الإشارة هنا أن هناك بعض التغييرات التي لا يمكن أن تحدث ولو كان بإجماع الشركاء لأنها تخضع للقيود القانونية لا سيما قانون التعمير .

3 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، ص 61.

لو لم يؤدي ذلك إلى الضرر بالملاك الآخرين [1] وبالتالي لا يجوز له نشر الثياب على السلالم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلالم للقاطنين في الطابق السفلي ، وبالنسبة للسكان في الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل إستعمال الملاك الآخرين واستعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن للآخرين من أن يستعملوه استعمالا مماثلا ، كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك سيارته أمام باب العمارة أو بالقرب من العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان ، وقد تمثل في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية وفي كل الحالات فإن إستعمال الأجزاء المشتركة يعتبر من البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة .

2- **حق الإستغلال** : لا يمكن للمالك الشريك تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها في معزل عن الأجزاء الخاصة ، فكما رأينا سابقا فإن للمالك الشريك ان يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتآجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من إستعمال الأجزاء المشتركة ولذلك جاء نص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 69/94 [2] ، بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فغن المستأجر ملزم بإحترام قواعدها وعلى المأجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة للعقد وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء والمستأجر الشيء الذي يجعل منه شاغلا تطبق عليه أحكام نظام الملكية [3] ، ويفهم من هنا أن في حال عدم إطلاعه بهذا النظام فغنه غير ملزم به مما قد يخلق نوعا من اللامبالاة وبالتالي يخلق منازعات بين المستأجر وجمعية الشركاء .

في هذه الحالة الأخيرة فإن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستأجرين تكون غير مباشرة [4] فوجود شرط إحترام نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار يعد من قبيل الشروط الفاسخة لأن عدم إحرام النظام المطبق على الملكية يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد بين المؤجر والمستأجر [5]

1 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، ص 63.
2 - المرسوم التنفيذي 69/94 مرجع سابق .
3 - نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة ، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق بين عكنون الجزائر ،2001-2002 ص 112 .
4 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، 65
5 - المرسوم 69/94، المادة 9، المرجع نفسه .

وقد يكون الفسخ تلقايا بدون اللجوء إلى العدالة في حالة توثيق العقد وإمهاره بالصيغة التنفيذية [1] مما يسهل على المؤجر فسخ العقد وطرد المستأجر إذا لم يحترم هذا الأخير نظام الملكية المشتركة تفاديا للدخول في المشاكل مع جمعية الشركاء .

يمكن أن يكون الإستغلال الجماعي لا سيما بإتفاق كل الملاك المشتركين مسموحا إذا لم يتنافى مع التشريعات الأخرى ، ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة في تركيب الهوائيات الخاصة بالهواتف مثلا وواجهة العمارة لتركيب لوحات إشهارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لإستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الإستغلال لا يمثل عائقا للشركاء في إستعمال الأجزاء المشتركة ، أما إذا أدى إستغلال الأجزاء المشتركة إلى إعادة إستعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن ، لأن كل هذه الأفعال تأثر على الإستعمال الجماعي أو الفردي " لايجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى تقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة " نص المادة 747 من القانون المدني [2].

3 – **الحق في التصرف** : كما ذكرنا سابقا بأن التصرف قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك .

أ- **التصرف القانوني** : كان واضحا في الباب الثالث من المرسوم 99/14 الجزء الثاني "ومن الناحية الأخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني ،لا يمكن لأي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد [3] " فقد قام المشرع بإلحاق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هاذين الجزئين ، فأي تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبة لا يمكن ان يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة والعكس كذلك ، وبالرغم من هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء إلا ان الشيوع هنا شيوع إجباري ، يجعل من الجزء المفرز تابعا ولصيقا بالجزء الشائع ، والجدير بالذكر هنا أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدي بل ربط عملية التقسيم بالدعاوى القضائية والبيع بالمزايدة وكلتى الحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائيا وإمكانية شرائه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع ، فالمادة 722من القانون المدني تنص على أنه " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال

1 - القانون 09/08 المادة 600 / 11 ،مرجع سابق .
2 -الأمر 58/75 القانون ، مرجع سابق .
3 - قرار رقم 76988 بتاريخ 1991/10/07 مجلة القضائية ، 1992 العدد 03 ، ص 35 .

الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو إتفاق "وهنا يتبين لنا أن الاستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع ، يتعلق أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق ، لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية التي يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يؤدي للفصل بقوة القانون بين الأجزاء وعلى العكس من المشرع الجزائري ، نجد أن المشرع الفرنسي قد نص على ذلك في المادة 16 من القانون 557/65 المؤرخ في 1965/07/10 .

ب- **التعديل** : لقد قام المشرع بترك الترخيص بالتعديل في الاجزاء المشتركة لموافقة الشركاء في الملك فقد جاء في الباب الثاني من المرسوم 99/14 التي نصت على ما يلي ": لايجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين ".[1]

وضح القانون المدني على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في مص المادة 745 الفقرة 9 [2] " وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة مايلي :

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل تكون موافقة الشركاء هنا بإجماعهم أو بأغلبيتهم ؟.
- حق تعلية العمارة للإستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة .

عند تفحص المرسوم 99/14 نجد أنه سمح بتعديل الأجزاء المشتركة وفق موافقة الشركاء حيث يكون ذلك بتوفر نصاب معين حدد فيما يلي :

- أن تكون موافقة الشركاء بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة ،وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئة العمارة له حسب نص المادة 13 حيث يمكن تصنيف ذلك على أنه تعديل جزئي في الأجزاء المشتركة والمقصود منه مساعدة الملاك الشركاء على التمتع الحسن بملكيتهم لا سيما في التجهيزات التي قد تصبح غير مجدية أو قديمة مما قد يعيق الانتفاع بالأجزاء الخاصة كالتعديل الذي يمس القنوات مثلا فتغيير حجم قناة صرف المياه ونوعها بالشكل الذي يجعلها أكثر ملائمة شيء مقبول وكذا مطلوب .

1 - المرسوم 99/14، مرجع سابق .
2 - الأمر 58/75 ، مرجع سابق .

أما فيما يخص تعديل الأجزاء المشتركة وفق ما أقره القانون المدني في ما يخص الحقوق التبعية فإن المشرع في المرسوم 99/14 أقر بأن يكون ذلك بإجماع الشركاء في الملك "تصادق بإجماع أعضاء جمعية الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص .
- إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على ان الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك اللذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلائه أمر مطلوب

مما سبق نجد أن المشرع عندما تعلق الأمر بإضافة أجزاء أخرى على الأجزاء المشتركة كان المطلوب موافقة كل الملاك الشركاء لا سيما وأنه بتشييد بنايات جديدة ينقص ذلك من الأجزاء المشتركة ، كان المطلوب موفقة كلا الملاك الشركاء لا سيما وأنه بتشييد بنايات جديدة ينقص ذلك من الأجزاء المشتركة وبالتالي الانتفاع بالبناء سيكون في ساحة من الساحات التابعة فقد يكون ملعبا أو موقفا أو مساحة خضراء "[1] .

المطلب الثاني : منازعات عدم الإلتزام بالأعباء .

وفاء كل مالك شريك في الملكية المشتركة لجزء الإسهام في البناء المشتركة وبصفة أعم في النفقات المرتبطة بتحسين العقار موضوع قانون الملكية المشتركة ،يشكل الالتزام الأساسي لهذا المالك في علاقته مع الجماعة المالك في الاشتراك ، والإدارة الفعالة للعقار مرتبطة بالوفاء المنتظم لهذه الأعباء من طرف الملاك في الملكية المشتركة ولقد ، إعتبر القضاء اللبناني من خلال القرار رقم 333 الصادر بتاريخ 2005/12/15 عن قاضي الأمور المستعجلة في كسروان اللبنانية ، بأن الدين الناتج عن النفقات والأعباء المشتركة المترتبة بذمة مالكي الحقوق المختلفة كل بحسب نصيب مشاركته فيها ،يرتدي الطابع الشخصي ويلازم شخصا منتفع من الخدمات المشتركة دون سواء ، ولا يدخل في فئة الحقوق العينية التي تنتقل مع الملكية إلى مكتسبها الجديد ولا يعتبر دينا ممتازا على صاحبه ، وأن حق الجمعية العامة بتحصيل ما يصيب المالك الشريك المتخلف عن دفع النفقات المشتركة يخضع لأصول خاصة منظمة بمقتضى المرسوم الإشتراعي رقم 83/88 الصادر بتاريخ : 1983/09/16 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة بالعقارات المبنية .

1 - يجب الإشارة هنا أنه لا يكفي إجماع الشركاء للقيام بعملية تعلية عمارة أو بناء في الأجزاء المشتركة لأن هناك تشريعات أخرى تستوجب الحصول على تراخيص قانونية والقيام بهذا العمل ، كقانون التعمير الذي يستوجب إستصدار رخصة البناء في حالة البناء ورخصة التجزئة إذا قام الملاك بتجزئة الأجزاء المشتركة التي يجب أن تتوافق مع أدوات التعمير .

الفرع الأول : أعباء الأجزاء المشتركة لجميع الشركاء "الصنف الأول ".

وأمام تخلف المالك عن دفع حصته في الأعباء المشتركة يضطر المتصرف إلى إجباره على الوفاء بالتزاماته مهما كان السبب المتضرع به عن طريق رفع دعوى أمام القضاء ودون الحصول على إذن من الجمعية العامة حسب الفقه الفرنسي ، بهدف الحصول على سند تنفيذي كمقدمة للتحصيل الجبري للدين على أموال المالك الشريك [1]، وفي هذا السياق فإنه بإمكان المتصرف في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو مالك شريك في الملكية المشتركة جزء من النفقات المترتبة عليه من أعباء الصنف الأول [2] أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات الداخلة في أعباء الصنف الثاني اللجوء إلى طريقة التحصيل الإجباري لهذه التكاليف .

يقوم مجموع هاته الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أولا وتشمل خاصة:

أ- هو الراتب المخصص للمتصرف والنفقات الأزمة لسير إدارة العمارة واجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم [3].

ب- يتكون من المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة فا الإستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة ،فالماء يستعمل مثلا في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أما الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء ،أما الغاز والذي لم يتم التطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي .

ت- مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها ، ونفقات صيانتها ،تشحيم وصيانة الملافيف والبكرات والحبال ومصاريف نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه . [4]

ث- شراء المواد والأوعية الازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاصها وسطوحها .

ج- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة الإنارة للمدخل والمسا طح وجميع المحلات والأجزاء المشتركة إستعمالها .

---

1 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، ص 26 ، مرجع سابق .

2 - دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص50

3 - المرسوم 99/14 الفقرة الأولى ،الباب الثاني . مرجع نفسه .

4 - بالنسبة لهذه الخدمة المتعلقة بالتسخين الجماعي غير موجود في السكنات التي تنجزها المؤسسات العمومية بما فيها دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث أن تسخين المساكن يكون بالتسخين الفردي .

ح- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدموا إدارة العمارة للغير وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .ونشير هنا إلى أن هذه الأعباء توزع بشكل متساوي بين الشاغلين للمحلات سواء ملاك أو مستأجرين وهم ملزمون بها ولو كانت بيوتهم شاغرة كأن تترك هذه البيوت لقضاء عطلة الصيف مثلا ، وفق نص المرسوم 99/14 .لقد تم ذكر هذا النوع من الأعباء في المرسوم 99/14 مما يستوجب علينا البحث عن معيار التفرقة بين أعباء من الصنف الأول وأعباء من الصنف الثاني ومن خلال جاء في الجزء الأول الباب الثاني نجد أن المشرع صنف الأعباء المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة بالصنف الأول أما الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى وبإدارة العمارة وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له فقد صنفها كأعباء من الصنف الثاني .

الفرع الثاني : أعباء الأجزاء المشتركة المخصصة للشاغلين للبناية " الصنف الثاني "

يعمل مجموع الشركاء على تحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم وتشمل خاصة ما يلي :

أ- أعباء وأشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد أسبابها بدقة وهذا لأنه إذا حددت أسبابها وكانت بسبب أحد الملاك فإن هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحتم عليه دفع هذه الأعباء لوحده أما إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسئولين بالتضامن على النفقات .

ب- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات [1] ، حيث أن النفقات الأخيرة يتكفل بها كل مالك أو شاغليها إصلاحات تمس الأجزاء الخاصة وتدخل كذلك في أعباء الصنف الثاني ، نفقات ترميم السقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء التي لا تدخل في الأجزاء المخصص لاستعمالها الخاص ، بالإضافة كذلك لأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ الأقذار وكذا صيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاص السلالم والمساطح وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها [2].

1 - المرسوم 99/14 ،الجزء الأول ، الباب الثاني ،مرجع سابق .
2 - المرسوم 99/14، المرجع نفسه .

ت- نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات الطلاء وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملك خاص .[1] .

ث- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق النفايات العمارة .

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

ح- الضرائب والرسوم المختلفة بأي صورة من الصور والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري .[2] .

خ- مبالغ التأمين ضد الحريق وحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار ، والملاحظ هنا أنه بالنسبة للأضرار والمسؤولية المدنية فإنه يتعلق ذلك بما قد يحدثه الملاك بالنسبة للغير أو لأحدهم وما عدى ذلك فإن المسؤولية تكون شخصية أي أنه إذا قام أحد الملاك وفق خطئه بإحداث أضرار كحريق في بيته فإن التأمين الجماعي لا يعوضه على ذلك ، إلا إذا كان التأمين بشكل إنفرادي .

د- نفقات تنصيب وترميم منشئات الإنارة في الأجزاء المشتركة والمقصود هنا هو الإنارة الخارجية بما فيها الساحات والمساحات الخضراء .

ذ- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة إلى الأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية هذه الأخيرة التي تدخل في الأعباء التي يتحملها كل شريك في الملك على حدى .

ر- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها والملاحظ هنا أن صيانة هذه الأجهزة يدخل في أعباء الصنف الأول التي يتحملها الشركاء والشاغلون وهنا معيار التمييز بين الصنفين يتمثل في نوع العمل إذا كان عبارة عن تصليح يدخل في أعباء الصنف الثاني أما إذا كان عبارة عن صيانة فإنها تصنف في أعباء الصنف الأول .كما نرى أن المادة 50 صنفت بعض التكاليف ضمن تكاليف الصنف الثاني وقد حددها في التعويض المقرر للشركاء في الملك جراء تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الإنتفاع وكذا نقصان قيمة الملك أثناء تنفيذ الأشغال ، وهذه التعويضات يتحملها كل الشركاء في الملك .

---

1 - نلاحظ هنا أنه بالرغم من أن هذه الأشياء تعتبر ملك خاص فغن المشرع قد ألزم كل الشركاء المالكين وهو حكم المنطق كون أن هذه النفقات التي تمس الطلاء أجزاء خاصة ولو ترك لكل شخص القيام بذلك لوجدنا عمارة واحدة تحتوي على ألوان متعددة وهذا يجعلها غير متناسقة وتؤثر على المظهر الخارجي .

2 - المرسوم التنفيذي 243/08 المؤرخ في :2008/08/03 المحدد لأتعاب الموثق ، يمكننا التعليق هنا أن المشرع عندما ذكر كلمة العقار لم يحدد المقصود من ذلك ، هل كل العقارات بما فيها الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

الفرع الثالث : منازعات الإخلال بطرق التمويل وتحصيل للأعباء

الطبيعة القانونية تجعل منها حالة دائمة تفترض وجود ميزانية سنوية للمحافظة عليها تمول هذه الأخيرة من طرف المالكين أو الشاغلين وفق المخطط السنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة ، بالإضافة غلى الدفعات الواجبة لتغطية الأعباء من الصنف الأول ، هذه الأخيرة التي يمكن أن تكون شهرية أو فصلية أو حتى سداسية وهذا حسب الإتفاق ، بحيث قد تظهر ضرورة ملحة للقيام بأشغال عاجلة وفي ما يلي تفصيل ماسبق [1]:

1- **المخطط السنوي للصيانة** :

يكون في بداية كل سنة مالية مخطط سنوي للصيانة تحدد فيه الأشغال الواجب القيام بها من طرف الجمعية العامة وتوضع هذه المبالغ في صندوق للأموال المتداولة حيث يتوجب على كل شريك في الملك أن يدفع 40 %من مبلغ مساهمته كما جاء في المرسوم 99/14 ويجب على المتصرف أن يقبض الرصيد في الآجال التي تحددها الجمعية ويودعه حسب نفس المرسوم 99/14 . [2]

نرى حسب ما تم ذكره أن صيانة المباني الجماعية ليست بالشيء السهل لذا يتوجب على جمعية الملاك عند وضع المخطط الإستعانة بخبير في هذا المجال خاصة بعد مرور 10 سنوات من إستعمال البناية ، حيث أنه كلما مر الزمن فإن تكاليف الصيانة تتزايد وتصبح مكلفة أكثر فأكثر .وبالتالي نجد الملاك لا سيما اللذين كانوا مستأجرين لدى المؤسسات العمومية بعد أن ضنوا أنهم تخلصوا من مبالغ الإيجار مجبرين على دفع مبالغ قد تساوي أو تفوق ما كانوا ينفقونه في الإيجار .

2- **أشغال الصيانة العامة** :

يمكن أن يقوم المالكون بأشغال عاجلة لم تكن ضمن المخطط السنوي للصيانة في هذه الحالة يكون على المتصرف إستدعاء الجمعية العامة إلى إجتماع إستثنائي أين يتم التداول على توفير أرصدة جديدة تساوي على الأقل 3/1 من المبلغ المقدر للقيام بهذا العمل حسب المرسوم 99/14 ويكون هنا النصاب المطلوب للمصادقة على قرارات الجمعية العامة هو الأغلبية البسيطة وفق نفس المرسوم ،و تجدر الإشارة هنا إلى أن الجمعية العامة تحدد الآجال المطلوبة لدفع المبالغ سواء تعلق الأمر بالميزانية التقديرية المصادق عليها في بداية السنة أو بتوفير الأرصدة الازمة للقيام بأشغال الصيانة

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري ،المرجع السابق ، ص 1017 .
2 - المرسوم 699/14 ، مرجع سابق .

العاجلة ، فكما ذكرنا سابقا إذا تعلق الأمر بالأموال العادية التي تدخل في الميزانية التقديرية تكون الأرصدة مقسمة سنويا .

التحصيل الجبري للأعباء :

يكون التحصيل الجبري سواء المباشر أو غير المباشر لكل الأعباء فقد حددت الإجراءات المناسبة لكل نوع من أنواع الأعباء وسنعرض ذلك فيما يلي : تحصيل أعباء الصنف الأول والثاني لقد أقر المرسوم 99/14 أنه يمكن للمتصرف أن يلجأ للتحصيل الجبري في حالة عدم تسديد أحد الشاغلين أو المالكين المبالغ المترتبة عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء ، يكون تحصيل أعباء الصنف الاول حسب المشرع بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالإستيلام موجهين خلال الشهر الموالي للأجل المضروب [1] .من طرف المتصرف وبقي ذلك دون جدوى وعلى هذا الأخير الطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ولا سيما :

- محضر الجمعية العامة الذي يقر فيه قيمة الأعباء .
- نسخة من الإنذارات .وينفذ الأمر طبقا للإجراء المعمول به لتحصيل الضرائب .

يكون تحصيل الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني فإن المشرع لم يتطرق لهاوالسؤال الذي يطرح نفسه هل يتم تحصيل أعباء الصنف الثاني بنفس الطريقة أي بطريق الإجراء المتعلق بتحصيل الضرائب ؟ عند استقراء ما جاء في المرسوم 99/14 نجده كما أشرنا قبل ذلك يتعلق بالأقساط المتعلقة بالأشغال المنجزة في الأجزاء المشتركة التي كانت قد صادقت عليها الجمعية العامة وفق توصياتها وفي رأيينا أن المشرع كان يقصد هنا كلا من الأشغال الطارئة وكذا الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لا سيما وأن هذه الأخيرة يلتزم بها المالكون فقط ، وكان على المشرع ذكرها صراحة وليس ضمنيا حيث يتبين من ما جاء به المرسوم 99/14 أن الميزانية التقديرية السنوية تصادق عليها الجمعية العامة والتي تصدر على شكل توصيات هذا من جهة ومن جهة اخرى نرى بأن الدليل الثاني على أن المشرع يقصد بأعباء الصنف الثاني بالإضافة إلى الأشغال الطارئة أنه في كلتا الحالتين إذا لم يقم بتسديدها المالكون يكون الإجراء المقابل هو الرهن القانوني ، هذا الأخير لا يمس إلا المالك الذي لم يفي بالتزاماته [2]

1 - أنظر النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مرج السابق .
2 - نص المادة 46 المرسوم 666/83 ، مرجع سابق .

وفي رأينا أن هذا الحكم منطقي حيث أن أعباء الصنف الأول قد تمس الشاغلين ، فلا يمكن تطبيق الرهن القانوني الذي لا يمس إلا المالكين من جهة وأن أعباء الصنف الأول نظرا لأنها مبالغ قليلة نوعا ما مقارنة بأعباء الصنف الثاني فتمثل مبالغ يجب دفعها دوريا لكي لا تتوقف المبالغ المتعلقة بالصيانة الخاصة وأن جزءا منها يمثل رواتب العمال ، أضف إلى ذلك أن إجراءات التحصيل الضريبي إجراءات سهلة وغير معقدة لا يتدخل فيها القضاء .

المبحث الثاني : القضاء المختص في نظر منازعات الملكية المشتركة .

تخضع ممارسة الدعاوى القضائية في ميدان الملكية العقارية المشتركة بصفة عامة للقواعد الإجرائية العامة المقرر ضمن أحكام القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، وإلى جانبها تمت قواعد خاصة يعود أساسها إلى كون ان هذه الدعاوى تزاول في إطار جماعي ، حيث تمت دعاوى جماعية تملك الجمعية العامة الحق في ممارستها ودعاوى شخصية فردية لا يمكن أن تمارس إلا من طرف المالك الشريك ، ودعاوى مختلطة فردية وجماعية ، يمكن أن تباشرها الجمعية العامة بمعية المالك الشريك أو أكثر .

لقد فصل المشرع الجزائي من حيث الاختصاص الإقليمي في تحديد الجهة المختصة للنظر والفصل في المنازعات بشأن القانون الأساسي للملكية المشتركة ، وذلك بأن حددها في بمحكمة الجهة القضائية لمكان البناية [1] ،وهو يتوافق مع ما ذهب إليه المشرع من خلال قانون الإجراءات المدنية والإدارية عند حديثه عن أيلولة الاختصاص الإقليمي في المادة العقارية إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك [2]، وبتفحص بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقاري ، يتضح بأن المشرع الجزائري قد أشار إلى النزاعات التي تكون محل دعاوى قضائية ، والتي تتمحور حول النزاعات المتعلقة بنشاط الجمعية العامة [3] ، أو تلك التي تكون الجمعية العامة طرفا فيها ، إضافة إلى الدعاوى الشخصية .

1 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع السابق،ص 30.

2 -أنظر المادة 518 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 الذي يتضمن ق.إ.م.و.إ ، ص 42 .

3 - المرسوم التنفيذي رقم 99/14، في نسخته العربية أن المشرع الجزائري يشير إلى منازعات متعلقة بتسيير الجمعية بالمقابل عند النسخة الفرنسية يتبين لنا أن المشرع الجزائري يتحدث عن نزاعات تتعلق بسير نشاط الجمعية العامة وهو الأقرب إلى الصواب ، والعبارة الواردة بالنص الفرنسي تتمثل في :

المطلب الأول : الاختصاص الإقليمي والنوعي .

فمن اجل الفصل في القضايا المنازعات الملكية المشتركة بما يمليه القانون كان واجبا الأخذ بمبدأ الإختصاص حيث يختص القضاء بالنظر في منازعات الناجمة عن الخلاف حول الإستفادة بالأجزاء المشتركة للعمارة والناجمة أيضا عن إدارتها . حيث تختص بحل هذه النزاعات الناشئة داخل العقار المبني للإشتراك هيئة مختصة هي عبارة عن المحكمة التي يجوز لها الفصل في قضية معينة وحسب نص معين ، عند رفع أي دعوى قضائية بما فيها تلك المتعلقة بالملكية المشتركة يتعين على الشخص الممارس لها معرفة المحكمة المختصة في النظر والفصل فيها ، والإختصاص نوعين إختصاص نوعي وإختصاص محلي [1] ، لهذا فإن هذا الصدد إختص بالنظر في النزاعات من خلال شق أول في الإختصاص المحلي وشق ثاني في الإختصاص النوعي .

الفرع الأول : الإختصاص الإقليمي .

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أيا كانت علاقة هؤلاء بالعقار المشترك فإن المحكمة التابعة لها العاقر المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع وبحله طبقا للقوانين السارية المفعول ، لذا كان محل الطلب القضائي فيها يتعلق بحق عيني عقاري على الاجزاء الخاصة أو المشتركة أو دعاوى الإجارات المدنية والتجارية المتعلقة بالعقار المشترك ، طبقا لنص المادة 8فقرة 02 من قانون الإجراءات المدنية .

اما بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية ، فإن الإختصاص يعود للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعى عليه طبقا لنص المادة 8 فقرة 01 من قانون الإجراءات المدنية .

بالنسبة لدعاوى الحجز العقاري المضروب على الأجزاء الخاصة والمشتركة في العقار المشترك في حدود نصيب المالك ، يؤول الإختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية [2] .

« litiges relatifs au fonctionnement de l’assemblée des copropriétaires » .

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

2 - النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، المرجع السابق .

الفرع الثاني : الإختصاص النوعي .

إن الإختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في القضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى [1].

بالرجوع إلى المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإختصاص العام يعود إلى المحاكم التي لها أهمية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام [2]، وبالرجوع إلى الأحكام المنظمة للملكية المشتركة نجد أنها لم تشر إلى هذه النقطة فإنه يطبق في ذلك كما سبق القول القواعد الواردة في القانون العام .الأمر الظاهر من خلال نوعين من الأقسام المعتدين في النزاعات العادية المتمثلين في القسم الإستعجالي والعقاري .

أولا :القسم الإستعجالي :

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

ثانيا :القسم العقاري :

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنصبة على العقار ، فإن القسم العقاري في المحكمة هو المتخصص للنظر فيها وحلها وفقا للقواعد والأنظمة القانونية بما يتناسب وقواعد الحق .

ان الخصام في المادة العقارية خصام معقد من جهة ، وكثرة النصوص التشريعية والتنظيمية من جهة أخرى ، هذا ما يفرض استقلال القضاء العقاري عن المدني ، وهذا ما أرادته وزارة العدل عند فصلها سنة 1994 بموجب القرار المؤرخ في 11 أفريل 1994 عن القسم المدني ثم أنشأ القسم العقاري بالمحكمة الإبتدائية .[3]

1 - سائح سنقوقة ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة 2001.

2 - الغوثي بن ملحة القانون القضائي الجزائري ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1995 ، ص 223، 226.

3 - عمار بوضياف ، نظام القضائي الجزائري ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر 2002 ، ص 238 .

وينظر القسم العقاري بصفة عامة في جميع النزاعات المتعلقة بالأملاك العقارية [1] وبالخصوص ما نصت عليه المادة 512 من ق إ.م .إ وهي :

- حق الملكية والحقوق العينية الأخرى والتأمينات العينية .
- الحيازة والتقادم وحق الانتفاع وحق الاستغلال وحق الاستعمال وحق السكن .
- نشاط الترقية العقارية .
- الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع .
- إثبات الملكية العقارية .
- الشفعة .
- الهبات والوصايا المتعلقة بالعقارات .
- التنازل عن الملكية وحق الانتفاع .
- القسمة وتحديد المعالم .
- إيجار السكنات والمحلات المهنية .
- الإيجارات الفلاحية .

المطلب الثاني : إجراءات رفع الدعوى .

عمد المشرع الجزائري على غرار باقي التشريعات في حماية المعاملات العقارية نظرا لأهمية العقار في تحقيق التنمية الإجتماعية والإقتصادية ولكون المنازعات حوله تكثر إعتمد في حمايته للملكية العقارية اللجوء إلى الدعوى القضائية بإعتبارها وسيلة ناجعة التي خولها القانون لصاحب الحق وقد إشترط القانون في رافع الدعوى أن تتحقق فيه شروط قانونية منصوص عليها في قانون الإجراءات المدنية والإدارية ،شروط متعلقة بأطراف الدعوى ، شروط شكلية ، وشروط إشهار العريضة العقارية والتي يكون موضوعها التصرف في العقار أو الحقوق العينية العقارية .

فالمنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة الناشئة بين مختلف الأطراف لايمكن أن تنظر فيها المحاكم ، إذا لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المتبعة من قبل المتخاصمين ويكون ذلك بإتخاذ إجراءات شكلية ، وإجراءات موضوعية كما سبق الذكر .

1 - المادة 511 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، مرجع سابق .

الفرع الأول : الإجراءات الشكلية .

يكون على الطرف الراغب في رفع دعوى قضائية ضد طرف آخر أن يحترم مجموعة من الإجراءات الشكلية المفروضة قانونا حتى تأخذ هذه الدعوى مسارها القانوني السليم ، وذلك طبقا للمادة 12 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية التي تبين الشكل الذي ترفع فيه الدعوى، وذلك برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله وتكون العريضة موقعة ومؤرخة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الإسم واللقب والمهنة والعنوان ، مع ذكر الطلبات ويدفع معها رسوم التسجيل مقابل وصل التسليم[1].

ثم يستوجب عليه دفع حقوق المحضر القضائي للقيام بإستدعاء المدعى عليه للمثول أمام المحكمة ، وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه ، وكأي دعوى قضائية فإن دعاوى الملكية المشتركة تستلزم مصاريف رفعها فبالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة ولا سيما أنها تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة[2].

- **عريضة افتتاح الدعوى :** سميت بالعريضة الإفتتاحية لأن بها يتم عرض النزاع على القضاء ، وتبدأ إجراءات الخصومة القضائية ، واشترط القانون أن تكون العريضة الإفتتاحية مكتوبة باللغة الوطنية الرسمية أي العربية .[3]
- **قيد عريضة إفتتاح الدعوى :** تنص المادة 16 في الفقرة الأولى والثانية من ق.إ.م.إ على أنه " تقيد العريضة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها ،مع بيان أسماء وألقاب الخصوم ورقم القضية وتاريخ أول جلسة ..... .
- **شهر عريضة إفتتاح الدعوى :** يجب أن تشهر العريضة في الدعوى العقارية كلما تعلق الأمر بعقار أو حق عيني عقاري مشهر [4]، وهذا وفقا للفقرة الأخيرة من نص المادة 17 ق.إ.م.إ " يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية ، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقا للقانون ،وتقديمها في أول جلسة ينادى فيها على القضية ، تحت طائلة عدم قبولها شكلا ، ما لم يثبت إيداعها للإشهار "

1- سائح سنقوقة ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا مرجع سابق ، ص 25.
2- فضيلة بوليلة ، إدارة وتسيير الملكية المشتركة ،مرجع سابق ،ص 102.
3-3 زينب شويحة ، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08 ، ط1،ج1،دار أسامة للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2009 ، ص47.
4 - زينب شويحة ، مرجع سابق ، ص 51.

- **تكليف العريضة :** من أهم المبادئ المستقر عليها مبدأ إحترام حق الدفاع ويفرض هذا المبدأ واجب أساسي هو تكليف الخصم بالحضور أمام المحكمة في الجلسة المحددة للنظر في الدعوى حتى يتسنى له تحضير دفاعه .[1]

الفرع الثاني : الإجراءات الموضوعية .

هي محل الطلب الذي تؤسس عليه الدعوى أمام المحكمة والذي يقصد به موضوع الدعوى ، إذ يجب أن تأسس تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء أكان رفعا للضرر أو إقرار لحق أو مطالبة به ، كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة مما يجعل المدعى عليه مسؤولا إتجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس ، كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر ، فيلزم على الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره من الضرر اللاحق به [2].

وفقا لما تم ذكره سابقا فإن الدعوى القضائية تتوفر على شروط شكلية بالإضافة إلى ذلك شروط موضوعية وهي :

- **شرط الصفة :** إذ يشترط القانون لقبول الدعوى أن ترفع هذه الأخيرة من طرف صاحب الحق أو المركز القانوني ، فالدعوى لا تقبل إلا من الشخص الذي يدعي لنفسه حقا أو مركزا قانونيا ، سواء كان هذا الشخص طبيعي أو معنوي ، قاصرا أو راشدا .

- **المصلحة :** إن من أهم شروط قبول الدعوى هو المصلحة ، حيث يجب أن تكون للمدعي مصلحة في مباشرة دعواه وهي المقصود بها المنفعة أو الفائدة التي تعود على رافع

- الدعوى من الحكم له قضائيا على طلباته كلها أو بعضها فالمصلحة هي الضابط القانوني لضمان جدية الدعوى وعدم خروجها عن الغاية التي رسمها القانون لها .[3]

1 - يوسف دلاندة ،الوجيزفي شرح الأحكام المشتركة لجميع الجهات القضائية وفق قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجديد ، الدعوىالقضائية ،ط2 ،دار هومة ،الجزائر ، 2009 ،ص28.
2 - خالد حراق ، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص ، كلية الحقوق ، جامعة قسنطينة ، 2014 ، ص 97.
3 - محمد أمين ، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ،ط ،د مجلة صوت القانون المجلد الخامس ، العدد 02/أكتوبر 2018 .

- **الأهلية :** للأهلية دور أساسي كذلك لرفع الدعوى وهي صلاحية الشخص للتمتع بالحقوق وتحمل الإلتزامات ، وهي كذلك صلاحية الشخص لممارسة حقوقه والإلتزام بالتزماته المادية ،كما نص المشرع الجزائري على الأهلية في القانون المدني من المادة 40 إلى المادة 45 منه[1] ، محددا في نصوصه القانونية سن التمييز وكذلك الأهلية الكاملة .

والتي تنقسم بدورها إلى أهلية الوجوب التي تثبت للشخص بمجرد ولادته حيا ويعبر عنها بأهلية الإختصام في المجال الإجرائي طبقا للقاعدة العامة التي تقول أن كل شخص أهل لكي يكون خصما سواء كان شخصا طبيعيا أومعنويا وتزول أهلية الوجوب بوفاة الشخص الطبيعي كما أن أهلية الوجوب لا تمكن صاحبها من مباشرة إجراءات التقاضي بنفسه ، وإنما يستطيع مباشرتها عن طريق ممثله الشرعي من ولي أو موصي .

أما أهلية الأداء فيقصد بها أهلية أداء التقاضي أي صلاحية الشخص للقيام بأعمال إجرائية أمام القضاء ، والقاعدة العامة أن يكون الشخص الطبيعي أهلا للتقاضي ببلوغه سن الرشد القانوني وهو19 سنة [2]

1 - القانون المدني الجزائري المرجع السابق ، نص المادة 40و45.
2 - القانون المدني ، المرجع نفسه .

الخاتمة

الخاتمة :

إن دراستنا لنظام الملكية العقارية المشتركة وكذا المنازعات الواردة عن هذا النظام المعيشي الدخيل على مجتمعنا والتي رأينا بأنها حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزئة بحيث يكون لكل مالك جزء خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيده في ذلك إلا القانون وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرز أو المانع كما أصطلح عليه المشرع وتكون سلطات المالك محدودة ، إذ نستنتج أنه أمام التطور الدائم والمفاهيم الجديدة ، برز من الناحية الاجتماعية مفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني ،الذي ظهر في فترة زمنية لينتشر ويتطور بشكل سريع ،ليصبح له نظام قانوني وتطبيق عملي ، فالملكية العقارية المشتركة هي ملكية من نوع خاص وهي بذلك حالة قانونية يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة حصصا بين عدة أشخاص ،وضرورة وجود أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر ،وأجزاء مشتركة والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة .

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

فكلما كانت القوانين والأنظمة الخاصة بالملكية العقارية المشتركة ومهما بلغت من دقة في تنظيم المسائل المتعلقة بها ، فإن نجاح هذا النوع من الملكية العقارية مرهون بمدى وعي وثقافة من هم ملاك مشتركين في إطار الملكية المشتركة وبإقناع كل مالك شريك بأنه عندما إقتنى حصة في الملكية المشتركة وليس جزءا خاصا به فقط ،فإنه قد دخل في إطار جماعي للتعايش ينبغي عليه الإسهام في إنجاحه ، وبأن مصلحته الفردية تكمن في تحقيق المصلحة الجماعية للعقار موضوع الملكية العقارية المشتركة ،لذا فإن السلوك الحضري يعتبر عنصرا هاما في إدارة وتسيير الملكية المشتركة ، وكلما زاد بين الملاك الشركاء الإحترام المتبادل فإنه وبالتأكيد ارتقت علاقة أعضاء الجمعية العامة فيما بينهم وتوطدت وأنتجت تنائج ملموسة في شأن إدارة تسيير الملكية العقارية المشتركة و كان التنفيذ الطوعي لقرارات الجمعية العامة.

كما أن تعرض المشرع الجزائري للسلطات المالك الشريك على الجزء الخاص الذي يملكه مفرزا ،أقر أولا المبدأ العام في حق المالك الشريك في إستعمال الجزء الخاص المملوك ملكية مفرزة والإنتفاع به ، بشرط أن لا يمس بحقوق الملاك الشركاء في المحلات الاخرى داخل البناية موضوع أحكام الملكية العقارية

المشتركة و بتخصيص هذه البناية وإطلاق هذا المبدأ في هذا الخصوص يفيد أن للمالك أن يتصرف سواءا كان التصرف ناقل للملكية، بمقابل أو بدونه ،أو أن يترتب على ما يملك حق إنتفاع أو رهن ،وله أن يتصرف فيما يملك لمن يشاء سواء كان المتصرف إليه أحد من الملاك الشركاء أو من غيرهم ،أما فيما يخص سلطات المالك الشريك على الأجزاء المشتركة ،فقد أقر المشرع كذلك بأنه يمكن كل مالك شريك أو كل شاغل وقصد

الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمملوكة ملكية مفرزة ،أن يستعمل وبحرية ،الأجزاء المشتركة ،حسب ماهي معدة له دون أن يعوق حقوق بقية الملاك الشركاء أو المستعملين الآخرين ،الأكثر من ذلك أنه لا يمكن لأي مالك شريك في إطار الملكية العقارية المشتركة أو كل شاغل له ، أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج إستعمالها المألوف ،أو يترك فيها أشياء مهما كانت طبيعتها وذلك نظرا لكون أن الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع بالتبعية لملكية الأجزاء الخاصة ،ولتمكين الملاك الشركاء من الإنتفاع من هذه الأجزاء فإنه يترتب على ذلك أن يتقيد إستعمال الملاك الشركاء أو انتفاعهم بوجه عام بالقيود التي تتفق مع هذه التبعية .

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

كما يحق للمالك الشريك ان يتمتع بالآجزاء الخاصة وأن يستعمل وأن ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة والمشتركة ، كما عليه أن يلتزم بأن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا مما له من عقار ، ويلتزم بحضور جلسات الجمعية والمساهمة في الأعباء .

أما فيما يتعلق بالخلافات فتكون التعاملات مؤسسة على عامل المسؤولية ملقاة على عاتق كل من الجمعية والمتصرف والمالك الشريك نتيجة العلاقات التي تربطهم ، وفي حال نشوب منازعات يمكن لكل من الأطراف الثلاثة الحق أن يمارسوا دعوى قضائية وفق الإجراءات والمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار هي المختصة في حل هذه النزاعات في الأخير .

ومن أجل ذلك قمنا بتقديم توصيات مختصرة تتمثل في الآتي :

- ضرورة توعية الملاك الشاغلين وكذا المشتركين في الملكية المشتركة بمختلف الجوانب القانونية لذلك تفاديا للنزاعات وحفظا للحقوق المكتسبة فيما بينهم .
- ضرورة العيش بمفهوم الملكية المشتركة ، ملكية عامة تحتوي الجميع ولا تقصي باقي الملاك للملكية خاصة ضمن مجالها وهذا منوط بدراسات تستوجب الكثير من النقاش العلمي لدراسة النمط الواجب تتبعه في إنشاء البنايات الجماعية من طرف المختصين في البناء وعلم الاجتماع والقانون .

ملف رقـــم 375806 قـــرار بتاريخ 2006/11/15

قضيـــة (خ-ط) ضـــد (ورثـــة ع-م)

الموضـــوع : أجزاء مشتركة-صفة التقاضـــي.

القانـــون المدني : المـــادة : 745.

المبـــدأ : لا صفـــة لسكان عمارة في التقاضـــي، لطرد شاغل عقار، منازع في تصنيفه ضمن الأجزاء المشتركـــة.

إن المحكمـــة العليـــا

في جلستهـــا العلنية المنعقدة بمقرها بشارع 11 ديسمبر 1960 الأبيـــار الجزائر العاصمـــة.

بعـــد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصـــه :

بنـــاء على المواد 231 و233 و239 و244 و257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنيـــة.

القاضـــي بـــ :

فـــي الشكـــل : قبول الاستئنـــاف.

فـــي الموضـــوع : تأييد الحكم المستأنف.

حيث أنه تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ/ بلبشير عبد الرزاق عريضة تتضمن وجهين للنقض.

حيث أن الأستـــاذ/ ذيب توفيق أودع مذكرة جـــواب في حق المطعون ضدهما مفادها أن الطعن غير مـــؤسس.

حيث أن الطعن بالنقض استوفى أوضاعه القانونية فهو مقبـــول شكلا لعدم تبليغ القرار للطاعن شخصيا وأن تبليغ ابنته لم يذكر إن كانت تسكن بنفس العنوان بما يجعل شروط المادة 235 من ق ا م غير مستوفيـــه.

أوجـــه الطعـــن بالنقـــض

الوجـــه الأول : المأخوذ من خرق أحكام المادتين 745، 744 ق م،

حيث أن القضاة اعتبروا السكن فراغ صحي وفق المادة 745، 747 ق م ويعد جزء مشترك للعقار وأن الطاعن يحوز جزء بـــدون مبرر غير أنه بالرجوع إلى المـــواد 743، 772 من ق م التي عرفت الإجراء المشتركة على سبيل الحصر ومنه فإن الفراغ الصحي لا يدخل ضمن الأجزاء المشتركة ومن هنا يظهر أن قضاة الموضوع خرقوا القانون ومنه فالقرار معرض للنقض والإبطـــال.

الوجه الثاني : المأخوذ من انعدام وقصور الأسباب وانعدام الأساس القانوني وخرق القانـــون،

حيث كان على قضاة الموضوع اللجوء إلى البحث الذي هو ضروري للوصول إلى الحقيقة وفق المادة 415 من ق ا م خاصة وأنه قدم محضر يثبت أن السكن يعتبر شقه كاملة بغرفها وفنائها ومطبخها وحمامها وكل الضروريات للسكن وليس فراغ صحي ومنه فإن قضاة المجلس قد قصروا في التعليل الذي يؤدي إلى النقض والإحالـــة.

وعليـــه إن المحكمـــة العليـــا

عـــن الوجهين لتكاملهما و تشابههمـــا :

حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه والحكم المستأنف ومراسلة إدارة أملاك الدولة يتضح أن محل النزاع المدعى به من طرف المطعون ضدهم عن فراغ صحي وتصريحات الطاعن أنه عبارة عن سكـــن بكامل المرافق خاصة أن مراسلة إدارة أملاك الدولة تشير إلى القطعة المشغولة من طرف الطاعن هي عبارة عن سكن و لم يتم التنازل عنها بعد ومنه فإن قضاة الموضوع لم يناقشوا هذا الدفع وهذه الـــوثائق للتأكد ما إذا كان حل النزاع يدخل ضمن الأجزاء المشتركة وبالتالي يحق لسكان العمارة المطالبة بـــه.

حيث أن عدم حصول الطاعن على سند شغل المحل المتنازع لا يعطى الصفة لسكان العمارة طرد الطاعن لان الملكية لغيرهم ومنه فإن القرار منعدم الأساس القانوني ومشوب بمخالفة المادة 745 من ق م مما يعرض القرار للنقض والإبطـــال.

لهـــــذه الأسبـــــاب

تقضـــي المحكمـــة العليـــــا :

بقبول الطعن شكلا وموضوعا بنقض وإبطال قرار 2002/05/27 الصادر عن مجلس قضاء تلمسان وإحالة القضية والأطراف أمام نفس

المجلس مشكـــلا من هيئة أخرى للفصل فيها طبقا للقانون، وإلزام المطعون ضدهم المصاريف القضائيـــة.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة به بتاريخ الخامس عشر من شهر نوفمبر سنة ألفين وستة ميلادية من قبل المحكمة العليا الغرفة العقارية القسم الثاني المتركبة من الســـادة :

عـــدالـــة الهـــاشمـــي	رئيـــس القســـم
بـــوشليـــق عـــــلاوة	المستشـــار المقـــرر
أيـــت إقرين الشريـــف	المستشـــــــار
بلمكـــر الهـــــادي	المستشـــــــار
بـــو محـــــان علـــــ	المستشـــــــار

ملف رقم 299253 قرار بتاريخ 2005/02/23

قضية (ب-ع) ضد (م-ع)

الموضـــــوع: أجزاء مشتركة – سطح – إصلاحه – أمر بتسديد المصاريف – امتناع– تنفيذ جبري – نعم – المنع من الإنتفاع – لا.

المبـــــدأ : الامتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا يحرم المتنع من الانتفاع به، و إنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع .

إن المحكمـــــــة العليـــــــا

في جلستهـــا العلنيـــة المنعـــقدة بمقرها بشارع 11 ديسمـــبر1960 بـــن عكنون الأبيار، الجزائر العاصمـــــة.

وبعد المداولة القانونية أصدرت القرار الأتـــي نصـــه:

وبناء على المواد 231، 233، 239، 244، 257 وما يليها من قانون الإجراءات المدنيـــة.

وبعد الإطلاع على عريضة الطعن بالنقض المودعة يـــوم: 2002/02/18 و على مذكرة الرد

وبعد الإستماع إلى السيد/ **بودي سليمان**/الرئيس المقرر في تلاوة تقريـــره المكتوب وإلى السيد **بن سالم محمد** المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبـــــة الرامية إلى الرفض .

حيـــــث أن المسمى (ب-ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2002/02/18 في القرار الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ 2001/10/16 القاضي بالغاء الحكم المعاد ومن جديد رفض الدعوى لعدم التأسيس .

التأسيس .

حيـــث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ بملول عبد الحق عريضة تتضمن وجه وحيد للنقض.

حيـــث أن الاستاذ سعد بغيجة اودع مذكرة جواب في حق المطعون ضده مفادها ان الطعن غير مؤسس.

حيـــث أن الطعن المستوفى لأوضاعه القانونية يستند إلى وجه وحيد :

عن الوجه المثار: المستمد من انعدام الآساس القانوني.

ومفاده ان ما ذهب اليه قضاة الموضوع مخالف لنص المادة 745 من القانون المدني ، ذلك ان عدم تسديد المدعي في الطعن لنصيبهم في المصاريف المقررة بموجب حكم قضائي لأصلاح السطح ، لايغير في شيئ من حالتهم القانونية كملاك على الشياع ، مما يعرض القرار المنتقد للنقض و الإبطال .

حيـــث انه يتضح من قراءة القرار المطعون فيه، ان المجلس و لرفض طلب الطاعنين بفتح الباب المؤدي الى السطح المشترك، ذكر في حيثياته ان هناك حكم الزم جميع اطراف الخصومة باصلاح السطح وان المدعى عليه استجاب لذلك في حين الطاعنين لم يستجيبوا و لم يمتثلوا للتنفيذ .

لكـــن حيث من جهة فان السطح هو من الأجزاء المشتركة، التي لكل شريك في الملكية الحق في ان يستعملها او ينتفع بها بكل حرية ، شريطة ان لا يمس بحقوق الشركاء الأخرين عملا بالمادتين 745 و 749 من القانون المدني وبالتالي فلما قضى المجلس بحرمان الطاعنين من استعمال السطح يكون قد خالف احكام المواد المذكورة.

وحيـــث من جهة اخرى فان إحجام الطاعنين على تنفيذ الحكم الذي الزمهم بتسديد نصيبهم في المصاريف التي يتطلبها اصلاح السطح وان كان لا يعطي للمدعى عليه في الطعن الحق في منعهم من الإنتفاع بالسطح الا انه يتيح له حق تنفيذه جبرا.

و حيـــث بهذا فان القضاة بفصلهم كما فعلوا يكونون قد اشابوا قرارهم بانعدام الاساس القانوني وخالفوا احكام المواد المذكورة، ومن تم عرضوا قرارهم المنتقد للنقض والإبطال .

حيـــث يتحمل المصاريف القضائية من خسر الدعوى طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

الزمهم بتسديد نصيبهم في المصاريف التي يتطلبها اصلاح السطح وان كان لا يعطي للمدعى عليه في الطعن الحق في منعهم من الإنتفاع بالسطح الا انه يتيح له حق تنفيذه جبرا.

و حيـــث بهذا فان القضاة بفصلهم كما فعلوا يكونون قد اشابوا قرارهم بانعدام الاساس القانوني وخالفوا احكام المواد المذكورة، ومن تم عرضوا قرارهم المنتقد للنقض والإبطال .

حيـــث يتحمل المصاريف القضائية من خسر الدعوى طبقا للمادة 270 من قانون الإجراءات المدنية.

فلهـــــذه الأسبـــــاب

تقضـــي المحكمة العليا:

قبول الطعن شكلا و موضوعا نقض وإبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء قسنطينة بتاريخ:2001/10/16 وإحالة القضية والأطراف أمام نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل من جديد وفقا للقانون مع إلزام المطعون ضده بالمصاريف القضائية.

بذا صدر القرار ووقع التصريـــح به فـــي الجلسة العلنيـة المنعقـدة بتاريـــخ الثالث و العشرين من شهر فيفري لسنة ألفين وخمسة ميلادي من قبل المحكمـة العليـــا الغرفـة العقاريـــة القسم الرابع والمتركب من السادة:

بـــودي سليمـــان	رئيـس القسم المقـــرر
فريمـش اسماعـــل	المستشـــــار
عميـــور السعيـــد	المستشـــــار
العابـــد عبد القـــادر	المستشـــــار

بحضـــور السيـــد/ بـن سـالم محمـد المحـامي العـام .

بمساعـــدة السيـــد/ قنـدوز عمـر أميـــن الضبـــط .

ملف رقم 1030535 قرار بتاريخ 2017/01/12

قضية (ب . ع) ضد (ا . س)

الموضوع: مضار الجوار

الكلمات الأساسية: ضرر غير مألوف- تعسف- رخص.

المرجع القانوني: المادة 691 من القانون المدني.

المبدأ: ينشأ ضرر الجوار غير المألوف نتيجة التعسف في استعمال الحق أو التعسف في الإتيان بالرخص، ومن ثمة فإن الحصول على الرخصة لا يمنع صاحبها من الالتزام بعدم الإضرار بجيرانه، وفق ما يقرره العرف وطبيعة العقار وموقعه.

إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار، بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/07/22 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد مواجي حملاوي الرئيس المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد بيرش محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى رفض الطعن.

حيث أن المسمى (بدع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/07/22 في القرار الصادر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 2014/02/18 القاضي بـ:

في الشكل: قبول الإستئناف.

في الموضوع: تأييد الحكم المستأنف.

حيث أن تدعيما لطعنه أودع الطاعن بواسطة وكيله الأستاذ/ محروز الهواري عريضة تتضمن وجها وحيدا للطعن.

الوجه الوحيد: مأخوذ من إنعدام الأساس القانوني م 8/358 ق إ م إ، ومفاده أن القضاة لم يؤسسوا قرارهم على أي نص قانوني يظهر تأصيل هذا القضاء مما يعني أنهم خالفوا نص المادة 277 ق إ م إ التي تلزمهم بتسبيب حكمهم من حيث الواقع والقانون وبذكر النصوص القانونية المطبقة حتى تتمكن المحكمة العليا من بسط رقابتها على ما يصدر من القضاء، مما يعرض القرار للنقض والإبطال.

وحيث أنه وبموجب مذكرة مودعة بتاريخ 2014/07/27 رد المدعى عليه في الطعن بواسطة محاميه الأستاذ إخلف عبد القادر ملتمسا القضاء برفض الطعن والقول بأن الطعن تعسفي وبالتالي تطبيق المادة 377 ق إ م إ.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث أن الطعن جاء مستوفياً لأوضاعه القانونية لذلك فهو مقبول شكلاً.

في الموضوع:

حول الوجه الوحيد:

بالفعل، حيث يتبين بالرجوع إلى القرار المطعون فيه أن قضاة المجلس ولتبرير قضائهم برفض دعوى الطاعن الرامية إلى إلزام المدعى عليه في الطعن بإزالة مضار الجوار غير المألوفة بنوه على سند من القول " بأن المدعى عليه في الطعن مزود بالوثائق والرخص من الجهات الإدارية

المختصة لممارسة نشاط المخبزة وما على الطاعن إن كان متضررا إلا أن يتخذ ما يراه من الإجراءات القانونية.

لكن ولما كان المقرر قانونا طبقا لنص المادة 691 ق م وما جرى عليه قضاء المحكمة العليا، أن الضرر غير المألوف يكون نتيجة للتعسف في إستعمال الحق أو في إتيان الرخص، فلا شأن للرخص على إلتزامات الجوار طالما أن العرف وطبيعة العقار وموقعه لا تقر هذا الضرر.

وحيث أنه تبعا لما تقدم تكون الأسباب التي ساقها القضاة تبريرا لقضائهم ليست سائغة ولا تكفي لحمل القرار، إذ كان عليهم التحقق من قيام الضرر والفصل في الدعوى طبقا للقانون وما لم يفعلوا ذلك فقد أفقدوا قرارهم أساسه القانوني وعرضوه للنقض والإبطال.

فلهـــذه الأســـباب

قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن شكلا وموضوعا، وبنقض و إبطال القرار المطعون فيه الصادر عن مجلس قضاء وهران بتاريخ 2014/02/18 وإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

المصاريف القضائية يتحملها المدعى عليه في الطعن.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح به في الجلسة العلنيـة المنعقـدة بتـاريـخ الثاني عشر من شهـر جـانفـي سنـة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليـــا - الغرفة العقارية - القسم الرابع.

مواجي حملاوي مستشارا رئيسا مقررا

ملف رقم 1037556 قرار بتاريخ 2017/02/09

قضية (ب.م) ضد (ب.ح) و(د.م)

الموضوع: مضار الجوار

الكلمات الأساسية: طلاء ودهن السيارات - تعويض- ضرر.

المرجع القانوني: المادة 691 من القانون المدني.

المبدأ: تعد ممارسة نشاط دهن وطلاء السيارات، داخل مجمعات سكنية، مضارا للجوار.

وقف النشاط المضر بالجوار لا يترتب عليه، بالضرورة، دفع تعويض للمتضرر.

إن المحكمـــة العلـــيا

بعد الإطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة لدى رئاسة أمانة الضبط بالمحكمة العليا بتاريخ 2014/09/08 من قبل محامي الطاعن، وعلى مذكرة الجواب المقدمة من طرف محامي المطعون ضدهما.

بعد الإستماع إلى السيد فضيل عيسى المستشار المقرر في تلاوة تقريره المكتوب وإلى السيد زيتوني محمد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى: رفض الطعن.

حيث أن المدعو (ب.م) قد طعن بالنقض، بموجب عريضة أودعها لدى رئاسة أمانة الضبط بالمحكمة العليا بتاريخ 2014/09/08 بواسطة محاميه الأستاذ عيد سعيد المعتمد لدى المحكمة المذكورة، ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء المدية، الغرفة العقارية، بتاريخ 2014/03/23، تحت رقم 14/00429 القاضي حضوريا نهائيا:

في الشكل: بقبول إعادة السير في الدعوى بعد الخبرة شكلا.

وفي الموضوع: بالمصادقة على تقرير الخبير بولصنام محمد المودع بتاريخ 2013/08/26 وبالنتيجة إلزام المرجع ضده وكل من يحل محله بوقف النشاط المضر بالجوار.

وقد إستند، في طعنه إلى وجهين.

وقد أودع المطعون ضدهما، مذكرة للجواب، بواسطة محاميهما الأستاذ حبيب عبد السلام، طلبا بموجبها القضاء بعدم قبول الطعن بالنقض شكلا لوقوعه خارج الأجل القانوني، وبرفضه موضوعا لعدم التأسيس.

وعليه فإن المحكمة العليا

من حيث الشكل:

حيث أن الطعن بالنقض، قد وقع في أجله القانوني، وإستوفى أوضاعه الشكلية، طبقا لأحكام المواد 354، 557، 558، 559، 560، 563، 564، 565، 566 و 567 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ويتعين القضاء بقبوله شكلا.

من حيث الموضوع:

عن الوجهين الأول والثاني: المأخوذين من إنعدام و قصور التسبيب مما لوجود التشابه بينهما،

حيث أن الطاعن يعيب على قضاة المجلس قضاءهم بالمصادقة على تقرير الخبرة المنجز من قبل الخبير بولصنام محمد، وبإلزامه بوقف النشاط المضر بالجوار، إستنادا إلى أحكام المادة 691 من القانون المدني، دون مناقشة الخبرة المذكورة، ودون الإستجابة إلى طلب التعويض عن ذلك الضرر المقدم من قبل المطعون ضده، بالرغم من أن الضرر يعد أساسا للمسؤولية في مضار الجوار، إذا تجاوزت الحد المألوف.

لكن حيث ثبت من تقرير الخبرة، المنجز من قبل الخبير بولصنام محمد، الذي تمت مناقشته، من قبل قضاة المجلس، أن ممارسة مهنة دهن وطلاء السيارات داخل المجمعات السكنية يسبب أضرارا صحية

لإحتواء مادة الدهن على مواد كيماوية تلوث الهواء المستنشق على مستوى مساحة كبيرة، خارج المحل مما يؤثر على صحة السكان المجاورين لذلك المحل، بالإضافة إلى الضجيج الناتج عن عملية تصليح أطر السيارات القديمة؛ يؤثر هو الأخر في صحة الإنسان.

وحيث أن القضاء بوقف النشاط المضر بالجوار، لا يترتب عنه، بالضرورة القضاء بدفع التعويض للطرف المتضرر منه، كما أن عدم دفع التعويض للمتضرر لاينفي، الضرر المذكور، عن ذلك النشاط، ومن ثم فإن قضاة المجلس بقضائهم بالمصادقة على تقرير الخبرة المذكور، وبإلزام الطاعن بوقف النشاط المضر، وبعدم الإستجابة إلى طلب التعويض المقدم من طرف المطعون ضده، يكونون قد سببوا قضاءهم تسبيبا كافيا ومقنعا، لا سيما وأن القضاء بالتعويض المذكور ليس من مصلحة الطاعن، الأمر الذي يجعل الوجهين المذكورين غير مؤسسين، ويتعين عدم الإعتداد بهما، والقضاء نتيجة لذلك برفض الطعن.

وحيث أنه يتعين القضاء بإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن، وذلك طبقا لأحكام المادة 378 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

فلهـــذه الأســـباب

قضت المحكمة العليا، الغرفة العقارية:

بقبول الطعن بالنقض شكلا وبرفضه موضوعا.

وبإبقاء المصاريف القضائية على عاتق الطاعن.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقـدة بتـاريخ التاسع من شهـر فيـفري سنـة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليـــا - الغرفة العقارية - القسم الخامس.

زودة عمر رئيس القسم رئيسا

فضيل عيسى مستشارا (ة) مقررا (ة)

ملف رقم 1027082 قرار بتاريخ 2017/01/12

قضية (ح ع) ضد(س ح)

الموضوع: محل

الكلمات الأساسية: سكن– محل.

المرجع القانوني: المادة 709 من القانون المدني.

المبدأ: لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين.

لا فرق بين المطل المتعلق بسكن والمطل المتعلق بمحل.

إن المحكمة العليا

بناء على المواد 349 إلى 360 و 377 إلى 378 و 557 إلى 581 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن بالنقض المودعة بتاريخ 2014/07/06.

بعد الاستماع إلى السيدة بشير عائشة المستشارة المقررة في تلاوة تقريرها المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعيد المحامي العام في تقديم طلباته المكتوبة الرامية إلى نقض القرار.

حيث أن الطاعن (ح.ع) طعن بطريق النقض بتاريخ 2014/07/06 بواسطة عريضة قدمها محاميه الأستاذ/ بن علي محمد المعتمد لدى المحكمة العليا ضد القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2014/02/11 القاضي:

في الشكل: قبول الإستئنافين الأصلي والفرعي.

في الموضوع: إلغاء الحكم المستأنف فيه الصادر عن محكمة سور الغزلان القسم العقاري بتاريخ 2013/09/26 فهرس 13/00968 وبعد التصدي القضاء من جديد برفض الدعوى الأصلية لعدم التأسيس.

المصاريف القضائية يتحملها المستأنف عليه .

وأثار الطاعن عن لسان وكيله الأستاذ/ بن علي محمد **أوجه الطعن بالنقض التالية:**

الوجه الماخوذ من مخالفة القانون: طبقا لنص المادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى أن القرار محل الطعن بالنقض لم يأخذ بعين الإعتبار رخصة البناء والمخططات الصادرة من طرف مديرية التعمير والبناء التي لم تمنح للمطعون ضده فتح نوافذ من جهة المطبخ المطلة مباشرة على ملكية العارض وهذا ما يعد مخالفة القانون الداخلي مما يتعين نقض وإبطال القرار لأن الخبرة بينت من خلالها النوافذ الغير المشروعة المطلة مباشرة على غرفة ملكية العارض.

الوجه الماخوذ من إنعدام الأساس القانوني: المنصوص عليه بالمادة 8/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

بدعوى ان الخبرة خلافا لما جاء في القرار أكدت أن الفتوحات التي أقامها المطعون ضده هي نوافذ مطلة مباشرة على رواق يؤدي إلى غرفة تخص ملكية الطاعن وليست مناور وأن هذه العبارة كافية لوحدها للقول ان ملكية الطاعن (محل أو سكن) هي عرضة للخطر وحرمة ملكيته غير محمية وفي حالة بناء العارض وتعلية مسكنه فإن النوافذ التي أقامها المطعون ضده سوف تحرمه في إنجاز أشغال بناء مستقبلا وأن عدم ذكر النص القانوني الذي على أساسه المشرع خصص الحرمة للمسكن فقط وليس للمحل التجاري مع أن الطاعن أشار إلى حرمة محله ومسكنه المتكون من غرفتين ورواق ومرحاض المطلة عليها النوافذ محل النزاع مما يتعين التصريح بنقض وإبطال القرار المطعون فيه.

الوجه الماخوذ من قصور التسبيب: طبقا لنص المادة 10/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

لأن قضاة المجلس لم يكلفوا أنفسهم عناء الإطلاع على الوثائق المدفوعة من طرف العارض والتأكد من مطابقة مخطط البناء لرخصة البناء وإن الحماية التي قررها المشرع بالنسبة للجار صونا لحماية هي كاملة سواء على محل أو مسكن بإعتبارها ملكية شخصية للطاعن بجميع مشتملاتها وبالتالي جاء القرار مشوب بقصور التسبيب مما يتعين نقضه وإبطاله مع كل ما يترتب على ذلك من نتائج قانونية.

وأجاب المطعون ضده (س.ح) عن لسان الأستاذ /عياش قويدر يلتمس رفض الطعن موضوعا.

وعليه فإن المحكمة العليا

في الشكل:

حيث ان الطعن بالنقض الحالي أستوفى أوضاعه الشكلية مما يتعين قبوله شكلا.

في الموضوع:

عن الوجه الماخوذ من مخالفة القانون الداخلي: طبقا لنص المادة 5/358 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية بالأفضلية دون حاجة لمناقشة الأوجه الأخرى،

حيث أنه بالفعل وكما أثاره الطاعن (ع.ح) وتطبيقا لنص المادة 709 من القانون المدني التي تقضي أنه لا يجوز للجار أن يكون له على جاره مطل مواجه على مسافة تقل عن المترين وتقاس المسافة من ظهر الحائط الذي يوجد له المطل أو من الحافة الخارجية للشرفة أو من النتوء.

فإن هذه المادة لم تفرق بين المحل أو المسكن وقررت حماية قانونية للملكية وحدد إحترام مساحة مترين المقررة بموجب المادة المذكورة اعلاه.

وحيث أن التحليل الذي جاء به قضاة المجلس تحليل غير قانوني عندما أعتبر أن المحل الذي هو تابع لملكية الطاعن لا يقيم فيه وعائلته ومن تم لا تسري عليه أحكام المادة 709 من القانون المذكور.

حيث أن قضاة المجلس رفضوا دعوى الطاعن على أساس أن الفتوحات التي أقامها المطعون ضده هي مجرد مناور وليس نوافذ مع أن من إستقراء القرار نفسه فإن الخبير أكد أن هذه الفتوحات هي نوافذ تطل مباشرة على ملكية الطاعن.

حيث أن قضاة المجلس لم يعالجوا الدعوى بمناقشة المادة 709 من القانون المدني مناقشة قانونية وكان عليهم تطبيق هذه المادة على قضية الحال .

حيث أن هذا الوجه جاء سديد تعين الأخذ به ومن تم نقض القرار المطعون فيه.

حيث أن من يقع عليه الحكم يلتزم بالمصاريف القضائية.

فلهـــذه الأســـباب

قررت المحكمة - الغرفة العقارية:

قبول الطعن شكلا وموضوعا نقض وإبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء البويرة بتاريخ 2014/02/11 وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

وإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

بذا صـدر القـرار ووقـع التصريح به في الجلسة العلنيـة المنعقـدة بتاريـخ الثاني عشر من شهـر جانفـي سنـة ألفين وسبعة عشر من قبل المحكمة العليـــا - الغرفة العقارية - القسم الأول.

الواحد علي — مستشارا رئيسا

بشير عائشة — مستشارا (ة) مقررا (ة)

قائمة المصادر

أولا : المصادر

- **القرءان الكريم .**

أ- التشريع العادي:

1- القوانين :

- القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 يتضمن التمديد إلى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به ن ج ر ع 03 الصادرة في 1963/01/11.

- القانون رقم 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ع 10 الصادرة في 1986/03/05.

- القانون رقم 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة و التعمير ،ج ر ع 52 الصادرة في 1990/12/02 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/04 المؤرخ في 2004/08/14.

- القانون رقم 20/04 المؤرخ في 2004/12/25 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة ،ج ر ع 84 ، الصادرة في 2004/12/29.

- القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإج ارءات المدنية و الإدارية ، ج ر ع 21 الصادرة في 2008/04/23.

- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ، ج ر ع 14 الصادرة في 2011/03/06.

- القانون رقم 18/18 المؤرخ في 2018/12/27 المتضمن قانون المالية 2019، ج ر ع 79 الصادرة في 2019/12/30.

2- الأ وامر:

الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني ، ج ر ع 78 ، الصادرة في 1975/09/30 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 2007/05/13.

3- المراسيم :

1- المراسيم التشريعية:

- المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري ، ج ر ع 14 ، الصادرة بتاريخ 1993/03/03.

- 2- المراسيم التنفيذية:

- المرسوم رقم 88/68المؤرخ في 1968/04/29 المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية بموجب الأمر 102/66 ، ج ر ع 30 صادرة في 1968/05/05.

- المرسوم رقم 82/73 المؤرخ في 1973/06/05 المتضمن شروط بيع المساكن الجديدة ، ج ر ع 56 صادرة في 1973/06/15.

- المرسوم التنفيذي رقم 147/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و لمجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، ج ر ع 12 صادرة في 1976/10/30

- المرسوم التنفيذي رقم 35/76 المؤرخ في 1976/02/20 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفزع في العمارات المرتفعة، ج ر ع 84 صادرة في 1976/03/12.

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، ج ر ع 30 صادرة في 1976/04/13 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

- المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية ، ج ر ع 47 ، صادرة في 1983/11/15 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في 1994/03/07.

- المرسوم التنفيذي رقم 157/91المؤرخ في 1991/05/28 المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء ، ج ر ع 26 صادرة في 1991/06/08.

- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، ج ر ع 17 صادرة في 1994/03/30

- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ع 14 صادرة في 2014/03/16.

- نص المرسوم التنفيذي 243/08 المؤرخ في :2008/08/03 المحدد لأتعاب الموثق .

4- القرارات الرسمية :

- المديرية العامة للأملاك الوطنية ، التعليمة رقم 04839 الصادرة بتاريخ في 24 نوفمبر 1998، المتعلقة بالملكية المشتركة ،الجداول الوصفية للتقسيم المشهرة قبل صدور المرسوم رقم 76/146 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة المبنية والمجمعات العقارية المقسمة إلى أجزاء القانون رقم 01/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983 ، المعدل للمادة 746 من القانون المدني والمرسوم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 ،المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العقارات المبنية في الإشتراك .

- المذكرات والتعليمات الإدارية :

- المديرية العامة للأملاك الوطنية ، المذكرة رقم 1107 الصادرة في 09 مارس 1999،المتعلقة بإعداد المخططات الطبوغرافية من طرف المهندسين الخبراء العقاريين .

قائمة المراجع

قائمة المراجع :

أولا- قائمة المراجع باللغة العربية :

01-الكتب :

- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، د.ط ، دار الكتاب الحديث، الجزائر ،2015.

- نعيم مغبغب ، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية (دراسة في القانون المقارن ،دون ذكر دار النشر لبنان ،2008.

- عبد الرزاق أحمد السنهوري ،الوسيط في شرح القانون المدني ، المد الثامن ،حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال ، منشورات الحلبي بيروت ، د.ط ،2000.

- مكي دركوس ، الموجز في علم الإجرام ، د.م.ج، الجزائر ، د.ط.2006.

- عبد الحفيظ بن عبيدة ، إثبات الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار هومة ، الجزائر ، د.ط ، 2004. - بلحاج العربي ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، د.م.ج، الجزائر ، د،ط ، 2001.

- وهيبة زحيلي ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع ،دار الفكر ، دمشق ، ط 1985.

- حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية ، دار هومه ،الجزائر ، د،ط،2002.

- توفيق حسن فرج ،الح- عبد الناصر توفيق العطار ،تمليك الشقق والطبقات ، مطبعة السعادة ،القاهرة ،د ط ،1977 ، الحقوق العينية الأصلية ،د ط ، الدار الجامعية ، مصر ، د س ن.

- جورج شدراوي ،حق الملكية العقارية ،المؤسسة الحديثة للكتاب ، بيروت ،د ط،2002.

- سائح سنقوقة ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة 2001.

- الغوثي بن ملحة القانون القضائي الجزائري ، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية ، الجزائر ، 1995.

1- مصطفى الجمال ،نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر ،2002.

ـ محمد أمين ، شروط قبول الدعوى على ضوء تعديل قانون الإجراءات المدنية والإدارية الجزائري ،ط ،د مجلة صوت القانون المجلد الخامس ، العدد 02/أكتوبر 2018 .

02-الرسائل الجامعية وأطروحات الدكتوراه :

- شمام فتيحة ، مذكرة تخرج لنيل شهادة دكتوراه "علوم " في الحقوق ، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري ، جامعة ملود معمي تيزي وزو ،2022/2021.

- دروازي عمار ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري .

- العطري نور الدين ،مذكرة تخرج لنيل شهادة ماستر ،منازعات الملكية المشتركة ، جامعة زيان عاشور بالجلفة ، 2015.

- زينب شويحة ، الإجراءات المدنية في ظل القانون 09/08 ، ط1،ج1،دار أسامة للنشر والتوزيع ،الجزائر ،2009.

–محمد بن أحمد بونبات ، نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة في ضوء القانون رقم 18.00"المطبعة الرراقية الوطنية ،المملكة المغربية ،2003.

-محمد الوكاري ، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة"بين القانونين المغربي والفرنسي"،دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع ،المملكة المغربية ،2008.

- سائح سنقوقة ، قانون الإجراءات المدنية والإدارية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا ، دار الهدى ، عين مليلة 2001.

- عمار بوضياف ، نظام القضائي الجزائري ، جسور للنشر والتوزيع ، الجزائر 2002.

- العمري حميد وبوعزيز رحيمة ،مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، جامعة العربي تبسي تبسة الجزائر ،2019 .

- نادية منصوري ، الترقية العقارية الخاصة ، بحث لنيل شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية ، كلية الحقوق ببن عكنون الجزائر ،2001-2002 .

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

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

03- الندوات والملتقيات العلمية :

- براقدي سليم ، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة ، مداخلة ألقيت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11 جوان ، 2008 غير منشورة . - نور الدين موسى ، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري "مقال منشور في مجلة السكن ، العدد ، 02 نوفمبر 2008 .

- أحمد ناصري ، عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة ،مقال منشور في مجلة السكن ، العدد ، 02 نوفمبر 2008،.

- بوقطاية حيدر ، توافاف جهيد ، توفير الأمن في الأحياء السكنية ،مداخلة ألقية في الملتقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا ، غير منشورة .

04- المجلات القضائية :

- قرار للمحكمة العليا صادر بتاريخ 1950/05/03 تحت رقم 50935 مجلة القضاء 1991 العدد ،2.
- قرار رقم 76988 بتاريخ 1991/10/07 مجلة القضائية ، 1992 العدد 03.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 1 ، سنة 2005.
- المجلة القضائية للمحكمة العليا ، عدد 2 ، سنة 2008.

09- التقارير الرسمية :

- المشرع اللبناني بنص المادة 18 نص المرسوم الإشتراعي 88الصادر سنة 1983والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

ثانيا : المراجع باللغة الأجنبية :

01-النصوص القانونية باللغة الفرنسية :

- Article 13 de la loi du 28 juin 1938 tendant a régler le statut de fa copropriété des immeubles divises par appartements (abrogée) ,énonce : »l'article 664 du code civil abroge « ,journal officiel de la république française ,n°152, date du 30 juin 1938.

- Ordonnance n°62-020 du 24 aout 1962 concernant la protection et la gestion de biens vacants, journal officiel de la république algérienne démocratique et populaire, date du 07 septembre 1962,n°12 .

- Henri, Léon et Jean Mazeaud, Leçons de droit civil(Droit de propriété et ses démembrements), deuxième volume, 4eme éditions, Montchrestien, Paris, 1996.

الفـــهـــــرس

الفـــهـــــرس :

مـقــدمـة : ص02

الفصل الأول : ماهية الملكية العقارية المشتركة وكيفية إدارتها ص09

المبحث الأول : مفهوم الملكية العقارية المشتركة.....ص09

المطلب الأول : تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية.....ص10

الفرع الأول : تعريف الملكية المشتركة.....ص11

الفرع الثاني : تمييز الملكية المشتركة عن بعض المفاهيم ص13

الفرع الثالث : مزايا وعيوب الملكية المشتركة ص15

الفرع الرابع :المفهوم القانوني للملكية المشتركة ص17

المطلب الثاني : تطور الملكية المشتركة في القانون الجزائري ص18

الفرع الأول : فترة ما بعد الاستقلال إلى غاية صدور القانون المدني سنة 1975.....ص21

الفرع الثاني : فترة ما بعد صدور القانون المدني سنة 1975.....ص21

المطلب الثالث : أجزاء الملكية العقارية المشتركة.....ص23

الفرع الأول : الأجزاء الخاصة.....ص23

الفرع الثاني : الأجزاء المشتركة.....ص21

المبحث الثاني : إدارة الملكية المشتركة.....ص23

المطلب الأول : جمعية الشركاء في الملكية المشتركة.....ص24

الفرع الأول : الانضمام للجمعية.....ص25

الفرع الثاني : مهام وصلاحيات الجمعية.....ص25

الفرع الثالث : تسيير شؤون الجمعية العامة.....ص26

المطلب الثاني : المتصرف.....ص29

الفرع الأول : النظام الأساسي للمتصرف.....ص29

الفرع الثاني : دور المتصرف.....ص30

الفرع الثالث : انتهاء مهام المتصرف.....ص31

المطلب الثالث : القاعدة العامة في إدارة الملكية المشتركة.....ص32

الفصل الثاني : الملكية العقارية المشتركة وما يترتب عنها من منازعات.....ص35

المبحث الأول :أنواع منازعات الملكية المشتركة.....ص36

المطلب الأول : منازعات التعدي على حقوق الشركاء.....ص36

الفرع الأول : الحقوق على الأجزاء الخاصة.....ص37

الفرع الثاني : الحقوق على الأجزاء المشتركة.....ص41

المطلب الثاني : منازعات عدم الإلتزام بالأعباء.....ص45

الفرع الأول : أعباء الأجزاء المشتركة لجميع الشركاء "الصنف الأول ".....ص46

الفرع الثاني : أعباء الأجزاء المشتركة المخصصة للشاغلين للبناية "الصنف الثاني".....ص47

الفرع الثالث : منازعات الإخلال بطرق التمويل وتحصيل للأعباء.....ص49

المبحث الثاني : القضاء المختص في نظر منازعات الملكية المشتركة.....ص51

المطلب الأول : الاختصاص الإقليمي والنوعي.....ص52

الفرع الأول : الإختصاص الإقليمي.....ص52

الفرع الثاني : الإختصاص النوعي.....ص53

المطلب الثاني : إجراءات رفع الدعوى.....ص54

الفرع الأول : الإجراءات الشكلية ص55

الفرع الثاني : الإجراءات الموضوعية.....ص56

خاتمة:.....ص59

الملاحق ص67

قائمة المصادر والمراجع ص84

الفهرس ص93