



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي  
جامعة الشهيد حمة لخضر الوادي  
كلية الحقوق والعلوم السياسية  
قسم الحقوق



# الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

مذكرة تخرج تدخل ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر  
في الحقوق - تخصص: قانون عقاري

تحت إشراف  
د. طواهي إسماعيل

إعداد الطالب  
سعدية عادل

السنة الجامعية 2021/2020

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

﴿ وَاذْكُرُوا إِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْ بَعْدِ عَادٍ

وَبَوَّأَكُمْ فِي الْأَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا

قُصُورًا وَتَنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا ۖ فَاذْكُرُوا آيَةَ اللَّهِ

وَلَا تَعْتَوْا فِي الْأَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴾

تَنْزِيلُ الْقُرْآنِ الْعَظِيمِ  
عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ ﷺ

سُورَةُ الْأَنْعَامِ / 74

## الإهداء

أهدي ثمرة جهدي إلى أمي وأبي الغاليين  
واللذان كانا بجانبني طوال مسيرتي الدراسية  
وكذلك إلى جدي وجدتي رحمهم الله إخواني وأخواتي وزوجتي الغالية  
وإلى كل زملاء العمل السابقين والحاليين  
خاصة اللدين ساندوني خلال المسيرة الدراسية  
وكل من وقف بجانبني في وجه الصعاب لتحقيق هذا الحلم  
التي كانت أمامي كأنها جبال من جليد  
وكذلك وإلى جميع أساتذة الكلية

{يَرْفَعِ اللَّهُ الَّذِينَ آمَنُوا مِنْكُمْ وَالَّذِينَ أُوتُوا الْعِلْمَ دَرَجَاتٍ}

المجادلة-11-

## مقدمة

منذ العصور القديمة و الانسان يبحث عن الاستقرار كلما وجد أرض تتوفر فيها شروط الحياة الأساسية وذلك قبل ظهور الدولة بمفهومها الحديث بغرض السكن، وبعد ظهور الدولة بمفهومها الحديث أصبحت الدولة هي من تسهر وتشرف على توفير الاستقرار والسكن لمواطنيها وذلك بتوفير العقارات بل أصبح شغلها الشاغل هو السكن حتى أصبح معيار لتطور الدول من عدمه ولان ذلك يتطلب توفير أموال و عقارات لاحتواء السكان الذين يزداد عددهم يوما بعد يوم ومنها الدولة الجزائرية التي تحاول منذ الاستقلال احتواء هاته المعضلة عن طريق تنظيمه ودعمه .

فمهم كانت صفة العقار مبنيا او غير مبني أو مملوكا للدولة أو ملكية خاصة ،فقد عملت الدولة الجزائرية على تنظيمه عن طريق سن ترسانة من القوانين والتشريعات منذ فجر الإستقلال، فبعد إنتهاء العمل بالقوانين الفرنسية و التي ظلت سارية إلى غاية 1975 إلا ماكان منها مخالفا لمبادئ الثورة الجزائرية أصدرت الدولة عدة قوانين تخص الملكية الخاصة والملكية المشتركة و هي الصيغة التي تهمنا في هذا الموضوع ، والبداية كانت عند اصدار أول قانون مدني جزائري سنة 1975 .

فقد تكون الملكية مقسمة بين عدة أشخاص حيث يتمتع كل واحد منهم بجزئه الخاص يمارس فيه كل السلطات المتعلقة بالملكية في حدود ماخوله له القانون والتشريعات ،ونصيب في الأجزاء المشتركة يستغلها استغلالا مشتركا بمعية الشركاء وهي الملكية المشتركة، و التي نظمها المشرع الجزائري فأصدر عدة قوانين حيث جاء القانون 58/75 ثم بعدها جاء المرسوم التنفيذي 83-666 ، والذي ألغى بموجب المادة 07 من أحكام المرسوم 99/14 الصادر في 04 مارس 2014 محددًا لمقتضيات إدارة الملكية المشتركة الذي ينشأ بقوة القانون في الحفاظ على العقار وادارة الأجزاء المشتركة وذلك عن طريق أجهزة يكونها الملاك المشتركين ،خصوصا في ظل الارتفاع المستمر لعدد السكان الذي شهدته بلادنا في النصف الأخير من القرن العشرين، ومع تزايد حركة النزوح إلى المدن و تمركز الأغلبية الساحقة من السكان في

الأوساط المزدهرة اقتصاديا حيث وفرة فرص العمل، وسهولة المواصلات وتنوع مجالات التعليم وتعدد أماكن الاستشفاء والنوادي الرياضية والمحلات التجارية والترفيهية وسواها هذه العوامل أدت إلى تغير نمط البناء الذي يعتبر من أهم القطاعات المنتجة في البلاد كونه يمس حياة الإنسان الخاصة منها والعامة. وهذا أجبر الدولة على تبني نمط البناء الجماعي وتنظيمه من خلال تلك القوانين سائلة الذكر.

ونظرا لأهمية نظام الملكية المشتركة و صلته بالواقع المعيشي و قلة الدراسات و البحوث المتعلقة بهذا الموضوع ، و محاولة إلقاء الضوء على هذا النوع من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري كنظام مستقل له أحكام و إجراءات خاصة و ترتيب آثاره على الملاك ارتأينا إختيار عنوان بحث في هذا الموضوع بعنوان الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري وذلك للتعرف على مفهوم هذه الأموال وتحديد أجهزة إدارتها والأحكام الواردة عليها. ومحاولة الإجابة على الإشكالية بالنصوص القانونية المنظمة لهذه الملكية .

أما أسباب اختيار الموضوع فهناك دوافع أساسية حفزتني إلى اختياره، وتنقسم إلى أسباب ذاتية وأسباب موضوعية.

الأسباب الذاتية:

-الميل والفضول والتشجع لدراسة الموضوع لشح ما سبق دارسته

-حساسية الموضوع لارتباطه بواقعنا الحالي

الأسباب الموضوعية:

- واقع الملكية المشتركة المستوجب لتنظيم قانوني خاص

-تعدد النصوص والأعراف بشأن الملكية العقارية المشتركة، واختلافها من جهة لأخرى

وقد اتبعت لدراسة الموضوع المنهج التحليلي والوصفي باعتماد تفسير وتحليل ووصف المحتوى الظاهر والمضمون الصريح لجميع المواد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة في القانون المدني الجزائري وبعض المراسيم والذي كان آخرها المرسوم 99/14.

ولقد سبق وأن تم التطرق لهذا الموضوع في عدة مذكرات نذكر منها:

- مذكرة تخرج الطالبة الزهرة بركة تحت عنوان النظام القانوني للملكة العقارية المشتركة في التشريع الجزائري لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي 2014/ 2015.

- وكذلك مذكرة الطالب تخرج دروازي عمار تحت عنوان أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمائتها في التشريع الجزائري مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر باتنة 2010/2011

إلا انهما لم يتطرقا في هاتين المذكرتين إلى المرسوم التنفيذي 99/14 وذلك بخلاف مذكرة التخرج للطالبيين جاب الخير سعدي وسعدي ناصر تحت عنوان النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية الصادرة عن جامعة تيزي وزو التي تطرقت الى نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وهو المرسوم الذي سوف نتطرق إليه في هذا البحث من ناحية الأحكام الجديدة التي جاء بها لتنظيم الملكية المشتركة في التشريع الجزائري. إلا أنه لا بد من الإقرار بصعوبة المسعى والعقبات التي واجهتها ، من ضيق الوقت خاصة بالنسبة للموظف إلى الظرف الاستثنائي الذي تمر به البلاد بسبب جائحة كورونا.

حيث تكمن أهمية هذا الموضوع في أن الملكية العقارية المشتركة صارت تعتمد عليها الدولة في تحقيق الاستقرار السكني وتحقيق التنمية وتنظيم هاته التجمعات عن طريق عدة تشريعات وقوانين .

أما الهدف من هذا الموضوع هو تسليط الضوء على المرسوم التنفيذي 99/14 ودراسته وتحليله ما وجب للإحاطة أكثر بهذه الدراسة، طرح الإشكالية التالية:

-ما مدى فعالية الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة التي وضعها المشرع الجزائري في ضبط وتنظيم الأملاك العقارية المشتركة وشاغلها في ظل تزايد الاعتماد على هذا النمط من البناءات؟

والتي تتفرع عليها تساؤلات هي: ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة؟

ما هي الآليات القانونية لإدارة الملكية العقارية المشتركة؟ وما هي التزامات المالكين الشركاء؟ وحتى يتأتى لنا الإجابة عن الإشكالية والتزاما بالمنهجية المتبعة قسمت البحث إلى فصلين: حيث جاء الفصل الأول متناولا للإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة وهذا من خلال مبحثين إثنين فتعرضت في المبحث الأول إلى مفهوم الملكية العقارية المشتركة وخصائصها، وكذلك التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري بينما تطرقت في المبحث الثاني إلى الطبيعة القانونية لها حيث شمل التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة وطبيعة حق الشريك فيها، و مشتملات الملكية المشتركة من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

-أما بالنسبة للفصل الثاني فكان موضوعه دراسة أحكام الملكية العقارية المشتركة

وعليه جاءت مباحثه متناولة للمسائل التالية حيث تعرضت بالدارسة في المبحث الأول إلى إدارة وتسيير الملكية المشتركة من خلال الجمعية العامة والمتصرف، بينما تطرقت في المبحث الثاني إلى الحقوق والالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة حيث تتحدد المراكز القانونية لكلا منهم.

## الفصل الأول:

### الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

## المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

لقد جاء تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفق المادة 743 من القانون المدني<sup>1</sup>، حيث نصت على ما يلي: "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".

من هذا التعريف نجد أن المشرع الجزائري قد 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 إلى نصيب في الأجزاء المشتركة، ويكون المشرع هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي<sup>2</sup>، أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة الأولى من القانون 65-557 الفقرة الأولى على ما يلي: "ينظم هذا القانون ينظم 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"<sup>3</sup>

أما المشرع المصري وكونه قد اهتم بتنظيم ملكية العلو والسفل الذي عرف منذ القدم وتم تكريسه في أحكام الشريعة الإسلامية<sup>4</sup>، نجد أنه لم يعرف الملكية المشتركة بل بين الأجزاء التي يشترك فيها الملاك من جهة، ومن جهة أخرى الأجزاء التي لا تقبل القسمة .

<sup>1</sup> - المادة 743 من الأمر 58/75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، اليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير

في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، كلية الحقوق، باتنة، 2010، ص 06

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص: 06

<sup>4</sup> - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، حق الملكية "مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2000، ص 1009

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها، وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع، وهنا الشيوع إجباري، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة<sup>1</sup> على عكس ما نجده في الملكية الشائعة.

### المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها

إن التعريف السليم للملكية المشتركة يقتضي التطرق للتعريف اللغوي ثم إلى التعريف الاصطلاحي. لنخلص فيما بعد إلى ذكر التعريف القانوني للملكية المشتركة.

#### 1-/- التعريف اللغوي:

لمعرفة تعريف الملكية العقارية المشتركة لغويا يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من "الملكية" ثم بعد ذلك للفظ "المشتركة" أو الاشتراك. /- جاء في لسان العرب لابن منظور: ملك الله تعالى و ملكوته سلطانه وعظمته والملك: هو ما ملكت اليد من المال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته وساءت مملكته وحسنت مملكته وعظم ملكه أو ملكه وكثر ملكه أو ملكه<sup>2</sup>. قال تعالى: " فسبحان الذي بيده ملكوت كل شيء وإليه ترجعون"<sup>3</sup> و معناه تنزيه الله أن يوصف بغير القدرة، وقوله تعالى ملكوت كل شيء أي القدرة على كل شيء، وإليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم<sup>4</sup>. ويقال: ملكه يملكه ملكا وملكا وتملكا. قال أين سيده: الملك والملك يعني احتواء الشيء والقدرة

1- عبد الرزاق أحمد السنهوري، المجلد الثامن، مرجع سابق، ص 1009

2- معجم لسان العرب

3- الآية 38 من سورة يس.

4- الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق

تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الوادي، 2014-2015، ص 06

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

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

كما عرف البعض الملكية المشتركة بأنها " حق ملكية منقول أو ثابت ينشأ بموجب عقد بين اثنين أو أكثر أو بموجب انتقال التركات الإرثية أو الوصائية، وقد تكون الملكية المشتركة شائعة أو غير شائعة ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حصته، كما يرى على أن يحترم حقوق الآخرين وتتم الملكية المشتركة في الحياة العملية في العمارات السكنية التي تبنى وتقسّم إلى شقق يملكها أفراد معينون. وتتناول الملكية المشتركة الأجزاء المشتركة والأجزاء غير المشتركة وشروط الانتفاع بهذه وتلك وحصّة كل مالك في التكاليف وقواعد وإدارة الأجزاء المشتركة<sup>1</sup>.

## 2/- التعريف القانوني:

الملكية المشتركة في العقارات المثبتة حالة أو نوع من أنواع الملكية الشائعة فقد جاء تعريفها في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أن: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>2</sup>".

من خلال هاته المادة القانونية فالملكية 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 ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص: 07

<sup>2</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 178 الصادرة في

30/09/1975). المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 19/05/2007.

<sup>3</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص: 08

ومن خلال ما سبق فإن الملكية المشتركة هي ملكية جماعية يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يعجز واحد منهم عن تحقيقه منفردا ويطلق عليها اسم: " Propriété collective"

فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين<sup>1</sup>.

### الفرع الأول: خصائص الملكية العقارية المشتركة:

الملكية العقارية المشتركة لها مجموعة من الخصائص يمكن ذكرها فيما يلي:

1/- الملكية المشتركة نظام حديث النشأة: يعود الفضل في هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1883/12/53 الذي نقل عنه القانون المصري، ومنه انتشر هذا النوع من الملكية أغلب القوانين لا سيما في القانون المدني الجزائري في المواد من 348 إلى 335 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.

2/- الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية: نص المادة 348 من القانون المدني تنص على ما يلي: " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية ".

يتضح لنا من خلال هذا النص أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية، بحيث لا يمكن تصورها في العقارات الغير مبنية أو العقارات التي تنتسب إلى الأنظمة العقارية الفردية.<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص: 08

<sup>2</sup> - بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017/2018، ص: 09

<sup>3</sup> - المرجع نفسه، ص: 10

4/- ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة: حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة مثل: الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة وكذلك إلى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال المشترك من جميع المالكين لهذا البناء مثل الجد ان الأساسية، موقف السيارات، السلم، المصعد، سطح العمارة<sup>1</sup>.

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

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

فقد أكدت المادة 747 من القانون المدني على أنه: " لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة<sup>2</sup>. وهناك اجتهادات قضائية أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة. فأقرت المحكمة العليا قرار لها رقم 423458 بتاريخ 2007/11/14 منشور في مجلة المحكمة عدد 2 لسنة 2008 صفحة 253 مبدأ مفاده " لا تكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة ". وعللت المحكمة العليا قرارها بالقول، حيث بالرجوع إلى القرار المطعون فيه يستفاد وأن قضاة المجلس أسسوا قرارهم على كون المستأنفان ليس لهما أجزاء خاصة تابعة لملكيتهما، وأن المساحة المتواجدة قرب العمارة والتابعة لها تشكل أجزاء مشتركة وطبقا للمادة 747 من القانون فلا يجوز قسمتها. وأن قاضي الدرجة الأولى أصاب في حكمه وطبق صحيح القانون مما يتعين تأييد حكمه. وأضافت المحكمة العليا أن التسبب المشار إليه كاف لتبرير القرار المطعون فيه

<sup>1</sup> - بن عبد القادر حياة، مرجع سابق، ص: 10.

<sup>2</sup> - بن عبد القادر حياة، مرجع سابق، ص: 11.

الذي يكون قد طبق القانون تطبيقاً سليماً ولا مأخذ عليه في ذلك مما يجعل الوجهين المتارين غير مبررين ويتعين رفضهما<sup>1</sup>. وفي قرار آخر رقم 76988 صادر بتاريخ 1990/10/07 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا عدد 03 لسنة 1991 صفحة 35 قضت المحكمة العليا أنه "من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق العينية التابعة لها لا يجوز أن تكون محل لدعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على قرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد لما كان من الثابت في قضية الحال أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز قسمتها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكون و قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً، ومتى كان كذلك استوجب الرفض<sup>2</sup>. ومنه فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك. لذلك يجب لفت انتباه الأساتذة الموثقين إلى الابتعاد عن تحرير مثل هذه العقود، وكذا السادة القضاة من الاعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساساً على هذه الأجزاء لأن ذلك يعد خرقاً للقانون. وإن العبرة في تحديد الأجزاء هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - قرار رقم 423458 الصادر في 14/11/2007 منشور في مجلة المحكمة العليا، عدد 2، سنة 2008، ص: 253.

<sup>2</sup> - قرار رقم 76988 الصادر بتاريخ 1990/10/07 منشور في المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 03، سنة 1999، ص: 35.

<sup>3</sup> - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2000، ص: 15.

**\* مزايا وعيوب الملكية العقارية المشتركة:**

يتميز هذا النظام المتعلق بالملكية كغيره من الأنظمة الأخرى بمزايا وعيوب، ولقد أفردنا هذا الفرع لمحاولة تسليط الضوء على الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام لاسيما، الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية، التي من الممكن أن تمثل مزايا أو عيوب هذا النظام.

**أولاً: مزايا نظام الملكية المشتركة**

**1-انخفاض كلفة السكن:**

تعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني المزية الأساسية، حيث أنه في مساحة صغيرة، أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية<sup>1</sup>.

**2- مدة البناء :**

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة<sup>2</sup>

**3- وفرة الفضاءات الخارجية:**

من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية<sup>3</sup> ، ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

**ثانياً : عيوب نظام الملكية المشتركة :**

<sup>1</sup> خوجة فتيحة، تقييم واقع الملكية المشتركة في أحياء السكن التساهمي لمدينة المسيلة دراسة حالة في حي 100سكن

تساهمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي،معهد تسييرالتقنياتالحضرية،جامعةمحمدبوضياف،المسيلة،2020/2019،ص:19

<sup>2</sup> المرجع نفسه،ص:19

<sup>3</sup> - دروازي عمار، مرجع سابق، ص:09.

## 1-التسيير والإدارة :

إن مزية توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين لاسيما في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد<sup>1</sup> .

## 2-الجانب الأمني :

يمثل هذا النظام حالة مستعصية من الجانب الأمني بحيث أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تمس بالبناء في حد ذاته، وقد تمس بالمالكين كذلك، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل<sup>2</sup>، حيث تكون نسبة الوفيات مرتفعة بالإضافة للحريق وكذا الحروب .

## 3- الكثافة السكانية :

ارتفاع نسبة الكثافة السكانية، قد يؤثر على سلوك الفرد النفسي، والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن<sup>3</sup>، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي<sup>4</sup> لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف

<sup>1</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص 16 .

<sup>2</sup> - تعتبر الجزائر من الدول الأكثر تعرضا للزلازل خاصة في الشريط الساحلي ومن بين المدن التي مستها الزلازل مدينة شلف وكان ذلك سنة 1980 بالإضافة إلى مدينة عين تيموشنت أما آخر زلزال ضرب الجزائر كان في 2003/05/23، حيث مس منطقة بومرداس و أدى الى وفاة العديد من الأشخاص و خسائر مادية معتبرة خاصة في البنايات الجماعية.

<sup>3</sup> - مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2006، ص 199 .

<sup>4</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص 17.

تزايد مقلقا في الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الجوية بالإضافة لمحافظة للأمن الحضري<sup>1</sup>.

#### 4- مدة حياة المباني :

إن المباني الجماعية نظرا لكثافة السكان فيها، وبالإضافة إلى نقص الصيانة، قد تعاني من قصر مدة الإهلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته، وسينتقل إلى عقبه سنوات عدة، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها المتوسطة بـ50 سنة<sup>2</sup>.

#### 5- التلوث البيئي:

من المعروف أن اجتماع الناس بشكل كثيف في مساحة ضيقة يؤدي بالضرورة إلى تلوث هذه المساحة لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مباليين بالتلوث، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات و الحشرات، وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا<sup>3</sup>، ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الذي يحكم الضجيج<sup>4</sup>، قد وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي: "تصمم البنايات ذات الاستعمال السكني أو المهني وتتنجز اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت."، أضف إلى ذلك عدم مبالاة

1 - دروازي عمار، مرجع سابق، ص10.

2 - دروازي عمار، مرجع سابق، ص10.

3 - دروازي عمار، مرجع سابق، ص10.

4 - المرسوم 184/93 المؤرخ في 1993/07/27 المنظم لإثارة الضجيج.

السكان في استعمال بعض الآلات التي تصدر ضجيجا في أي وقت كان حتى في الأوقات التي يمنع فيها ذلك .

### المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

تعتبر الملكية المشتركة من أهم المواضيع واعدتها التي تثيرها الملكية العقارية، حيث تدخل المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين وجملة من المراسيم التنظيمية والتنفيذية قبل وبعد صدور القانون المدني.

الفرع الأول: من سنة 1962 إلى ما قبل صدور القانون المدني:

لقد اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها في مرحلة فراغ قانوني بعد خروج المستعمر الفرنسي في كل المجالات، وهذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وذلك بسن القانون 157-62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على المواصلة العمل بالتشريع الفرنسي إلى غاية صدور قانون جديد مستبعدا ما تعارض منها مع السيادة الوطنية<sup>1</sup>.

فتم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية.

أصبحت الجزائر تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين المشتركين الصادر سنة 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازاة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 02-08-1962 المتعلق بحماية وتسيير

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر

في القانون، تخصص قانون عقاري، جامعة مولود معمري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة تيزي وزو، 2017/2018،

الأمالك الشاغرة، حيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاية بمهمة تنظيم هذه الملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الإيجار المنخفض<sup>1</sup>. مما يوحي بان توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كانت بعيدة عن التمليك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة<sup>2</sup>.

وبتاريخ 23-04-1968 صدر المرسوم رقم 68-88<sup>3</sup>، الذي كان ينص على الزامية كل شاغلي عقار مبني الاشتراك يتألف من محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات وحرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المعنوية، تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار<sup>4</sup>.

كما فرض على شاغل المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها، كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين من محلاتهم جبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامها بأعمال وأشغال لتمتين العقار المبني أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا شرط أن تقوم بتوفير محلات بديلة لهم<sup>5</sup>.  
إلا أنّ هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به وذلك إلى غاية إصدار القانون المدني الجزائري سنة 1975<sup>6</sup>

### الفرع الثاني: من سنة 1975 إلى 1993.

1 - المرجع نفسه، ص: 09.

2- جاب الخير سعدي، سعدي ناصر ، مرجع سابق، ص 10.

3-3 جاب الخير سعدي، سعدي ناصر ، مرجع سابق، ص 10.

3- المرسوم رقم 68-88، مؤرخ في 23 أبريل 1968، متضمن قانون أساسي الخاص بشغل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 6 ماي 1966، جريدة رسمية عدد 36 مؤرخة في 6 ماي 1966..

4- الزهرة بركة، مرجع سابق، ص 27.

5- شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007/2008، ص 38.

6- جاب الخير سعدي، سعدي ناصر ، مرجع سابق، ص 11.

- **بعد صدور القانون المدني:** بدر أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية سنة 1975، وذلك بموجب الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، إذ تم تخصيص مجموعة من المواد القانونية لمضمون الملكية العقارية المشتركة من المادة 743 إلى غاية المادة 772 والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية، الذي ألزم المشرع الجزائري بسن المرسوم 76-146 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء والملغى بموجب المرسوم رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1997 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية<sup>1</sup>

**الفرع الثالث: من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم 59/94**

إن النظام الذي جاء به دستور 89 مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم سابقا، ذلك أنه أعلن عن إعادة تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة، وتلك المتعلقة بتحقيق المصلحة العامة من جهة أخرى وهذا التفسير أظهر ضعف محدود وعدم نجاعة القانون 07/86 لأنه عرقل عملية الترقية العقارية، لذلك تم إلغاؤه بعد 3 سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب نص المادة 30 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي خصص في الفصل الرابع من الملكية المشتركة وبالخصوص إدارتها<sup>2</sup>، وعلى أساس الغموض الذي بقي سائدا فيما يخص الإدارة وتسيير الملكية المشتركة فقد جاء المرسوم 666/83 حيث أوضح أنه لرئيس المحكمة المختصة الذي يوجد به موقع البناية تسليم أمر على ذيل عريضة، بناء على طلب الشريك في الملك بإدارة

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، سعدي ناصر، مرجع سابق، ص.11

<sup>2</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص:31

الملكية المشتركة وذلك بتعليقه في مدخل العمارة . نسخة مصادق عليها مع إعلام المصالح المعنية بذلك، وبهذا يحل الشريك في الملكية محل أجهزتها.<sup>2</sup>

وفيما يخص إدارة الأملاك العقارية، فإنه صدر مرسوم تنفيذي رقم 154/97 حدد شروط إدارة وتسيير الأملاك العقارية لصالح الغير والقانون الأساسي لمصرفي الأملاك العقارية حيث يكون المتصرف شخص طبيعي أو معنوي، خاضع لاعتماد وبحوزته محل وسجل تجاري ويشكل نشاطه مهنة حرة منظمة بموجب عقد، كما قد يكلف بإدارة عمارة أو مجموعة عمارات.<sup>1</sup> إضافة على ما سبق فقد اتخذت الجزائر مصادر أخرى للملكية العقارية المشتركة جاءت إثر التطورات القانونية.

#### أولاً: البيع بالإيجار

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

وكذلك تم الإشارة لهذه الصيغة في المباني المباعة عن طريق دواوين الترقية والتسيير العقاري مع أحكام البيع بالإيجار التي صاغها المشرع بالمرسوم التنفيذي 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك.<sup>2</sup>

وكلفت بهذه العملية الوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن، حيث بدأت هذه الوكالة بالتعاقد مع الشركات الأجنبية ، و ابتداء من هذه الفترة عرفت المباني في الجزائر لاسيما في المدن الكبرى نوعية من حيث عدد الطوابق فحددت من 09 إلى 20 طابقاً و كذا من نوعية

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 2001/04/23 المحدد لشروط شراء المساكن بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك على أنه: البيع بالإيجار صيغة تسمح بالحصول على سكن بعد الإقرار بشرائه بملكية تامة، بعد انقضاء مدة الإيجار المحددة في إطار عقد مكتوب.

<sup>2</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص:33

البناء و استعمال التجهيزات و على رأسها المصاعد التي تعتبر من أكبر المشاكل التي إذا لم يتم صيانتها و المحافظة عليها من طرف الشاغلين سيؤدي ذلك إلى تعطيلها و إصلاحها قد يكون عبئا كبير على الملاك في المستقبل بعد انتهاء مدة تسيير هذه المباني و صيانتها من طرف الوكالة.

ويمكن القول أن هذه المباني نظرا لعلوها و التجهيزات التي تحتوي عليها و كثرة السكان فيما يمكن أن تحتوي العمارة الواحدة على 60 مسكن.

فإذا افترضنا أن معدل العائلة الواحدة التي تسكن المسكن تتكون من 4 أفراد فإن المجموع سيكون 240 فردا وكل حي يتكون من 10 عمارات على الأقل<sup>2</sup>، كما هو الحال في الجزائر العاصمة إذا المجموع الكلي لأفراد الحي قد يصل إلى 2400 فرد أي أننا أمام تجمع سكاني ضخم، يستوجب السعي بكل الطرق لتنظيم الملكية المشتركة وهو الشيء الذي أدى بالوكالة الوطنية لتحسين و تطوير السكن لتأخذ على عاتقها مهمة المتصرف لغاية انتقال الملكية للمستفيدين أي بعد تسديد كل الأقساط.<sup>1</sup>

### ثانيا: صيغة السكن الاجتماعي التساهمي

نظرا لتفاقم أزمة السكن والارتفاع المذهل للطلبات لاسيما ابتداء من سنة 2000 من جهة، و عدم كفاية ما يخص الإيجار و التمليك من جهة أخرى، ارتأت الدولة صيغة جديدة تحد من تكلفة الحصول على سكن بالنسبة للمالك و الدولة تمثلت في صيغة السكن الاجتماعي التساهمي، وتتميز هذه الصيغة بمساهمة الدولة بنسبة من تكاليف السكن عن طريق الصندوق الوطني للسكن، أما الباقي فيقدمه المستفيد من العملية على ثلاث مراحل في أقصى تقدير. ومنه نرى أن معظم المباني المنجزة في هذا الإطار هي مبان جماعية مما يجعلها مصدر أساسي من مصادر الملكية المشتركة<sup>2</sup>.

### ثالثا: صيغة الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية

<sup>1</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص:33

<sup>2</sup> - بن عبد القادر حياة، مرجع سابق، ص:35

تعتبر هذه الصيغة خاصة كونها تمس فئة العمال فقط، فقد تم إنشاء الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الاجتماعية سنة 1983، إلى حد الآن يقوم ببناء المساكن كلها بشكل جماعي و موجهة للبيع مباشرة ، مما يجعل هذه الصيغة إحدى مصادر الملكية العقارية المشتركة. والجدير بالذكر أن هذه الصيغة قد تم اعتمادها كذلك للحد من أزمة السكن، وهذا بمساهمة العمال من جهة، وكذا الصندوق الوطني للسكن من جهة أخرى، مع ملاحظة أن صندوق معادلة الخدمات الاجتماعية هو مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي و تجاري تحت وصاية وزارة الشؤون الاجتماعية<sup>1</sup>.

وبذلك تعتبر بالإضافة للمرقين الخواص، وكذا البلديات و الصندوق الوطني للتوفير و الاحتياط، المؤسسات الوحيدة التي لا تتبع وزارة السكن كونها الوصية الوحيدة المكلفة بإنجاز المباني.<sup>2</sup>

#### رابعاً: البيع وفق التصاميم

ظهرت هذه الصيغة سنة 1993 وفق المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

هذا المرسوم الذي صدر في فترة عرفت فيها الجزائر نظراً للظروف التي أوجبتها المرحلة صدور كل القوانين على شكل مراسيم تشريعية، بحيث نظم هذا المرسوم التشريعي بالإضافة للبيع وفق التصاميم كذلك إيجار المباني وقد عدل الكثير من النصوص المتعلقة بالعلاقة بين المستأجر والمؤجر، والتي كانت منظمة في القانون المدني.<sup>3</sup>

1 - المرجع نفسه، ص: 35

2- دروازي عمار، مرجع سابق، ص: 27.

3- بموجب مرسوم تشريعي 03/93 لم يضع البيع وفق التصاميم، فقد عرفته المادة 28 من قانون 04/11 التي نصت على أنه العقد الذي يتضمن ويكرس تحويل حقوق الأرض وملكية البيانات من طرف المرقى العقاري لفائدة المكتب موازاة مع تقدم الأشغال، وفي المقابل يلتزم في المكتب كلما تقدم الإيجار بدفع الثمن.

فقد نصت المادة 24 منه على أنه: "يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبناءيات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين".

وقد جاء بإجراء جديد فيما يخص إدارة الملكية العقارية المشتركة حيث أقرت المادة 25 منه أيضا على أنه: " يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر 58/75 المؤرخ في 25/09/1975....."<sup>1</sup>.

الفرع الرابع: تطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية

لقد أولت الدولة الجزائرية اهتماما كبيرا لقطاع السكن باعتباره أكثر الحاجات الاجتماعية حساسية وأحد المكونات الأساسية للتنمية الاقتصادية والاجتماعية فكرسته كحق دستوري حيث أخذت على عاتقها مسؤولية إنتاج السكن وتمويله، ذلك من خلال تجنيد كل الوسائل المادية والبشرية المتاحة لتلبية الطلب المتزايدة في مجال السكن. يظهر ذلك جليا في الترسانة القانونية التي قام المشرع الجزائري بإصدارها عبر مختلف المراحل التاريخية من اجل التنظيم والتسيير الحسن لنشاط الترقية العقارية، من خلال إصدار أول قانون المتعلق بالترقية العقارية 07-86 والذي ألغى بموجب المرسوم التشريعي 03-93 والذي ألغى بدوره بموجب قانون 04-11 المتعلق بقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

الفرع الخامس: في القانون 07-86:

صدر القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية لتحديد وتنظيم القواعد الخاصة بالترقية العقارية وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية طبقا لأحكام نص المادة الأولى يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وينشط القواعد الخاصة ببعض عملياتها<sup>2</sup>، حيث أنّ الهدف الأساسي الذي كان يسعى إليه هذا القانون هو تشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري وفقا ما نصت إليه المادة 05 منه: «يجب ان تشجع

<sup>1</sup> - المرسوم 03/1993، المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

<sup>2</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 12

عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري.

فالنمو الديموغرافي السريع والطلب المتزايد على السكن بكل أشكاله أضحي من الضروري على الدولة ايجاد آليات جديدة تحد من تزايد الطلبات وذلك بالقيام ببناء عمارات او مجموعات تستعمل في السكن.

وبعد استقراء مضمون وفحوى مواد هذا القانون يستخلص انه لم يقم بالإشارة سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على إجبار المرقي والمستفيدين للإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وإلزامه على جميع المالكين<sup>1</sup>.

الفرع السادس: في المرسوم التشريعي 93-03: (يتعلق بالنشاط العقاري)

بعد صدور دستور 1989 أين انتهجت الدولة الجزائرية نظام اقتصادي جديد أصبح القانون 86-07 لا يساهم في تطور مجال الترقية وهذا ما أدى إلى عدم الاستمرارية العمل به، حيث ألغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي 39-03 المؤرخ في 01 مارس 1993<sup>2</sup>.

والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة إذ تنص المادة 24 منه من نفس المرسوم على إل الزامية إخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وهذا ما جاءت به نص المادة: «يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين»

\***قانون رقم 11-04:** مع تفاقم أزمة السكن وعجز المرسوم عن تحقيق الأهداف المرجوة والتزايد المستمر على الطلب قامت الدولة الجزائرية بإصدار قانون 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.<sup>3</sup> ويعتبر هذا القانون منطلقا للارتقاء نشاط الترقية العقارية إلى مستويات أعلى ولإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية متفتحة على الاقتصاد الحديث.

<sup>1</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص ص 30 - 31.

<sup>2</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 13

<sup>3</sup> - القانون رقم 11-04، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 صادرة في 06

مارس 2011.

فمن خلال هذا المرسوم وسع المشرع الجزائري من مهمة المرقى العقاري، إذ أصبح للمرقى دوار هاما في التهيئة العمرانية وفي كل عمليات الانجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجاز، كما وسع من مهام المرقى العقاري فيما يخص عقد البيع على التصاميم.

وفقا ما جاءت به نص المادة 5/38 من القانون 04-11: «... يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتنى خلال توقيع العقد...». كما نصت أيضا المادة 1/61 من نفس القانون على إلزامية إعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري<sup>1</sup>.

### الفرع السابع: المرسوم التنفيذي 99/14

وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 99-14 المؤرخ في 04 مارس 2014 المعدل نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الذي ألغى بموجب المادة 07 منه كل الأحكام التي يتسمها المرسوم رقم 83-666<sup>2</sup>. حيث حاول المشرع من خلاله تدارك الاختلالات الموجودة في المرسوم 83-666 فحدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 مشتملات هذا النظام، إذ تمثلت أساسا في تحديد بيانات تقسيم البناية أو مجموعة البنائيات، وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة والهيئات المختصة بإدارتها وكيفيات الإنتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بالنموذج المذكور في المرسوم التنفيذي سالف الذكر بحيث يوضح فيه كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به<sup>3</sup> والذي سنتطرق إليه بالتفصيل في هاته المذكرة.

<sup>1</sup> - تنص المادة 61 قانون 04-11 السالف الذكر على ما يلي: «يتعين على كل مرقى عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البيانات القانونية والنقدية والمالية الخاصة به...».

<sup>2</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص 12.

<sup>3</sup> - ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات القانونية والتاريخية، العدد 04، جامعة قسنطينة، ديسمبر 2017، ص: 104

## المبحث الثاني:

### الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

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

#### المطلب الأول: التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة وطبيعة حق الشريك

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

وبالرجوع لأحكام القانون المدني فإن الملكية الخاصة أدرجت في المواد 674 وما يليها التي نصت على أن الملكية إما أن تكون تامة، مجزأة، مشاعة أو مشتركة.

#### الفرع الأول: التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة

##### أولاً: الملكية التامة

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

<sup>1</sup> عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004، ص: 09-11.

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

والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجود الانتفاع المشروع، لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود ما دام الشيء محل الملك قائما<sup>1</sup>.

### ثانيا: الملكية المجزأة

هي التي يتقاسم فيها مالك الرقبة مع شخص آخر أو أكثر حق الانتفاع أو حق الاستعمال أو حق سكني وهي حقوق تمكن صاحبها من ممارسة سلطة مباشرة على عقار سواء كان مصدرها تصرف قانوني كالعقد. أو واقعة مادية كالوفاة أو الحيازة أو الالتصاق.

### ثالثا: الملكية المشاعة

هي تلك التي يمتلك فيها الشركاء حصص غير مفرزة كالورثة في الشيوخ قبل القسمة<sup>2</sup>. وبعد أن تطرقنا إلى أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة سوف نقوم بتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة، أم هي ملكية من نوع خاص. 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 وحصّة في الأجزاء المشتركة.

فمن خلال الخصائص التي أريناها سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفرزة.

وبما أن الملكية المشتركة تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعا بالسلطات الثلاث؟

فبالنسبة للاستعمال والاستغلال الأجزاء المشتركة، فالمشرع وضع قيودا لاستعماله أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون محل لدعوى التقسيم أو بيع بالمزاد العلني معزل عن الأجزاء

<sup>1</sup> - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، ط 2، دار الفكر، دمشق، 1985، ص: 58.

<sup>2</sup> - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة، الجزائر، 2009، ص: 19.

الخاصة.<sup>1</sup> ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء الشائعة المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة هي ملكية تامة.

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة فإذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الملكية المشتركة، أما بالنسبة للأجزاء المشتركة في نظام الملكية المشتركة فقد جعل المشرع الشيوع الإجباري في الأجزاء المشتركة حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء، ويتبين من هنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته.<sup>2</sup> ويتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة، وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية، مع وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية لا سيما المؤسسات العمومية سواء كانت خاصة أو عامة وتكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة،<sup>3</sup> دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانوناً للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

#### الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة:

سبق وأن حددنا أن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته تماما كما نصت المادة 714 من القانون المدني، وبالتالي فإنه يكون صاحب حق عيني على الشيء رغم انتقاد هذا الرأي على أساس عدم وجود محل أو شيء مفرز محدد مادي أما حق الشريك في الملكية المشتركة فهو حق ملكية، وهذا الحق يرد على الشيء الشائع في مجموعة ولا يتركز في جزء معين منه. وهو في ذلك لا يختلف عن حق الشريك في الشيوع، وقد أدى اتحاد الهدف العملي في كل من الشيوع الإجباري وحق الارتفاق إلى اعتقاد بعض الفقهاء في أن الشيوع الإجباري ينطوي على ملكية مفرزة لكل شريك مع تحمل هذه الملكية بحق ارتفاق للشركاء الآخرين.

<sup>1</sup> - المادة 747/أمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في 30/09/1975) المعدل والمتمم بالقانون رقم المؤرخ في 07/05/2007.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، دروازي عمار، مرجع سابق، ص 15.

<sup>3</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني.

فالهدف العملي المقصود من نظام الملكية المشتركة هو تيسير الانتفاع بالعقارات التي يملكها كل من الشركاء ملكية مفرزة وهو ما يمكن الوصول إليه أيضا عن طريق تقرير حق ارتفاق على ملكية مفرزة لأحدهم، فمثلا يستطيع المتقاسمون بدلا من إبقاء الفناء أو الممر أو المسقاة مثلا في الشيوخ، أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق ارتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي اختص بها الباقيون.

لكن اتحاد الهدف العملي على هذا النحو لا يعني اتحاد النتائج ولذلك أجمع الفقه أن الممر أو المسقاة مثلا في الشيوخ، أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق ارتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي اختص بها الباقيون.

واستقر الفقه والقضاء على أن نظام الملكية المشتركة وحق الارتفاق نظامان قانونيان يتميز كل منهما عن الآخر ويتجلى هذا الاختلاف في القواعد الآتية:

1/- لا يسقط حق الشريك بعدم الاستعمال مهما طال مدتة، و ذلك على خلاف حق الارتفاق.

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

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

- للشريك في الملكية المشتركة الحق في أن يدفع اعتداء الغير على العقار الشائع، أما صاحب حق الارتفاق فلا صفة له في دفع تعدي الغير ما دام هذا التعدي لا يمس حقه في الارتفاق.<sup>1</sup>

<sup>1</sup>- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001، ص: 207-

## المطلب الثاني

### مشمات الملكية العقارية المشتركة

تتكون مشمات الملكية العقارية المشتركة من أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة. من خلال دارستها للمرسوم الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة، وأيضاً من خلال تحديد مفهومه ومختلف المراحل التاريخية التي مرت بها، نستخلص انه يحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك وأجزاء مشتركة بين كل الملاك.

فالأجزاء الخاصة ملك فردي أما الأجزاء المشتركة فهي ملك شائع، فبالتالي لا بد من دارستها من خلال التطرق إلى الأجزاء الخاصة (الفرع الأول) ثم الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني) و مشمات الأجزاء المشتركة (الفرع الثالث).

### الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في القانون المدني بموجب نص المادة 744 والواردة على سبيل المثال وليس الحصر، كما تم ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في الباب الثاني منه تحت عنوان قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات.

أ- تعريف الأجزاء الخاصة:

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية مقسمة ومخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصة مع جميع المرافق التابعة له<sup>1</sup>.

كما عرفتها أيضا المادة 744 ق.م.ج على انه «تعتبر أجزاء خاصة أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء، بغرض الاستعمال الشخصي والخاص»<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 21-22 .

ب- تعيين الأجزاء الخاصة:

- تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن شرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما:
- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة.
  - سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
  - الحواجز الداخلية وأبوابها.
  - أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابتك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها.
  - الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
  - الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
  - الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
  - التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
  - تجهيزات المطابخ وأحواضها.
  - التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
  - الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب.
  - كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخل والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال سكني لا غير.

<sup>1</sup> - المادة 744 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر.

ج-الأجزاء المشتركة الفاصلة: يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء<sup>1</sup>.

### الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

بعد دراسة الأجزاء الخاصة تبين أن المشرع الجزائري قام بتحديد هذه الأجزاء الخاصة دون تصنيفها للأصناف معينة، عكس الأجزاء المشتركة التي قام المشرع بتعريفها وتصنيفها لأصناف معينة وذلك حسب المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

#### أ- تعريف الأجزاء المشتركة:

«الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها»<sup>2</sup>

فعملا بنص المادة 745 من القانون المدني الجزائري فالأجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو للأكبر عدد منهم وهي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة لاستعمالها<sup>3</sup>، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 74350937 مؤرخ في 1991/05/09 «من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية والغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين ومن ثم فمن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون».

ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 24.

<sup>2</sup> - المادة 05 من المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 16 مارس 2014. يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>3</sup> - المادة 745 من التقنين المدني، السالف الذكر.

للدعوى يكونوا قد اخطأوا في تطبيق القانون ومتى كان كذلك لا يستوجب نقض القرار المطعون فيه<sup>1</sup>.

ب- آليات تحديد أجزاء الملكية المشتركة :

إن نظام الملكية المشتركة يلزمها أن تتيح أدوات للمالك الشركاء لكي يعرفوا حدود حصصهم و مجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها و الجماعية دون عوائق، و هذه الوسائل و الأدوات المصنفة لأجزاء الملكية المشتركة تتجسد في الجدول الوصفي للتقسيم و الذي يستوجب تحريره بشكل يتوافق و النماذج القانونية، حتى تتم وفقه عملية الإشهار بصفة صحيحة ثم تحديد نصيب وطبيعة المالك الشريك في هذه الأجزاء المشتركة.<sup>2</sup>

1: الجدول الوصفي للتقسيم

يعد هذا الجدول الوثيقة التي تتجسد بها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار مما يمكن من تطبيق جميع التصرفات عليه.

أ / -تعريف الجدول الوصفي للتقسيم:

هو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا، لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار المعلومات الآتية: اسم البلدية، رقم القسم، رقم الخطط، رقم القطعة فيحتوي أيضا في الجدول الوصفي لزوما جدول مضمن في العقد نفسه أو ملحق به يتضمن الأعمدة التالية: رقم العمارة، الدرج، الطابق و أرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي و نوعها و نسبها في الأجزاء المشتركة. وهذا ما نصت عليه المادتين 66 و 67 من المرسوم 63/76.

ب -إعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

استنادا إلى المادة 71 من المرسوم 63/76 يظهر أن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ترك خيار من قبل المشرع للمالك الشركاء في أن يكون جماعيا بينهم أو فرديا من خلال أحدهم.

<sup>1</sup> - قرار المحكمة العليا، رقم 74350937 مؤرخ في 09-05-1990 المجلة القضائية لسنة 1991، عدد02، ص 32.

<sup>2</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص:39.

فعندما لا يتم إعداد أو شهر الجدول الوصفي فيمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء من العقار، وينبغي على المالكين أو ممثليهما أن يسلموا للموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية، وبما أن الجدول الوصفي للتقسيم يكلف مصاريف فوجب أن يقسم بين جميع الملاك الشركاء، وحتى في حالة إعداد جدول وصفي تعديلي فإن مصاريف التعديل تكون بنفس الشيء من طرف المعنيين بذلك.<sup>1</sup>

### تعديل الجدول الوصفي للتقسيم:

إن أي عملية تغيير عادي ترد على العقار المبني للاشتراك وتنشئ حصصاً جديدة فيه تستوجب لزوماً أن يحدث بعدها تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم. وهذا ما نصت عليه المادة 68 من المرسوم 63/76 وهذا التغيير قد يكون على حالتين حسب نوعية التغيير المقام وهما:

❖ **الحالة الأولى:** إن التغيير الكامل لشكل العقار المبني للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات تنشأ عنه حصص جديدة، يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كلياً وذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.

❖ **الحالة الثانية:** إن التغيير الجزئي المحدث في العقار المبني للاشتراك والمنجز عن تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى.

لا يستلزم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد وإنما يكفي بإنجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة المقسمة.

### 2- تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة

حيث نص المشرع على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك في الأجزاء المشتركة، وذلك تطبيقاً لنص المادة 746 من القانون المدني على أنه:

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري، معدل ومتمم بالمرسوم التنفيذي رقم

" تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمة التي تشكل الوحدة العقارية"<sup>1</sup>.

فنستنتج أن كل مالك يملك جزءاً شائعاً في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة حصته، وتحدد قيمة الحصة الخاصة على أساس مساحتها وموقعها ومواصفات بنائها، والعبارة في تقدير هذه القيمة بوقت إنشاء الملكية العقارية المشتركة فلا عبارة بأي تغيير خارجي يطرأ على المبنى بعد إنشائه، كما لا عبارة بأي تغيير داخلي في الشقة.

وتحسب حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنفس قيمة الجزء المفردة له ويجرى على هذه الأجزاء المشتركة حكم الشيوخ الإجباري فلا تقبل القسمة.<sup>2</sup>

الفرع الثالث: أصناف الأجزاء المشتركة

- تكوين الأجزاء المشتركة: تنقسم الأجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاثة أصناف:

أ- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول:

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة للاستعمال لجميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطعات لأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة
- الباحات وطرق المرور
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها

<sup>1</sup> - الأمر رقم 58/75 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني (الجريدة الرسمية العدد 78 المؤرخة في

30/09/1975) المعدل والمتمم بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 13/05/2007.

<sup>2</sup> - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص: 41.

- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع  
البنائيات.

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

ب- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء  
المخصصة للاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يأتي:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو

الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة

الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو

جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر

المزججة ومغاليق الشبابتك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج

وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق

القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ،

والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء

وحده وغيره المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة<sup>1</sup>

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسرديب ومجاري الدخان وأنابيب

تهوية المطابخ.

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار

والسرديب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

<sup>1</sup>-جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص 25-26.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).
- سراديب هذه القنوات المبنية
- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.
- جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.
- وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

ج-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها أو أقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>- جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:27.

الفصل الثاني:  
أحكام إدارة الملكية العقارية المشتركة

إن وجود جماعة من الشركاء تستوجب استحداث من يقوم مقام الملاك للإدارة هذه الأجزاء المشتركة و تسييرها، فقد قام كلا من القانون المدني والمرسوم التنفيذي 14-99 بتحديد القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها ،و من أجل ضمان إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك ،يستوجب على هؤلاء الملاك تعيين أشخاص مؤهلين للإدارة هذه الأجزاء المشتركة ، و السهر على تنفيذ و احترام مختلف الآثار الناجمة عن تطبيق هذا النظام فيما بين الملاك الشركاء في العقار<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup> -جاء الخير سعدي، مرجع سابق،ص:41

## المبحث الأول:

### إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة

يكون التسيير الدائم للعقار من قبل المقتنون بمجرد انعقاد الاجتماع الأول للجمعية لتنتهي بذلك مهمة المرقى العقاري في التسيير الانتقالي وذلك حسب المرسوم 99/14 المتعلق بنظام الملكية المشتركة<sup>1</sup> حيث سوف نتطرق لجمعية الشركاء (المطلب الأول) والتي تتولى مهمة وضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك وإدارته باتفاق الجميع، و التي تصدر قرارات يسند تنفيذها إلى المتصرف، وإلى مهام هذا الأخير (المطلب الثاني) الذي يسعى أساسا لتنفيذ أحكام و مداولات الجمعية.

وسنحاول دراسة التسيير الدائم للمقتنون بالتعديلات المدرجة في المرسوم 99/14 الذي يؤكد فيه المشرع من خلال المادة 07 منه بإلغاء أي مادة من المرسوم 666/83 إذا كانت مخالفة لهذا المرسوم.

### المطلب الأول:

#### جمعية الشركاء

بالإضافة إلى ضرورة استعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له على أن لا تحول دون استعمال باقي المالكين وضرورة المساهمة في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وصيانتها وترميمها فلا بد من تشكيل أشخاص مؤهلين يقومون مقام الملاك بإدارة وتسيير هذه الأملاك المشتركة.

### الفرع الأول: تكوينها

خول القانون المدني بموجب المادة 756 المكرر 2 منه لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية تتمتع بالشخصية المدنية والتي تسهر على تسيير وإدارة العقار، والمحافظة عليه<sup>2</sup>، وهذا ارجع إلى تدهور حالة العمارات والبنائيات، هذه الجمعية

<sup>1</sup> - شويحة عائشة، الحدود والقيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015، ص:30

<sup>2</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:42

غرضها ليس الربح بل إدارة الأجزاء المشتركة، فهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو بالغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها ومؤهلة أيضا للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك<sup>2</sup>.

فالمشرع الجزائري لم يترك أمر تشكيل الجمعية للإرادة المالكين بل اعتبرها متشكلة بقوة القانون وهذا بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، نظرا للدور الفعال والأساسي للجمعية وتستمر الجمعية مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك، وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت هذه البناية ملكا لشخص واحد<sup>1</sup>.

#### الفرع الثاني: صلاحيات الجمعية العامة

لقد أقرت المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني على: «...تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة»<sup>2</sup>.

فبالتالي يستخلص أن المهمة الأساسية للجمعية في المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات.

وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة، ومختلف التدابير التي يمكن أن تتخذها والتي تراها مناسبة للإتمام مهمتها.

- إبرام العقود الضرورية مع المؤسسات المقاولات المختصة لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده.
- القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها كما يمكن لها أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركاء.
- لها أن تأذن عند الاقتضاء بإجراء أية أشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قيمة العقار كله أو بعضه<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 42

<sup>2</sup> - المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني، السالف الذكر.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 16 مارس 2014. يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

تجدر الإشارة إلى أنه لا يمكن للجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

### الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة

كي تؤدي الجمعية المهام المسندة إليها وتحقق الأهداف لمرجوة من إنشائها لا بد من إتباع كل القواعد التي وضعها المشرع، وذلك من أجل ضمان أداء مهامها بنجاح بداية بأخذ القرارات إلى غاية تطبيقها.

1- **اجتماع الجمعية العامة:** تتعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة الموالية لالنتهاء السنة، كما يمكن استدعائها كلما كان ذلك ضروريا، فتجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية، حيث تعين الجمعية خلال أول اجتماع لها متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية، وهذا ما أشارت إليه المادة 763 فقرة الأولى من التقنين المدني الجزائري<sup>1</sup>.

2- **استدعاء الجمعية:** يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنائيات وبمبادرة منه، كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك أو الشاغلون له ذلك<sup>2</sup>.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال والاستدعاء يبلغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، و إذا لم يكن هناك حالة مستعجلة يبلغ الاستدعاء قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وفي حالة عدم تبليغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور سابقا، أما في حالة وجود عدة ملاك على الشيوخ، فيستوجب عليهم انتداب شخصا ما لتمثيلهم و إذا لم يقوموا

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:44

<sup>2</sup> - المادة 763 فقرة ثانية من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر: على ما يلي: «...كما تعقد الاجتماعات استثنائيا عند الإقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها»

بالإعلام بحالة الشبوع وتعيين مندوب، توجه إليه الاستدعاءات تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره<sup>1</sup>.

**3- جدول الأعمال:** هو مجموع الأعمال المقرر مناقشتها أثناء الاجتماع و إصدار القرارات الخاصة بها من طرف الجمعية العامة، ويتم تحديد المسائل المراد مناقشتها من طرف المتصرف أو المالك أو الشاغلين للمبنى، وعلى المتصرف اعلام أعضاء الجمعية باي تغيير قد حدث في جدول الأعمال قبل 15 يوم من انعقادها، المادة 23 من المرسوم 666/83 قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع

ومنع المشرع الجزائري تبليغ جدول الأعمال في نفس الوقت حسب نص المادة 03/23 من المرسوم 14/99 كالاتي<sup>2</sup>:  
لكنه لا تبليغ مع جدول العمال في نفس الوقت:

- إيرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات.
  - الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة.
  - الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة للإنجاز الأشغال.
- 4- سير الجمعية العامة:** ينص المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على عدم المصادقة على مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل، و إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية 08 الموالية وتصح مداواتها حينئذ

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 16 مارس 2014. يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - شويحة عائشة، مرجع سابق، ص:34

مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وذلك في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها<sup>1</sup>.

ومن خلال نص المادة 763 مكرر فقرة أولى من القانون المدني<sup>2</sup> فإنه يجب على الجمعية العامة أن تعين رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي، ذلك في بداية كل الاجتماع، و إذا تعذر ذلك يتولى تلقائيا رئاسة الجمعية المالك أو الشاغل الأكبر سنا.

عند دخول أعضاء الجمعية العامة للجلسة، يتم التوقيع أولا على ورقة الحضور بحيث يذكر فيها اسم ومنزل كل شريك في الملك أو الشاغل له، وعند الاقتضاء اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، غير أنه لا يجوز له أو لزوجه ولو كان من الشركاء في الملك أن يتأسس الجمعية العامة طبقا لنص المادة 763 مكرر فقرة ثانية<sup>3</sup>.

يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه مع رئيس الجمعية ويقوم بتسجيله في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويدون فيه مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك أو الشاغلين له وأسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع<sup>4</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 16 مارس 2014. يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

<sup>2</sup> - تنص المادة 763 مكرر فقرة أولى من التقنين المدني، السالف الذكر، على ما يلي «: تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي وإن تعذر ذلك، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سنا»

<sup>3</sup> - تنص المادة 763 مكرر فقرة ثانية من التقنين المدني، السالف الذكر، على ما يلي: «يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجها ولو كان مالكيين أن يرأسا الجلسة».

<sup>4</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر .

5- شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة: حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الحالات التي يمكن فيها اتخاذ القرارات بالأغلبية البسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين والمتمثلة في:

- أ- الأغلبية البسيطة: تكون المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات أعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي:
  - المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة.
  - الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبنية وفقا لما هي معدة له.
  - كفاءات لإنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.
  - تعتبر توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير لاستعمال جزء أو عدة أجزاء.
- ب- أغلبية ثلثي الأعضاء: تكون المصادقة بأغلبية ثلثي 2/3 من الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:
  - تعيين متصرف أو عزله.
  - جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو لإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو لإحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنية.
  - توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.
- ج- بإجماع أعضاء الجمعية العامة للشركاء في الملك: لا يمكن أن تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:
  - الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية.
  - تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

- إعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتى عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصة.<sup>1</sup>

تعد هذه القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، وفي حالة ما وجد اعتراض على قرار الجمعية يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم إلى المحكمة المختصة إقليمياً في أجل أقصاه سنة ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

### المطلب الثاني: المتصرف

المتصرف هو العضو التنفيذي للملكية المشتركة، فضلا من كونه الممثل القانوني للشخص المعنوي.

### الفرع الأول: تعيين المتصرف

توكل تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف بعد تعيينه من طرف الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين (02) قابلة للتجديد<sup>2</sup> والذي يمكن أن يكون من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم، ذلك حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 99-14.

وإذا تعذر تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة له، دون أن تقوم هذه الأخيرة بتعويضه بمتصرف آخر، فيخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 ، السالف الذكر .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 ، السالف الذكر .

بها البناية بتعيين متصرف للبناية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك، وهذا ما أشارت إليه المادة 756 مكرر 3<sup>1</sup> من التقنين المدني الجزائري.

#### الفرع الثاني: اختصاصات المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له، فهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام لاسيما:

- تنفيذ قرارات الجمعية العامة لاسيما الأشغال التي تقرها الجمعية.
- استدعاء الجمعية العامة للانعقاد سواء دورة عادية أو استثنائية.
- يكلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية، وبضمن صيانتها الضرورية ويسهر على حراستها أمنها.
- يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم.
- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها.
- تمثيل الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات أمام القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليها.
- يحرص على الهدوء في البناية.
- إعداد جدول أعمال الجمعية ويقوم بتعليق التنظيم الداخلي بعد مصادقة الجمعية عليه.
- القيام بكل الأشغال الضرورية التي من شأنها تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها.

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

- جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالنيابة وجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.
- دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتبليغ نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.
- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي<sup>1</sup>

<sup>1</sup> - المادة 756 مكرر 3 فقرة ثانية من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر: «. وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار»

وبهذه الصفة يطالب المتصرف بما يأتي:

- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاصة في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى.
- إعلاء بناية أو قرار تنازل لنفس الغرض وتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء<sup>2</sup>.
- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فوار للاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغا تقديريا خاصا.
- يكلف المتصرف بتحصيل ديون المالكين الشركاء في الملك أو الشاغلين له كما له سلطة التحصيل الإجباري في حالة عدم التزام أحد الشركاء بدفع الأعباء الواقعة على ذمته.

كما للمتصرف إمكانية القيام بتحصيل الأموال في حالة بيع قسم من الأقسام، والاعتراض على عملية البيع خلال (08) ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال، ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.

باعتبار المتصرف وكيلًا يقوم هذا الأخير بتقديم تقرير تسييره، لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وجميع حسابات التسيير السنوية، بعد إخضاعها للتصويت والمصادقة عليها من طرف الجمعية ذلك قبل انقضاء اجل 03 أشهر قبل إقفال السنة المالية<sup>3</sup>.

1 - المرسوم التنفيذي 99/14 ، السالف الذكر.

2 - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:51.

3 - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:51.

الفرع الثالث: انتهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال يمكن أن تكون إرادية أو غير إرادية، كإنهاء المدة التي حددها المشرع سنتين قابلة للتجديد<sup>1</sup>. إذا رأيت الجمعية ضرورة لذلك أو حالات العزل أن يكون ذلك بنفس شروط التعيين، وسلطة العزل منوطة بالجمعية وحدها شرط عدم خروجها عن القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين والعزل، وتكون الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف إذا قامت بعزله بشكل تعسفي تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة. كما أنه بالإضافة للإمكانية تدخل القضاء في هذا المجال باعتباره المسؤول عن تحقيق العدالة في حالة ما إذا طلب الملاك ذلك، وقدموا الأدلة الكافية على ادعائهم، فغن القواعد

العامة تقضي بحالات أخرى خاصة للعزل تتمثل في:

- الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.
- فقدانه للأهليته.
- إعلان إفلاسه.
- العجز الكلي أو الجزئي عن العمل.

يمكن للمتصرف بصفته وكيلا التنازل عن الوكالة في أي وقت على أن يقدم تعويضاً للموكل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول<sup>2</sup>.

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص: 52.

<sup>2</sup> - تنص المادة 588 فقرة أولى من التقنين المدني السالف الذكر على مايلي: «غير أنه لا يجوز للوكيل أن يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح أجنبي بهذا التنازل وأن يمهله وقتاً كافياً ليتخذ ما يلزمه لصيانة مصالحه»

## المبحث الثاني:

### الحقوق والالتزامات المترتبة على الملكية العقارية المشتركة

إن الملكية العقارية المشتركة نظام قانوني من نوع خاص يشترك فيه مجموعة المالكين على ملكية عقارية عندما يتحدد للشركاء نصيب من الأجزاء الخاصة ونصيب من الأجزاء المشتركة وبالتالي يترتب على كل مالك شريك التمتع بمجموعة من الحقوق وذلك في حدود ما أقره التنظيم (المطلب الأول) ومن جهة أخرى يجب أن يلتزم بمجموعة من الالتزامات أو الأعباء المترتبة على الانتفاع والتي اشترطها التنظيم المعمول به (المطلب الثاني) وذلك لحسن سير نظام الملكية المشتركة.

#### المطلب الأول: حقوق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

إذا كان نظام الملكية للمباني المشتركة يقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، فإن كلاهما يخضع لنظام يختلف عن الآخر.

فالأجزاء المشتركة تخضع لنظام الشيوخ الإجباري، أما الأجزاء الخاصة تخضع لنظام الملكية المفترزة، بحيث يتمتع المالك الشريك بمجموعة من السلطات على الملكية مع مراعاته القيود الواردة عليها، ولقد تطرق إليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر، فيجب ذكر حقوق الشريك في الأجزاء الخاصة (الفرع الأول)، وحقوقه في الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني).

#### الفرع الأول: حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة

لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفترزة فله أن يباشر عليها كافة السلطات من استعمال واستغلال وتصرف<sup>1</sup>. وهذا ما يتوافق مع نص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري<sup>2</sup>.

**1- استعمال الأجزاء الخاصة:** فللمالك أن يستعمل جزئه أو شقته ليسكنها بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي لأحد ذويه إذن فهو حرفي الانتفاع بشقته كيفما شاء باعتبارها ملطية مفترزة<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> - نبيل إبراهيم سعد، مرجع سابق، ص 211.

<sup>2</sup> - تنص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر على ما يلي: «لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة...»

وبرجعنا إلى المرسوم التنفيذي 14-99 الذي نحن بصدد دراسته، قد بين للشركاء حقوقهم وواجباتهم في استعمال حصصهم وكما يجب التقيد بما جاء في المرسوم من قيود على استعمال الأجزاء الخاصة<sup>2</sup>.

-**التعديلات:** يمكن للشرك أن يعدل كما يبدو له، وذلك في حدود التنظيم والقوانين المعمول بها، الهيئة الداخلية للمسكن والمحالات التي يملكها.

-**الدكاكين والمتاجر:** لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر تجارة يمكن أن تتطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح.

-**الضجيج:** يجب على الشركاء في الملك أن يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات.

-**الحيوانات:** يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة.

-**استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات:** لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفخ الزرابي أو هزها، إلا طبقاً لأنظمة الأمن الحضري.

-**اللوحات الاستدلالية اللافتات:** يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته، غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالإشهار الذي يروونه مفيداً.<sup>3</sup>

-**الصيانة:** يجب صيانة أبواب مداخل الشقة والنوافذ ومغاليق الشبابيك والستائر، قضبان دعم الشرفات أما التعديلات المتعلقة بالإعانات الخارجية تكون موضوع عملية شاملة تقرها جمعية الشركاء.

<sup>1</sup> - نعيم محتجب ، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات و المحلات التجارية، دراسة في القانون، 2008، ص111 .

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر .

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر .

-صيانة شبكات للمياه والصنابير: حرصا على تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات فيجب صيانتها ويقع مصاريف إصلاحها على عاتق المسؤول عن هذا التسرب.

-التسخين وتنظيف المداخن: يجب القيام بتتقية جهاز التسخين.

-الارتفاقات يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها.

-المسؤولية: كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا.

2-استغلال الأجزاء الخاصة: يمكن للمالك الشريك أن يستعمل نصيبه من الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة بنفسه كأن يسكن في الشقة بصفة دائمة أو غير دائمة، كذلك يحق له إيجار حصته مقابل أجر دوري أو حتى بدون مقابل وهذا الحق لم يتطرق إليه المرسوم التنفيذي 14-99.

3-التصرف في الأجزاء الخاصة: يحق للشريك التصرف في ملكه مثل تصرفه بأي حق عيني آخر والتصرف عموما هو إما أن يكون ماديا أو قانونيا<sup>1</sup>، فالتصرف القانوني هو القيام بعمل يؤدي إلى نقل الحق العيني أو الملكية إلى شخص آخر عن طريق البيع أو الهبة واشترط القانون انتقاله أيضا بأن يسجل في السجل العقاري العائد له العقار<sup>2</sup>. وللمالك أن يتصرف في المسكن كله أو في جزء منه.

### الفرع الثاني: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة:

يتمتع الشركاء بحقوقهم على الأجزاء الخاصة في إطار القانون المعمول به اضافة إلى ذلك فهم أيضا يتمتعون بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة للملكية المبنية للاشتراك<sup>3</sup>. فالشريك الحق والحرية في استعمالها وذلك حسب ما هي معدة لها، ولا بسبب عرقلة استعمال باقي الشركاء لها.

<sup>1</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:56.

<sup>2</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:56.

<sup>3</sup> - جاب الخير سعدي، مرجع سابق، ص:57.

تطرق المشرع إلى حقوق الشركاء في الأجزاء المشتركة من خلال القانون المدني، وذلك في نص المادة 747 من التقنين المدني. وبالتالي تتمثل حقوق المالك الشريك في:

**1- استعمال الأجزاء المشتركة:** لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق إنتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة حيث نصت على: « لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرار بما أعد له العقار»<sup>1</sup>.

يستنتج من نص هاته المادة انه يجب استعمال الأجزاء المشتركة في حدود ما أعدت له كما أن المرسوم 14-99 قد تطرق لاستعمال الأجزاء المشتركة في الباب الثاني منه تحت عنوان استعمال الأجزاء المشتركة.

فالمالك الشريك له أن يستعمل حق الانتفاع إتجاه المحلات التي يملكها، وان يستعملها لما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء الآخرين. كما أنها لا يجوز أن يدخل أي تغيير على الأجزاء المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك<sup>2</sup>.

**2- استغلال الأجزاء المشتركة:** لا يمكن للمالك الشريك أو مجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد او الحديقة او الفناء المشترك لان هذه الأجزاء مشتركة، فتأجير الأجزاء الحاصة يمكن المستاجر من إستغلال الأجزاء المشتركة وهو ما جاءت به المادة 08 من المرسوم 69/94<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المادة 749 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر.

<sup>2</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر.

<sup>3</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، المؤرخ في: 19/03/1994 .

أما بالنسبة للاستغلال الجماعي باتفاق جميع الشركاء فهو جائز ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا ايجار الحصص المشتركة بكرائها للغير او تأجير سطح العمارة او احدى واجهاتها لنصب واجهة اشهارية<sup>1</sup>.

**3- حق التصرف في الأجزاء المشتركة:** هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات أعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، والهدف منه هو توفير مصادر مالية إضافية، وتدخل عائدات أو مداخيل التصرفات الواردة على الأجزاء المشتركة في صندوق الجمعية.

### المطلب الثاني:

#### الالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة

يتحمل المالك في الملكية الفردية عملا بالقواعد العامة كل نفقات الناجمة عن تضرر ملكيته، بينما في الملكية المشتركة والتي تقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة وهي الملكية الفردية وبين الأجزاء المشتركة وهي الملكية الجماعية، حيث أن الأعباء والتكاليف التي تنشأ من جراء الانتفاع بالجزء الخاص فيتحمل المالك بصفة فردية عبئاً وتكاليف الصيانة والضرائب والرسوم، أما فيما يتعلق بأعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة حسب ما أقره التنظيم المعمول به<sup>2</sup>.

ميّز المشرع في القانون المدني الجزائري بين نوعين من التكاليف: تكاليف من النوع الأول وتكاليف من النوع الثاني وذلك بنص المادة 750 منه، وكما نظمها المرسوم 14-99 السالف الذكر وأطلق عليها مصطلح الأعباء وتم تصنيفها إلى صنفين: أعباء الصنف الأول (الفرع الأول) ثم أعباء الصنف الثاني (الفرع الثاني) ثم تميل الأعباء ودفعها (الفرع الثالث) .

<sup>1</sup> - بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، طلية الحقوق سعد دحلب ، البلدة، 2000-2001، ص48.

<sup>2</sup> - دروازي عمار، مرجع سابق ص 49.

**الفرع الأول: أعباء الصنف الأول:**

تعد أعباء الصنف الأول أعباء مرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، على أن يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلين أو غير الفعلين، وقد وزعها المشرع في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقرها الجمعية العامة ، وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي: .

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير و إدارة البناية .
  - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة.
  - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها و سطوحها .
  - مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.
  - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.
  - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدموا إدارة البناية للغير.
  - وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة ويجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.
- الفرع الثاني: أعباء الصنف الثاني:**

تشمل أعباء الصنف الثاني الترميمات الكبرى للبناية وصيانتها وامن الشركاء في الملك أو الشاغلين له وتمثل فيما يلي:

- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة<sup>1</sup>.
- الأشغال أو الترميمات التي ستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.
- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابيز وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة.
- نفقات صيانة وترميم المواسير و صناديق نفايات البناية.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر

- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.
  - نفقات وضع وترميم منشأة الإنارة في الأجزاء المشتركة.
  - نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.
  - فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.
  - الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها.
  - مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.
  - نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد وتوابعها.
  - استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.
  - يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.
- الفرع الثالث: تمويل الأعباء ودفعها:
- أولاً- تمويل الأعباء: يكون من طرف المالكين أو الشاغلين لها والتمويل يكون من خلال المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر: <sup>1</sup>.
- 1- ميزانية تقديرية احتمالية يصادق عليها أعضاء الجمعية العامة وذلك في بداية كل سنة مالية.
- 2- في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، وذلك لأداء وتنفيذ الأعمال والأشغال غير المتوقعة ويكون ذلك بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث 1/3 المصروف المزمع إنفاقه.
- ويحدد المبالغ المحددة أعلاه تقررها الجمعية العامة تقررها الجمعية العامة.

<sup>1</sup>- المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر .

ثانياً - دفع الأعباء: تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

يتم استحداث قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك. ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك. - يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإجباري في حالة عدم الدفع.

ففي حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد انذارين 02 مصحوبين بإشعار بإستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، و إن لم يجد جدوى من ذلك يلتزم المتصرف ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ونسخة من الإنذارين و محضر الجمعية وذلك عن طريق التقدم وبعد صدور أمر بالتنفيذ من المحكمة المختصة إقليمياً<sup>1</sup>.

وبعد صدور أمر بالتنفيذ ولم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال 3 أشهر سيعمد إلى المصادرة العقارية لملكه والذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي 99/14 سالف الذكر.

## خاتمة

من خلال دراستنا للملكية العقارية المشتركة والتي رأينا بأنها حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزءا خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد به في ذلك إلا القانون، وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرز أو المانع كما سماه المشرع، وتكون فيها سلطات المالك محدودة.

إن هذه الحالة القانونية التي تنشئ علاقة بين الملاك تتسم بأنها علاقة مصالح مشتركة يستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به، هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية استدعت من المشرع وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها، فالحفاظ على الملكية الخاصة بكل مالك تستدعي الحفاظ على الملكية الجماعية، مما أوجد نوعا من العلاقة بين الملاك ببعضهم البعض إثر الجوار المتنوع أفقيا وعموديا وجانبيا وبينهم وبين أملاكهم، فالحالة الأولى جسدها المشرع بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون، أما الحالة الثانية فقد جسدها بواجبات جمعية الملاك بالحفاظ على الملكية المشتركة بينهم، ووضع لذلك قواعد قانونية أمره يتوجب على كل مالك إتباعها محاولا بذلك فرض نظام للحفاظ على الملكية العقارية الذي يؤدي بالضرورة للحفاظ على الملاك، مما يجعل من العلاقة التي تتكون داخل هذا النمط المعيشي علاقة اجتماعية واقتصادية، تستوجب بالإضافة لوجود القانون تواجد نوع من الوعي والثقافة والحس المدني والابتعاد على اللامبالاة، التي يعيشها المجتمع الجزائري، لاسيما داخل هذا النوع من الملكية.

إن الواقع الذي لا يخفى على أحد داخل هذه التجمعات السكنية يستدعي دق ناقوس الخطر قبل فوات الأوان، إذ لا تكون هناك فائدة من سن القوانين وتركها بدون تطبيق، والأكثر من ذلك إذا كانت هذه القوانين غير ملائمة، لاسيما إذا كانت صياغتها مبهمة أو غير واضحة أو حتى متناقضة في بعض الحالات، والشيء الذي تطرقنا له من عند تعليقنا على بعض المواد القانونية في القانون المدني، أو في المرسوم 99/14 الذي ألغى المرسوم 83-666.

الذي أراد به المشرع إيجاد قانون أحسن منه يتمشى والواقع المعيش. والذي قد وفق إلى حد كبير في مساندة واقع الملكية العقارية المشتركة خاصة من خلال وضعه للنموذج نظام الملكية العقارية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وهذا لا ينفي وجود بعض النقائص فيه والتي يجب أن يتداركها المشرع من خلال مراسيم جديدة .

فمن خلال دراستنا لهذا النمط من الملكية لاسيما عند تطرقنا لمزاياه وعيوبه وجدنا أن عيوبه أكثر من مزاياه خاصة إذا تعلق الأمر بالتأثير السلبي على سلوك الفرد ونسبة الانحراف والجرائم التي توصل لها علماء الاجتماع في هذا النمط المعيشي، فكلفة المبنى نسبيا لا تقارن بما تصرفه الدولة مقابل مكافحة كل أنواع الانحراف داخل المجتمع.

أما ما يتعلق بالأسباب التي أدت إلى ظهور العمارات والمتمثلة في نقص المساحات الخاصة بالبناء في المدن لاسيما الأوروبية، حيث يعتبر هذا النمط مزية، فإن هذا الأمر لا نستطيع أن نعتمده عندنا في الجزائر، واعتباره كذلك لأنه لا يطبق إلا في بعض المدن كالعاصمة.

فالسعي لحل مشاكل السكن، لاسيما في المدن يستوجب وجود دراسات في شتى المجالات حول التأثيرات السلبية لأنماط البناء المتبع لكي نتجنب مشاكل ندرة السكن ولا نجد أنفسنا نخلق مشكلا آخر أكثر تأثيرا منه.

ولكي يكون بحثنا أكثر جدوى كان علينا أن نبحث عن بعض الحلول التي نعتقد أنها قد تساهم ولو بجزء في تطوير هذا النظام المعيشي المفروض في معظم الحالات على مجتمعنا، لاسيما في المدن الكبيرة من جهة وإيجاد آليات أخرى، قد تجعلنا نحد من تطبيق هذا النظام على مدن أخرى كالمدينة الداخلية التي لا تعاني من مشكل نقص الأراضي المخصصة للبناء، ومن هنا سنقوم بوضع اقتراحاتنا على شكل توصيات نوجزها فيما يلي:

\*بالنسبة للمدن الداخلية والصحراوية خاصة، وأن مساحاتها كبيرة، وأراضيها لا تعتبر أراضي فلاحية بالدرجة الأولى، أضف إلى ذلك أن مجتمعاتها لا تتلاءم مع هذا النمط المعيشي، فإننا نقترح تجنب البناء بالشكل الجماعي والإبقاء على البناء الفردي وتشجيع البناء نصف الجماعي

مع وضع القواعد القانونية الخاصة بذلك وعدم تركها للقواعد العامة، وهذا بوضع نظام ملكية السفل والعلو أسوة بالقانون المصري الذي استوحى قواعده من الشريعة الإسلامية.

\* أما فيما يتعلق بنظام الملكية المشتركة وتطبيقه في المباني الموجودة حالياً، ونظراً لما رأيناه من خلال بحثنا بالإضافة لما قد تم التطرق له من خلال التعليق على بعض المواد فنقترح ما يلي:

- السعي إلى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة أسوة بالمشرع الفرنسي، مع إيجاد آليات قانونية تعمل على إجبارية تطبيقه بما في ذلك وضع إجراءات جزائية لمعاقبة كل من لا يمتثل لهذا النظام.
- إقحام المنظومة التربوية في مجال التربية والتعليم وهذا بوضع برنامج في الأطوار الابتدائية من التعليم يعمل على شرح النظام القانوني للملكية المشتركة في إطار البرنامج الذي وضعته الوزارة، والمتعلق بالتربية المدنية.
- استعمال كل وسائل الإعلام بما فيها التلفزيون لتحسيس المالكين المشتركين وهذا بواسطة ومضات إعلامية، وكذا تنظيم لقاءات مع الخبراء من القانونيين وعلماء الاجتماع وكذا المجتمع المدني للقيام بشرح نظام الملكية المشتركة وتحسيس الملاكين بحقوقهم وواجباتهم.
- وضع هيئة أو مصلحة خاصة بمتابعة تنظيم الملكية المشتركة تابعة لوزارة السكن في كل ولاية تعمل على تطبيق نظام الملكية المشتركة بما فيها تعيين المتصرف إذا لم يتم بذلك الملاك عوض رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي في اعتقادنا تجعله المشاكل التي تعاني منها البلديات غير قادر على متابعة هذه العملية.
- إيجاد آليات قانونية تساعد الملاك المشتركين في الحصول على قروض بدون فوائد، بحيث تتحمل الخزينة ذلك وتساعدهم على تمويل عمليات الصيانة، والقيام بالإصلاحات الضرورية للمحافظة على الأملاك.

• إجبار الموثقين على تطبيق الالتزامات التي تقع على الملاك لاسيما فيما يتعلق بتقديم شهادة إبراء الذمة من مبالغ الأعباء، الشيء الذي سيساعد لا محالة في تحصيل الأعباء بالنسبة للجمعيات المكونة من جهة، ومن جهة أخرى سيحفز المالكين على تكوينها ولو بالشكل الاستثنائي الذي رأيناه سابقا.

• إجبار المؤسسات الخاصة والعامة التي تقوم ببناء المساكن بالشكل الجماعي قصد التمليك على القيام بكل ما من شأنه تكوين الجمعية وتعيين المتصرف وتكليفها بالمتابعة والمراقبة المباشرة لمدة تسمح للملاك بالتعود على هذا الإجراء والتمكن بعد ذلك من القيام بمهامهم على أحسن وجه.

• يتوجب تعيين متصرفين محترفين يكون لهم دراية واسعة في مجال التسيير العقاري والحفاظ على لممتلكات على أن يتمتعوا بمؤهلات علمية تشتمل على معظم المهام المنوطة بهم، ولاسيما في مجال القانون والمحاسبة وكذا المجالات التقنية، ومن هنا إقحام الجامعة ومراكز التكوين المهني في تكوين هذه الفئة تكوينا علميا وأكاديميا يؤهلهم للقيام بمهامهم على أحسن وجه.

وفي الأخير نستطيع القول بأن تطبيق نظام الملكية في المباني الجماعية بالشكل السليم، سيؤدي بالضرورة إلى وجود وعي اجتماعي واقتصادي، لاسيما وأن التعايش داخل هذا النمط المعيشي على المشاركة الجماعية، يكون للأغلبية سلطة على الأقلية وهو النظام السياسي المتبع في كل الدول التي تتبنى الديمقراطية كنهج حكم، إذ أنه في اعتقادنا سيؤدي هذا النمط إذا طبق إلى وجود نوع من الإحساس بالمسؤولية في أخذ القرارات التي تهم التجمع السكاني، وبالتالي المجتمع الذي يبدأ تكوينه من الحي، وفي اعتقادنا تربية الفرد داخل هذا النظام المعيشي على أخذ القرارات التي تهمه وتهم هذا المجتمع المصغر قد يؤدي إلى التخفيف من ظاهرة عزوف المواطنين وعدم اكتراثهم بالانتخاب، على الأقل أولئك الذين يسكنون في المساكن الخاضعة لهذا النظام.

إن دراستنا لهذا النمط المعيشي قد مست جانب الإدارة والحماية وهو جزء بسيط مازال يعاني من نقص البحوث والدراسات في هذا المجال، لذلك فإننا نقترح في الخاتمة هنا على كل الباحثين، لاسيما المتخصصين في المجال القانوني وكذا الاجتماعي والسياسي السعي لاقتحام

كل المجالات التي لها علاقة بهذا النظام خاصة الجوانب المتعلقة بمدى تأثيره على سلوك الفرد اجتماعيا وسياسيا واقتصاديا سواء كان ذلك إيجابا أو سلبا.

## قائمة المصادر والمراجع

أولاً : المصادر

- القران الكريم

I - القوانين والأوامر:

1-الأمر 58/75 المتضمن القانون المدني الجزائري المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن

القانون المدني،) الجريدة الرسمية العدد 178 الصادرة في 30/09/1975). المعدل والمتمم

بالقانون رقم 05/07 المؤرخ في 19/05/2007

2- القانون رقم 11- 04، المؤرخ في 17/02/2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية

العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14 صادرة في 06 ما رس 2011

II - المراسيم:

1-المرسوم رقم 68-88، مؤرخ في 23 أبريل 1968، متضمن قانون أساسي الخاص بشغل

العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر

66- 102 مؤرخ في 6 ماي 1966،جريدة رسمية عدد36مؤرخة في 6 ماي 1966 .

2-المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976، يتعلق بتأسيس السجل العقاري،معدل

وتمتم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123

3- المرسوم التشريعي 03/93 ، المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري.

4 - المرسوم 184/93 المؤرخ في 27/07/1993 المنظم لإثارة الضجيج.

5- المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، المؤرخ في: 19/03/1994، يتضمن ا لمصادقة على نموذج عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 93/03 ، المتعلق بالنشاط العقارية.

6- المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23/04/2001، جريدة رسمية عدد 25، الصادرة في 29/04/2001، المحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار و كفيات ذلك.

7- المرسوم التنفيذي 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 جريدة رسمية عدد 14 صادرة في 16 مارس 2014. يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

### III -القرارات الرسمية

1 - المجلة القضائية 1991 عدد 02، ص 32

2- المجلة القضائية، عدد 2، سنة 2008، ص: 253

3 - المجلة القضائية ، عدد 03، سنة 1999، ص: 35

### ثانيا :المراجع

#### I -الكتب

1- بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية،

الجزائر، 2001

- 2- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، د ط، دار هومة للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2000
- 3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، د.ط، دار هومة، الجزائر، 2004.
- 4- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، حق الملكية "مع شرح مفصل للأشياء والأموال"، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2000.
- 5- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، ط 11، دار هومة، الجزائر، 2009.
- 6- مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2006.
- 7- نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط ، منشأة المعارف، الإسكندرية، 2001.
- 8- نعيم محتجب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحالات التجارية، دراسة في القانون 2008.
- 9- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي و أدلته، الجزء الرابع، ط 2، دار الفكر، دمشق، 1985.
- II- المذكرات

- 1- الزهرة بركة، النظام القانوني للملكة العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2015/2014.
- 2- بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2001-2000.
- 3- جاب الخير سعدي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة مقدمة لنيل شهادة الماستر في القانون تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2018/2017.
- 4 - خوجة فتيحة، تقييم واقع الملكية المشتركة في أحياء السكن التساهمي لمدينة المسيلة دراسة حالة في حي 100 سكن تساهمي، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي، معهد تسيير التقنيات الحضرية، جامعة محمد بوضياف، المسيلة، 2020/2019.
- 5 - شعيلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2008-2007.
- 6- دروازي عمار، أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010

7- بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في

القانون العقاري الجزائري، طلية الحقوق سعد دحلب ، البليدة، 2000-2001.

8- شويحة عائشة، الحدود والقيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري،

مذكرة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و

العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015

9- بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري،

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الحميد

بن باديس، مستغانم، 2017/2018.

### III- المجالات

1- ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة

الجزائرية للدراسات القانونية والتاريخية، العدد 04، جامعة قسنطينة، ديسمبر 2017

## الفهرس

05	مقدمة.....
09	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
10	المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
11	المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها
13	الفرع الأول: خصائص الملكية العقارية المشتركة
19	المطلب الثاني: تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري
19	الفرع الأول: من سنة 1962 إلى ما قبل صدور القانون المدني
20	الفرع الثاني: من سنة 1975 إلى 1993
21	الفرع الثالث: من سنة 1993 إلى ما بعد صدور المرسوم 59/94
25	الفرع الرابع: تطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية
25	الفرع الخامس: في القانون 07-86
26	الفرع السادس: في المرسوم التشريعي 03-93: (يتعلق بالنشاط العقاري)
27	الفرع السابع: المرسوم التنفيذي 14/99
28	المبحث الثاني: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

28	المطلب الأول: التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة وطبيعة حق الشريك
28	الفرع الأول: التكييف القانوني للملكية العقارية المشتركة
30	الفرع الثاني: طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة
32	المطلب الاول :مشماتل الملكفة العقارفة المشتركة
32	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة
34	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
37	الفرع الثالث : أصناف الأجزاء المشتركة
41	الفصل الثاني: أحكام إدارة الملكية العقارية المشتركة
43	المبحث الأول: إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة
43	المطلب الأول: جمعية الشركاء
43	الفرع الأول: تكوينها
44	الفرع الثاني: صلاحيات الجمعية العامة
45	الفرع الثالث: تسيير الجمعية العامة
49	المطلب الثاني: المتصرف
49	الفرع الأول: تعيين المتصرف

50	الفرع الثاني: اختصاصات المتصرف
52	الفرع الثالث: انتهاء مهام المتصرف
53	المبحث الثاني: الحقوق و الالتزامات المترتبة على الملكية العقارية المشتركة
53	المطلب الأول: حقوق الشركاء في الملكية العقارية المشتركة
53	الفرع الأول: حقوق الملاك على الأجزاء الخاصة
55	الفرع الثاني: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة
57	المطلب الثاني:الالتزامات المترتبة على الانتفاع بالملكية العقارية المشتركة
58	الفرع الأول: أعباء الصنف الأول
58	الفرع الثاني: أعباء الصنف الثاني
59	الفرع الثالث: تمويل الأعباء ودفعها
61	خاتمة
66	قائمة المصادر والمراجع
71	الفهرس

## ملخص:

تعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية نتيجة حتمية ساعد على ظهورها انتشار السكن الجماعي لاسيما البنايات العمودية، هذه الأخيرة التي ساهمت الاعتبارات الاجتماعية والاقتصادية في انتشارها تختص بتقاسم السكان فيها لمساحات مبنية وأخرى غير مبنية على شكل أجزاء مشتركة تابعة للأجزاء الخاصة التي يملكها السكان على الشيوع، فهذه الحالة القانونية تستدعي وضع الآليات اللازمة لإدارتها وحمايتها.

تعتبر الجزائر من البلدان التي انتهجت نمط السكن الجماعي للحد من الأزمة التي يعانيها هذا القطاع، لذلك عملت على مسايرة ذلك بوضع التشريع المنظم لهذه الملكية وعلى رأسها القانون المدني الصادر وفق الأمر 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 الذي تبعه صدور المرسوم 146-76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة في العقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، هذا الأخير ألغي ضمناً بالمرسوم 666-83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 والمحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية والذي ألغي بموجب المادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم 99-14 الصادر في 16 مارس 2014 الذي يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والذي بقي ساري المفعول إلى يومنا هذا.

إن الآليات القانونية التي وضعها المشرع لإدارة وتسيير الملكية المشتركة تتمثل في جمعية الملاك التي منحها الشخصية المدنية وهي التي تعتبر الجهاز الأساسي المنوط به إدارة هذا النوع من الملكية، وللقيام بصلاحياتها على أحسن وجه وضع لها ممثلاً قانونياً هو المتصرف الذي ينوب عنها في كل الأعمال المكلفة بها، وعلى رأسها إدارة وحماية الملكية المشتركة التي تؤدي بالضرورة للحفاظ على العقار وعلى ساكنيه.

أما فيما يتعلف بالمسؤولية التي تقع على المالكين والجمعية وكذا المتصرف، فيعتبر القانون المدني بالإضافة إلى نظام الملكية المشتركة الإطار المنظم لذلك.

## Résumé

La copropriété dans les immeubles bâtis est un résultat inéluctable dû à la propagation des habitats collectifs dans le bâtiment horizontal, qui est une nécessité sociale et économique, où les propriétaires se partagent les surfaces bâtis et non bâtis, sous forme de partis privées et autres indivis, ce qui implique la confection de mécanismes juridiques utiles pour son administration et sa protection.

L'Algérie est parmi les pays qui ont optés pour ce type de logements collectifs afin de subvenir aux besoins cruciaux qui ne cessent de se faire sentir, c'est pourquoi l'Algérie a poursuivi le processus en l'accompagnant par une panoplie de législations organisant ce type de propriété, en premier lieu le code civil promulgué par l'ordonnance 58-75 du 26 septembre 1975, suivi par le décret 146-76 du 23 octobre 1976 portant le statut type de la copropriété des immeubles bâtis, et l'ensemble des immeubles répartis en lots, ce dernier qui a été abrogé tacitement par le décret 83- 666 du 12 novembre 1983 fixant les règles régissant la copropriété et la gestion des bâtiments collectifs , ce dernier qui a été abrogé avec la article 07 de la décret 99-14 du 16 mars 2014 fixant le modèle de règlement copropriété en matière de promotion immobilière qui est resté en vigueur à ce jour.

Les mécanismes réglementaires établis par le législateur Algérien concernant l'administration et la gestion de la copropriété, sont: l'association des copropriétaires doté de la personnalité civile, considérée comme l'outil essentiel régissant ce type de propriété et afin qu'elle puisse s'acquitter de sa tâche le législateur lui a désigné un représentant qui l'administrateur de l'immeuble, ce dernier est le responsable direct de la gestion, la protection et la préservation de l'immeuble et des propriétaires.

En ce qui concerne la responsabilité qui incombe aux copropriétaires, à l'association et à l'administrateur de l'immeuble; est régis par le code civil, et le statut de la copropriété.

تم بحمد الله

