



جامعة قاصدي مرباح – ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون اعمال

عنوان المذكرة

أحكام الملكية المشتركة في القانون الخاص الجزائري

إشراف:

بالطبيب محمد البشير

إعداد الطالبتين:

تمار أحلام

يوسفي مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عيساني طه	أستاذ التعليم العالي	رئيساً
بالطبيب محمد البشير	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفاً
مجوح انتصار	أستاذ محاضر أ	مناقشاً

السنة الجامعية: 2025- 2026



جامعة قاصدي مرباح - ورقلة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق



مذكرة مقدمة لاستكمال المتطلبات لنيل شهادة الماستر أكاديمي

الميدان: الحقوق والعلوم السياسية

الشعبة: الحقوق

التخصص: قانون اعمال

عنوان المذكرة

أحكام الملكية المشتركة في القانون الخاص الجزائري

إشراف:

بالطبيب محمد البشير

إعداد الطالبتين:

تمار احلام

يوسف مريم

أعضاء لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبة العلمية	الصفة
عيساني طه	أستاذ التعليم العالي	رئيساً
بالطبيب محمد البشير	أستاذ محاضر قسم "أ"	مشرفاً
مجوح انتصار	أستاذ محاضر أ	مناقشاً

السنة الجامعية: 2025- 2026

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة قاصدي مرباح ورقلة

التصريح الشرفي

الخاص بالالتزام بقواعد النزاهة العلمية لانجاز بحث

(ملحق القرار الوزاري رقم 1082 المؤرخ 27 ديسمبر 2020 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالوقاية من السرقة العلمية

ومكافئتها)

أنا الممضي أسفله.

إسم ولقب الطالب	التخصص	رقم بطاقة التعريف الوطنية	تاريخ الاصدار
1. تمار احلام	قانون اعمال	209347940	2023/06/25
2. يوسف مريم	قانون اعمال	211471691	2025/04/20

المسجل (ة) بكلية الحقوق والعلوم السياسية قسم الحقوق

والمكلف (ة) بانجاز أعمال بحث مذكرة ماستر، عنوانها:

أحكام الملكية المشتركة في القانون الخاص الجزائري

أصرح بشرفي أنني ألتزم بمراعاة المعايير العلمية والمنهجية ومعايير الأخلاقيات المهنية والنزاهة الأكاديمية

المطلوبة في انجاز البحث المذكور أعلاه.

التاريخ: 2026/05/11



1. توقيع المعني (ة)

2. توقيع المعني (ة)

شكر

قال تعالى: «ولئن شكرتم لازيدنكم»

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات، وبفضله تنيسر الصعوبات، وبنوره تضيء طريق العلم والمعرفة.

واما بعد، نتقدم بجزيل الشكر وباسمى العبارات الى الأستاذ المشرف بالطيب محمد البشير الذي أشرف على مذكرتنا وعلى ما بذله معنا من جهد وما قدمه لنا من توجيه ونصائح لإنجاز هذا العمل.

كما نتقدم بجزيل الشكر والعرفان لجميع اساتذتنا الافاضل بقسم الحقوق، وبالأخص الأساتذة وأعضاء لجنة المناقشة لتفضلهم بقبول مناقشة هذه المذكرة. كما نخص بالشكر كل من قدم لنا يد العون، بكلمة طيبة او مساعدة من قريب او بعيد، فلكم جميعا منا اصدق عبارات الامتتان والاحترام، جزاكم الله كل خير.

اهداء

بكل امتنان وفخر، وبعد رحلة طويلة من السهر والاجتهاد، أحمد الله الذي وفقني لبلوغ هذه اللحظة التي طالما حلمت بها، وأهدي ثمرة هذا النجاح إلى من كانوا النور في دربي والسند في كل خطوة.

إلى أبي العزيز

الذي كان سندي الأول، علمني الصبر والسعي، وغرس في داخلي حب النجاح والطموح، ادامك الله لي فخرا وسندا، وجزاك عني كل خير.

إلى أمي الغالية

نبض القلب ودفء الروح، صاحبة الدعوات التي كانت ترافقني في كل خطوة، فكان فضلها بعد الله عظيما فيما وصلت إليه.

إلى إخوتي وأخواتي

الذين كانوا مصدر فرح وقوة، يخففون عني التعب ويشاركونني تفاصيل هذه الرحلة. إلى كل أستاذ علمني حرفا، وإلى كل صديق وقف بجانبني في أوقات الشدة قبل الفرح.

أهديكم جميعا هذا الإنجاز المتواضع، وأسأل الله أن يوفقنا دائما لما فيه الخير والنجاح.

تمار احلام

اهداء

الحمد لله حباً وامتناناً وشكراً على البدء والختام

"وآخر دعواهم أن الحمد لله رب العالمين"

الحمد لله الذي أضاء لنا سبل العلم، وذلّل لنا صعاب الطريق، حمداً يليق بجلال نعمته

وكمال فضله حتى يبلغ الحمد منتهاه،

لم تكن هذه المسيرة مجرد صفحات تطوى، بل كانت فصول كفاح وسهر، ابتدأت بحلم

وتوجت بيقين، وها أنا اليوم أطوي تعب السنين بابتسامة الإنجاز، مهدية ثمرة جهدي:

إلى سندي العظيم وجبلي الذي لا يميل، الذي كان بعد الله ملاذي الأول ودعّمه سبب ثباتي،

فله مني كل الامتنان والحب أبي الغالي.

إلى منبع النور وجنتي التي تمشي على الأرض من كانت دعواتها سراجاً ينير عمتي، إلى

من تخلّج الكلمات في حضرة تضحياتها، وتصغر الإنجازات أمام عظمتها أُمي الغالية.

إلى إخوتي، السند والثبات، الذين كانوا لي عوناً في الشدائد ورققة في الدرب.

إلى رفاق الروح الذين شاركوني الحلم والدرب، وكانوا لي نبض الأمل في كل لحظة

ضعف.

وإلى كل من كان حضوره الهادئ يصنع في داخلي قوة لا ترى، ويمنحني طمأنينة لا تقال.

أنتم الذين لا يسعكم الورق ولكنكم تسكنون ما بين السطور.

وإلى من أناروا لنا دروب المعرفة وغرسوا فينا الطموح أساتذتي الأفاضل.

إلى كل هؤلاء أهدي ثمرة تعبتي وفرحتي فالحمد لله على حسن التمام والختام.

يوسف مريم

قائمة المختصرات

ج. ر. ج. ج: الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية.

د. س. ن: دون سنة نشر.

د. ط: دون طبعة.

ص: صفحة.

ق. إ. م. إ: قانون الاجراءات المدنية والادارية.

ق. م. ج: قانون المدني الجزائري.

مقدمة

يعتبر حق الملكية من أهم الحقوق العينية الأصلية التي عرفتتها المجتمعات البشرية منذ القدم، فقد حظي هذا الحق بمكانة هامة في مختلف التشريعات المتعاقبة، باعتباره الركيزة الأساسية لاستقرار المعاملات وتطور النظم الاقتصادية والاجتماعية.

والأصل في حق الملكية أن يكون مفرزا ومستقلا، يمنح لصاحبه سلطات الاستعمال والاستغلال والتصرف بشكل مطلق، غير أن هذا المفهوم التقليدي والمطلق للملكية لم يبق على حاله، بل خضع لتطورات عميقة أملتتها ضرورات الحياة المعاصرة.

وفي ظل التحولات الديموغرافية المتسارعة وما صاحبها من نمو اقتصادي ملحوظ، إلى جانب تزايد ظاهرة النزوح الريفي واتساع رقعة التمدن، برزت أزمة السكن كأحد أهم التحديات التي تواجهها الدول الحديثة. ومع محدودية العقار وارتفاع أسعاره، خاصة في المدن الكبرى، أصبح من الضروري تبني أنماط عمرانية جديدة تقوم على البناء الجماعي العمودي بدلا من السكن الفردي الأفقي، وذلك من خلال إنشاء العمارات والمجمعات السكنية. وقد أدى هذا التحول العمراني إلى ظهور أوضاع قانونية واجتماعية جديدة، تجاوزت القواعد التقليدية المنظمة لحق الملكية، مما استوجب تدخل المشرع لوضع إطار قانوني خاص يتلاءم مع طبيعة هذا النمط السكني.

من هذا المنطلق، برز ما يسمى بنظام الملكية المشتركة باعتباره آلية قانونية حديثة لتنظيم الملكية في هذا النمط العمراني الجديد. ويقوم هذا النظام على فكرة التعايش القانوني بين ملكية خاصة تنصب على أجزاء مفرزة من العقار، وملكية شائعة ترد على الأجزاء المشتركة التي تستعمل من قبل جميع الملاك.

واستنادا إلى هذا التحول كرس المشرع الجزائري أحكام نظام الملكية المشتركة في عدة نصوص قانونية، سعيا منه إلى تأطير هذا النمط الجديد من التملك وضبط آليات تطبيقه. وتعد النصوص المنظمة له متعددة ومتكاملة، غير أن أبرزها يتمثل في الأمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، الذي أقر مبدأ الملكية المشتركة، كما تم تدعيم هذا الإطار وتفصيل آليات تطبيقه من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-99، والذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وهو ما يعكس حرص المشرع على إيجاد توازن دقيق بين متطلبات الاستغلال الفردي للعقار وضمان حسن سير المرافق المشتركة داخل البنايات الجماعية.

ومما يلاحظ أن غالبية الدراسات التي تناولت موضوع الملكية المشتركة قد تأسست في تحليلها على أحكام المرسوم 83-666 الملغى، مع إغفال شبه تام لأحكام المرسوم التنفيذي 14-99 الذي كرس إطاراً قانونياً مستحدثاً لهذا النظام.

ومن هذا المنطلق، جاءت هذه الدراسة لتسد هذا الفراغ، من خلال معالجة وتحليل النظام القانوني للملكية المشتركة وفقاً لأحدث المستجدات والنصوص سارية المفعول.

ومن خلال ما تقدم، تتجلى أهمية دراسة موضوع الملكية المشتركة فيما يلي:

تكمن أهمية دراسة موضوع الملكية المشتركة من الناحية العلمية في كونه يسلط الضوء على الإطار القانوني والتنظيمي الذي يحكم هذا النظام، من خلال تحليل النصوص التشريعية والمراسيم التطبيقية ذات الصلة، والوقوف على مدى فعاليتها في تنظيم العلاقات بين الملاك وضمان حسن تسيير الأملاك المشتركة، خاصة في ظل التحولات العمرانية المتسارعة وتزايد الاعتماد على هذا النمط من التملك.

أما من الناحية العملية، فتبرز أهمية الموضوع في تعزيز الوعي القانوني والثقافي لدى ملاك الشقق والمساهمين في الأملاك المشتركة، بما يدفعهم إلى تفعيل آليات التسيير الجماعي وحسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وصيانتها. كما يساهم هذا الموضوع في تمكين بممارسة حقوقه في حدود ما يقرره القانون، والالتزام في المقابل بالواجبات وتحمل المسؤوليات المترتبة عن ذلك.

أما فيما يخص أهداف هذه الدراسة، يهدف هذا الموضوع إلى:

- إثراء المكتبة الجامعية بمرجع علمي يستفيد منه الباحثون.
- الإجابة عن الإشكالات التي يثيرها نظام الملكية المشتركة من خلال توضيح القواعد المنظمة له.

- كما يسعى إلى تسليط الضوء على المرسوم التنفيذي رقم 14/99 وبيان دوره في تنظيم هذا النظام في التشريع الجزائري.

- كما يهدف هذا البحث إلى اقتراح حلول عملية من شأنها تحسين فعالية نظام الملكية المشتركة وضمان استقراره.

ومن هذا المنطلق، وقع اختيارنا على موضوع هذا البحث استناداً إلى جملة من الدوافع الذاتية والموضوعية، فعلى المستوى الذاتي تتمثل في الرغبة والفضول العلمي في دراسة هذا

الموضوع، باعتباره من المواضيع التي تثير إشكالات قانونية مهمة وتستدعي البحث والتحليل. كما أن الأهمية المتزايدة للعقار في الواقع الحالي تدفع إلى التعمق في فهم النصوص القانونية المنظمة لنظام الملكية المشتركة وآليات حمايته وتنظيمه، أما على المستوى الموضوعي، تتمثل في واقع نظام الملكية المشتركة الذي يستدعي تنظيمًا قانونيًا خاصًا ودقيقًا يواكب طبيعته ويخضعه لقواعد واضحة، نظرًا لارتباطه المباشر بالواقع المعاش وحاجة الأفراد المتزايدة إلى السكن، خاصة مع انتشار ظاهرة التوسع في بناء السكنات العمودية وظهور نمط ملكية الطبقات كأحد أبرز مظاهر العمران الحديث.

ومن خلال ما سبق يمكن طرح الإشكالية التالية:

ما هي الوسائل القانونية التي أقرها المشرع الجزائري لإدارة وحماية الملكية المشتركة؟

وللإجابة على هذه الإشكالية والوصول إلى أهم النقاط الجوهرية المتعلقة بموضوع الدراسة استعنا بالمنهج الوصفي من خلال عرض المفاهيم الأساسية المتعلقة بالملكية المشتركة، ووصفها وصفًا دقيقًا، كما تم توظيف المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية والمراسيم التنظيمية ذات الصلة بالملكية المشتركة وإبراز ما تضمنته من مقتضيات. ولمعالجة موضوع الدراسة ارتئينا تقسيم خطة بحثنا إلى فصلين تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة والذي بدوره قسم إلى مبحثين تناولنا في المبحث الأول ماهية الملكية المشتركة وفي المبحث الثاني مشتملات الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها، وفي الفصل الثاني تطرقنا فيه إلى الأحكام العامة للملكية المشتركة والذي بدوره قسم إلى مبحثين تطرقنا في المبحث الأول إدارة الملكية المشتركة والمركز القانوني للشركاء وفي المبحث الثاني منازعات الملكية المشتركة ووسائل حمايتها.

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة إحدى صور الملكية العقارية الجماعية، كما أنها تحتل مكانة مرموقة وتشكل جزءاً أساسياً فيها نظراً للدور الهام الذي تضطلع به على الصعيدين الاجتماعي والاقتصادي، كما تعتبر الملكية المشتركة من الأنظمة القانونية التي فرضها التطور العمراني الحديث، حيث أصبح من المهم تنظيم العلاقة بين عدة ملاك يشتركون في استغلال أجزاء من عقار واحد، يجمع بين ما هو مملوك على وجه خاص، وما هو مملوك بشكل جماعي.

تكمن أهمية دراسة مضمون الملكية المشتركة في كونها تمثل الإطار القانوني الذي يحدد حدود الملكية الفردية والجماعية داخل العقار الواحد، كما توضح طبيعة العلاقة القانونية بين المالكين المشتركين، وكذا العلاقة التي تربطهم بين المسير أو اتحاد الملاك. لذا انطلاقاً من هذا الفصل سنتطرق إلى ماهية الملكية المشتركة في المبحث الأول، ثم سنتطرق إلى مشتملات الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها في المبحث الثاني.

المبحث الأول: ماهية الملكية المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة من الأنظمة المهمة سواء من الجانب الاقتصادي أو الاجتماعي في الحياة، فهي تعد من المواضيع المعاصرة والهامة في وقتنا الحالي، فهي تمثل حق المالك أو الشريك في العقار، حيث تعرضنا في موضوعنا الحالي للحديث عن التطور الملكي المشترك في التشريع الجزائري ضمن (المطلب الأول)، أما (المطلب الثاني) تطرقنا إلى مفهوم الملكية المشتركة.

المطلب الأول: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

شهد نظام الملكية المشتركة في المنظومة التشريعية الجزائرية تطوراً ملحوظاً في مرحلة ما بعد الاستعمار الفرنسي، حيث بادر المشرع الجزائري إلى سن مجموعة من الأحكام والقوانين والمراسيم الرامية إلى تاطير وتنظيم تسيير الملكية العقارية المشتركة في جميع مجالاتها، ومنه لدراسة هذا التطور وجب علينا التطرق إلى ثلاث مراحل كما يلي:

الفرع الأول: المرحلة الأولى (من سنة 1962 إلى ما قبل صدور القانون المدني)

بعد خروج المستعمر ودخول الدولة الجزائرية في دوامة التشريعات والقوانين والتنظيمات وجدت الدولة نفسها في مرحلة فراغ قانوني في جميع المجالات، وهذا مما عجل بالضرورة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وتم ذلك بتشريع القانون 62-157¹، الذي نص على ضرورة الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي الا ما كان منها منافيا لسيادة الدولة الجزائرية المستقلة.

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 الوطنية²

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 الأملاك الشاغرة، حيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاية بمهمة تنظيم هذه الملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الإيجار المنخفض. مما يوحي بان توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كانت بعيدة عن التملك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة³.

وبتاريخ 1968/4/23 صدر المرسوم رقم 488/68 الذي كان ينص على إلزامية كل شاغر عقار مبني للإشتراك يتألف من محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات حرفية أو تجارية الزامهم بتأسيس نقابة تتمتع بالشخصية المعنوية تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار⁵.

¹ القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتعلق بتمديد التشريع الى غاية صدور تشريع جديد، ج. ر. ج. ج، العدد 02، الصادرة بتاريخ 11 جانفي 1963.

² سميرة لحضير، الشيوع الإجباري، مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية، 2016، ص 14.

³ سعدية عادل، الاحكام العامة لادارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد محمد لخضر، الوادي، 2020، ص 19.

⁴ المرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23 أفريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66-102 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة 1966/05/06.

⁵ زهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة شهيد محمد لخضر، الوادي، 2014، ص 45.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

الا انه قد فرض على شاغل المحل ان يقوم بصيانة المكان الذي يشغله، وباجراء الإصلاحات التي يتطلبها وذلك على نفقته الخاصة مع ضرورة اعلام مصلحة التسيير بكل طارئ يستلزم تدخلها. كما انه أجاز للدولة ان تقوم بإخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم، بعد ان توفر لهم محلات بديلة، وذلك إذا ما ارادت انجاز اشغال من شأنها تمتين العقار المبني او تحسين ظروف العيش فيه¹.

بقيت هذه المراسيم تشرع في ظل القانون الفرنسي المعمول به الى غاية صدور القانون المدني الجزائري سنة 1975.

وظهور أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان بموجب المرسوم: 73-82 المؤرخ في 5 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية²، الذي نص في المادة 5 منه تطبيق نظام الملكية المشتركة³.

الفرع الثاني: المرحلة الثانية (من سنة 1975 الى سنة 1993)

تميزت هذه الفترة بصدور عدة نصوص قانونية أدت الى تطوير تشريع الملكية المشتركة، أولها صدور الامر رقم 58/75، المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 إذ تم تخصيص مجموعة من المواد القانونية لمضمون الملكية العقارية المشتركة من المادة 743 إلى غاية المادة 772 قانون مدني، وذلك في القسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث المتعلق بالحقوق العينية الاصلية، والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية. وبعد ذلك صدر المرسوم رقم 146/76⁴، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء والملغى بموجب المرسوم رقم 666/83، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية

¹ مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، دط، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015، ص 22.

راضية قشي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، ص 14. ²

³ المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية العمومية القائمة بتأسيس البنايات

الجماعية والمجموعات السكنية الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ: 1973

⁴ المرسوم رقم 146 / 76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية

ومجموع العقارات المقسمة إلى اجزاء، الجريدة الرسمية عدد 77/12.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1994 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية¹.

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 7 منه كل الأحكام التي يرسمها المرسوم رقم 666/83.

الفرع الثالث: المرحلة الثالثة (من سنة 1993 الى مابعد 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 سبع سنوات من دخوله حيز التطبيق بموجب نص المادة 30 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 الذي خصص في الفصل الرابع من الملكية المشتركة وبالضبط لإدارتها².

وضع المرسوم رقم 666/83 حدا للفراغ الإداري في الملكية المشتركة، حيث خول للشريك في الملكية استصدار امر على ذيل عريضة من رئيس المحكمة المختصة إقليميا لتولي مهام الإدارة³.

وفيما يخص إدارة الأملاك العقارية، فإنه صدر مرسوم تنفيذي رقم 97-154 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 عمارات⁴. وعلى غرار هذا فإن المشرع الجزائري قد طور منظومة الملكية المشتركة عبر مراحل زمنية متباينة، عكستها سلسلة من المراسيم والقوانين التكميلية والتعديلية.

¹ المرسوم رقم 666/83، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات

الجماعية، جريدة رسمية، عدد 83/47.

² مريم تومي، مرجع السابق، ص 26.

³ مريم تومي، مرجع نفسه، ص 26.

⁴ سعدية عادل، مرجع سابق، ص 22.

المطلب الثاني: مفهوم الملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة نظام قانوني يرد على عقار واحد، يختص بموجبه كل مالك بجزء خاص، مع اشتراكه مع غيره في ملكية الأجزاء المشتركة. ويهدف هذا النظام إلى تنظيم العلاقة بين الملاك وضمان حسن تسيير الأجزاء المشتركة.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها.

في هذا الفرع سوف نتطرق أولاً إلى تعريف الملكية المشتركة ثم سنتطرق ثانياً إلى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة.

أولاً: تعريف الملكية المشتركة

لكي تعرف الملكية العقارية المشتركة تعريفاً دقيقاً يجب أولاً التطرق إلى التعريف اللغوي، ثم إلى التعريف الفقهي، ثم إلى التعريف القانوني.

1- التعريف اللغوي:

وردت كلمة الملكية في المعجم الوسيط على أنها منسوبة إلى المالك، كما تُستعمل للدلالة على الحكومة الملكية، أي الحكومة التي يترأسها ملك يتولى الحكم غالباً بالوراثة. وتعني الملكية لغوياً الملك أو التملك، ويُقال: بيدي عقد ملكية هذه الأرض، ويُقصد بملك الشيء حيازته والانفراد بالتصرف فيه.

ويقصد بكلمة العقارية نسبةً إلى العقار، وهو كل ملك ثابت له أصل كالأرض والدار، ويُسمى جمعها العقارات، ويُقصد بالعقار الحر ما كان خالص الملكية.¹

أما لفظ المشتركة فجاءت على صيغة مشترك أي مصلحة مشتركة أو هي عمل مشترك يشترك فيه اثنان أو ثلاثة.²

2- التعريف الفقهي:

جاءت تعاريف عديدة ومتنوعة للفقهاء بشأن الملكية المشتركة سنقوم بالتطرق إلى بعضها، فقد قام الفقه الفرنسي بتعريفها على أنها:

¹ إبراهيم انيس وآخرون، المعجم الوسيط، الطبعة 4، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق العربية، مصر، 2004، ص 886.

² المعاني، قاموس ومعجم المعاني متعدد اللغات والمجالات، <https://www.almaany.com> تاريخ الاطلاع: 2026/02/25.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

"الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة".¹

كما قام الفقيه مصطفى محمد جمال بتعريف الملكية المشتركة على أنه "ملكية أجزاء مفرزة شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة".²

تأسيساً على ما تقدم من تعاريف، وما استخلصناه من الدراسات الفقهية السابقة، يمكننا تعريف الملكية المشتركة بأنها نظام قانوني يرد على عقار مبني مُجزأ إلى عدة طبقات، تعود ملكيته لشخصين فأكثر يطلق عليهم صفة "الملاك الشركاء"، بحيث تتوزع حقوقهم بين ملكية مفرزة تنصب على الأجزاء الخاصة، وملكية شائعة تتعلق بالأجزاء المشتركة.

3-التعريف القانوني:

تضمن القانون المدني بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان (الملكية المشتركة في العقارات المبنية) وبالتحديد في نص المادة 743 منه "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"

وعليه نجد الملكية المشتركة في العقارات المبنية (العمارات) اين يمتلك كل شريك جزء خاصا به يستعمله استعمالا شخصيا، بالإضافة الى ما تملكه على الشيوع مع باقي الأجزاء المشتركة، بحيث يكون له الحق في ان يتمتع بالاجزاء الخاصة تابعة لخصته، كمل له ان يستعمل وينتفع بحرية بالاجزاء المشتركة بشرط ان لايمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية او يلحق ضرر بما أعد له العقار.³

تأسيساً على التعاريف السالفة الذكر، يمكن استخلاص جملة من الخصائص الجوهرية التي تُميّز نظام الملكية المشتركة، وتتمثل في النقاط الآتية:

¹فريدة محمدي، ضرورة إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة، مجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، جزء 37، رقم 02، 1999، ص 115.

²مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط 4، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص 545.

³ليلى طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقا لاحكام التشريع الجزائري، ط 2، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 33.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

-الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية وهذا ما نصت عليه المادة 743 من القانون المدني تنص على مايلي "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون فيها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية"¹. يتضح من خلال النص القانون المدني الجزائري لا يعرف الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا لا يعود الى محض ارادة المشرع بل هذا راجع الى طبيعة الملكية المشتركة.

-ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة حتى نكون أمام ملكية مشتركة، فالأجزاء الخاصة تكون بغرض الاستعمال الشخصي كتبليط الأرضية وطلاء الجدران، أما الأجزاء المشتركة فهي التي يمتلكها الشركاء المالكين كافة كالجدران الأساسية، السلم، توصيلات الكهربائية الرئيسية².

-المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته ويكون حقه في التصرف مقيدا وفقا للقواعد العامة، فليس له حق الهدم او التعلية ولايمكنه ان يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة او الخاصة بمعزل عن بعضها البعض³.

-الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية حيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، إذ لا مجال لقيامها متى كان المبنى مملوكا لمالك واحد فقط.

ثانيا: الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

وسنتناول في البداية الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في الفقه، ثم نتطرق إلى طبيعتها في التشريع الجزائري:

أ-الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في الفقه:

لقد تعددت الاراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، حيث كيفه البعض على أنه ذو طبيعة عقدية تترتب عليها التزامات عينية، في حين كيفه البعض الآخر ضمن النظم ذات الطبيعة التأسيسية والتنظيمية، نظراً للتشابه الوثيق بينه وبين القرارات الإدارية⁴التنظيمية.

¹الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/07/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، 1975/09/30، المعدل و المتمم.

²جمال بوشناق، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس المدية، 2009، ص 19.

³سميرة لحضير، مرجع سابق، ص16.

⁴شدرابي(جورج)، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، دط، بيروت، 2002 ص114.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

ويرى فريق آخر أنه عقد إذعان موجود سلفاً، فعندما يملك شخص شقة بأي وسيلة، يصبح عضواً في جمعية المالكين وخاضعاً لنظام الملكية المشتركة¹. ونتيجة لهذا التعارض الفقهي، تعرض كلا الرأيين إلى مجموعة لانتقادات، فالاتجاه الأول يصعب التسليم به استناداً إلى أن تعديل نظام الملكية المشتركة ينعقد بأغلبية محددة من المؤسسين، خلافاً للقواعد الراسخة في تعديل العقود والتي تستوجب توافق إرادات جميع الأطراف. كما لا يمكن الأخذ إلى بالاتجاه الثاني، نظراً لأن أحكام هذا النظام تسري على واضعيه ومقرّيه، بينما ينصرف نطاق سريان القرار الإداري بطبيعته إلى المخاطبين به، لا إلى مصدره.

ونتيجة لتعارض هذه الاتجاهات ظهر رأي توفيقى يجمع بينهما، حيث اعتبر نظام الملكية المشتركة ذا طبيعة مزدوجة تجمع بين الجانبين العقدي والتنظيمي، مشبهاً إياه ب عقد العمل الجماعي، وهو التوجه الذي نال تأييد أغلب الفقهاء².

وتتجلى هذه الطبيعة المزدوجة في أن عنصر التعاقد يبرز بوضوح عند لحظة التأسيس، حيث تكون إرادة المؤسسين هي المحرك الوحيد في إبرام النظام والموافقة عليه، بينما يظهر عنصر التنظيم عند ترتيب آثاره، إذ يُعد رضا كل موقع التزاماً عليه تجاه الآخر، كما يصبح رضا مجموع الموقعين حقيقاً لهم يسري في مواجهة الغير.

ب- الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري:

بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14-99³ والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضح بأن المشرع الجزائري قد إعتد على نظرية جزء الملكية المشتركة وذلك من حيث تأسيسه حالة الملكية المشتركة على أساس الحصة التي لا تقبل التجزئة، وهي تشتمل على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة، والحصة تعد في آن واحد أساساً لتقسيم العقار الخاضع للقواعد الملكية المشتركة.

¹ عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، منشورات الحلبي الحقوقية، ط 1، بيروت، 2007، ص 80.

² زياد طارق، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، طرابلس، لبنان، 1990، ص 156.

³ المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل: 04 مارس 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، عدد 14، المؤرخة في 14 جمادى الاول عام 1435 الموافق ل 14 مارس 2014.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

ومن خلال ما سبق ذكره، فإن الملكية المشتركة في القانون الجزائري لها طبيعة مزدوجة؛ فهي تجمع بين الجانب التعاقدي والجانب التنظيمي. وهذا لأنها تعتمد أساساً على اتفاق الملاك، فهم الأدرى بمصالحهم، إذا تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض، خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ماتم قبوله بإرادة كل الأطراف.

الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها

يوجد العديد من الأنظمة القانونية التي تتشابه مع الملكية المشتركة، مما يجعل التمييز بينها أمراً يتطلب الدقة. هذا التشابه يدفعنا للبحث عن الفوارق الجوهرية بينها، من خلال البحث عن نقاط الاختلاف بين نظام الملكية المشتركة وما يشابهه من مفاهيم.

أولاً. تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

عرفت المادة 713 من القانون المدني الجزائري الملكية الشائعة بالقول: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك"¹.

وهنا يكمن الفرق الجوهري بين الملكية الشائعة والملكية المشتركة، فالملكية الشائعة تقع على مال معين بالذات يملكه أكثر من شخص واحد، دون أن تحدد حصص كل واحد منهم، بينما الملكية المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تليها ملكية أجزاء شائعة وتتجلى أهم أوجه الاختلاف بينهم في:

أ- من حيث قابلية الملك الشائعة للقسمة:

لشريك في الملكية الشائعة أن يتخلص من حالة الشيوع وينفرد بحصة مفرزة ذلك حسب نص المادة 722 من القانون المدني الجزائري "لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع، مالم يكن مجبراً على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق.

ولا يجوز بمقتضى الاتفاق أن تمنح القسمة إلى أجل يجاوز خمسة سنوات، فإذا لم تجاوز المدة نفذ الاتفاق في حق الشريك وفي حق من يخلف"².

أما فيما يخص الملكية المشتركة فالشيوع هنا إجباري إذا ما تعلق الأمر بالأجزاء المشتركة ولا يجوز للشريك في العقار المبني للاشتراك أن ينفرد بحصة مفرزة من الأجزاء

¹ المادة 713 من القانون المدني الجزائري.

² المادة 722 من القانون المعني.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

المشتركة ذلك حسب المادة 747 من القانون المدني الجزائري¹ "لايجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة".

ب- من حيث نفقة الملك الشائع وتكاليفه:

بالرجوع إلى نص المادة 719 من القانون المدني الجزائري، نجد أن الأصل في الملكية الشائعة هو توزيع الأعباء حسب الحصص، حيث يتحمل جميع الشركاء نفقات إدارة المال الشائع، والضرائب، وكافة التكاليف الناتجة عن الشيوخ، كل واحد حسب نسبة حصته في الملك، ما لم يوجد نص قانوني أو اتفاق يقضي بغير ذلك².

أما في نظام الملكية المشتركة، يلتزم كل شريك بالمساهمة والتكفل بتكاليف ومصاريف العقار المشترك، كلٌ بنسبة ما يملكه مفرزاً في هذا العقار، ولا يجوز لأي شريك التخلي عن نصيبه بغرض التخلص من هذه التكاليف، إذ يتم توزيعها على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بالقسمة وهذه التكاليف تنقسم إلى نوعين، النوع الأول تكاليف تتعلق بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة و الترميمات الصغيرة الخاصة بها، أما بالنسبة للنوع الثاني فهي تكاليف تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار و صيانتها و كذا امن الشركاء في الملكية والشاغلين لها وذلك حسب المادة 750 من القانون المدني الجزائري³.

ج- من حيث سلطات المالك على الملك المشاع:

إن الملكية الشائعة كالملكية المفردة تشمل على ثلاثة عناصر، الاستعمال، الاستغلال، التصرف، إلا أن استعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك في الشيوخ له أن يستعمل حقه وأن يستغلها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء. أما بالنسبة للملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما يضر بشركائه⁴.

ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

¹المادة 747 من القانون المعني.

²المادة 719 من القانون المدني الجزائري.

³المادة 750 من القانون المعني.

⁴حميد العمري، رحيمة بوعزيز، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، 2018/2019، ص14.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

حق الارتفاق هو الحق المجرد المقرر على عقار معين يسمى العقار الخادم أو المرتفق، لفائدة عقار آخر يقال له العقار المخدم أو المرتفق به يملكه شخص آخر، فهو حق ينشأ علاقة بين عقارين مملوكين لشخصين مختلفين، يكون بمقتضاها تحميل أحدهما بعبء عيني إستثنائي، لتحقيق منفعة عينية للعقار الآخر، بقطع النظر عن شخص المالك¹، وذلك حسب المادة 867 من القانون المدني الجزائري: «الارتفاق حق يجعل حداً لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر...»².

أما في الملكية المشتركة، فتُخصص الأجزاء المشتركة كالأسطح، والأفنية، والممرات، والسلالم، والمصاعد لخدمة الأجزاء الخاصة. وعليه، يمكن أن نوضح أهم نقاط الاختلاف بينهما فيمايلي:

أ- من حيث الملكية:

في حق الارتفاق يكون العقار المرتفق والعقار المرتفق به مملوكان لشخصين مختلفين، فالمالك لا يكون له حق الارتفاق على شيء ملك له، أما الملكية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع بين جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الأكبر عدد منهم بقصد استعمالها أو الانتفاع بها³.

ب- من حيث التقادم:

يسقط حق الارتفاق في حالة عدم استعماله لمدة 10 سنوات، وإذا كان الارتفاق مقرر لمصلحة مال موروث تابع للعائلة ينتهي في حالة عدم استعماله لمدة ثلاثة وثلاثين سنة⁴، أما بالنسبة للملكية المشتركة تتميز بأنها حق دائم بالنسبة إلى الشيء المملوك لا بالنسبة إلى شخص المالك أي الملكية تبقى مادام الشيء المملوك باقيا ولا تزول إلا بزوال هذا الشيء أي بهلاكه، بحيث لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها.

ج- من حيث تغيير الموضع:

¹العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية المشهورة للمحكمة العليا (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2017، ص 474.

² المادة 867 من القانون المدني الجزائري.

³فتيحة شمام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021/2022.

⁴خولة قواسمية، عبيدي مروة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في إطار مؤسسة ناشئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 8 ماي 1945، قالمة، 2023/2024، ص 20.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

كقاعدة عامة لايجوز لمالك العقار المرتفق ان يغير الوضع القائم او المعين لاستعمال حق الارتفاق بموضوع آخر، إستثناء له أن يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر او على عقار آخر يملكه هو او يملكه أجنبي إذا رضي هذا الأخير بذلك وهذا في حالة ما إذا كان الموضع المعين اصلاً يزيد من عبء الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعاً من إحداث تحسينات على العقار المرتفق له¹. بينما في الملكية المشتركة لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني².

ثالثاً. تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفترزة:

تنصب الملكية المفترزة على مال أو عقار محدد تعود ملكيته بالكامل لشخص واحد (سواء كان طبيعياً أو معنوياً) في شكل حصة مستقلة، مما يمنحه منفرداً السلطة التامة على هذا الملك.

أ- من حيث الملكية:

الملكية المفترزة هي ملكية غير مختلطة بملك الغير، وتثبت لشخص واحد يعرف نطاق ملكه وحدوده³، أما بالنسبة للملكية المشتركة فتكون مملوكة على الشيوع لجميع الملاك، وتكون معدة للاستعمال المشترك فيما بينهم.

ب- من حيث السلطات الممنوحة للمالك:

في الملكية المفترزة يُخَوَّل للمالك السلطات الثلاث من استعمال، واستغلال، وتصرف. أما الملكية المشتركة يكون للمالك الشريك حق الاستعمال والاستغلال دون التصرف في الأجزاء المشتركة.

ج- من حيث النظام القانوني:

للملكية الفردية نظام فردي، وهي ملكية الجزء المفترز فقط. أما بالنسبة للملكية المشتركة فلها نظام مزدوج، حيث يكون المالك مالكا للجزء المفترز، وفي نفس الوقت مالكا في الأجزاء المشتركة⁴.

المبحث الثاني: مشتملات الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها

¹خولة قواسمية، عبيدي مروى، المرجع السابق، ص 21.

²مصطفى جمال، المرجع السابق، ص 137.

³العربي بلحاج، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000، ص 161.

⁴سميرة لحضير، مرجع سابق، ص 14.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يتناول هذا المبحث مشتملات أجزاء الملكية المشتركة كما أقرها المشرع في أحكام القانون المدني والمراسيم التنظيمية ذات الصلة، حيث سنتطرق الى عناصر الملكية المشتركة في المطلب الأول. أما المطلب الثاني، فسيُخصص للوسائل المعتمدة في تصنيف الملكية المشتركة.

المطلب الأول: عناصر الملكية المشتركة

بما أن نظام الملكية المشتركة يرد أساساً على العقارات المبنية، فإنه يقوم بالضرورة على تقسيم هذا العقار إلى أجزاء خاصة، وأخرى مشتركة بين الملاك.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة

نتناول في هذا الفرع دراسة الأجزاء الخاصة، حيث نتطرق (أولاً) إلى ضبط مفهومها وتعريفها، ثم ننتقل (ثانياً) إلى بيان كيفية تعيينها.

أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة

قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة وفق المرسوم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية وذلك في الباب الثاني من الفقرة الأولى والتي نصت على ما يلي: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره أي المحلات التي تشملها حصته مع جميع المرافق التابعة له"¹.

ثانياً: تعيين الأجزاء الخاصة

تتضمن الأجزاء الخاصة حسب ما نصت عليه المادة 744 من القانون المدني الجزائري: "تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية او غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص وتعد أجزاء خاصة:

- كل منهم تبليط الأرض والارضية، والتغطية.
- الأسقف والاحواش بإستثناء الجدران الأساسية في البناء.
- حواجز الداخلية وابوابها.
- أبواب المساطح والموافقة والأبواب النافذة ومغالق الشبابيك والمصارع او الستائر وتوابعها.
- قضبان النوافذ والدرايز الحديدية للشرفات.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

- الطلاء الداخلي للحيطان، والحواجز مهما كانت.
- الانابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها.
- إطار وأعلى المداخل والخزائن، والخزائن المموهة.
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض.
- أدوات المطبخ.
- الادوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن ان توجد داخل المحل الخاص.
- وتعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين، الحواجز والمحيطات الفاصلة في المحلات الخاصة دون الأجزاء الأساسية في البناء¹.
- كما تضمن المرسوم رقم 99/14 السالف الذكر أجزاء خاصة أخرى وهي كما يلي:
- تتضمن الأجزاء الخاصة: بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة ادناه لاسيما:
- البلاطات والارضيات المبلطة والارضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة.
- سوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها الأسقف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها.
- الحواجز الداخلية وابوابها.
- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشركات والمقصورات وهيكلها.
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- الانابيب 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 والماء الساخن الموجدة داخل المحل الخاص.

¹ راجع الأمر 58/75، المرجع السابق.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.

- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل المرايا والطلاء الخشبيات والصناديق

وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير¹.

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة

في هذا الفرع سنتطرق أولاً الى تعريف الأجزاء المشتركة ثم سنتطرق ثانياً الى تقسيم او تصنيف الأجزاء المشتركة.

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة.

من خلال المادة 745 من القانون المدني فان الاجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو للأكبر عدد منهم وهي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة لاستعمالها، 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».

وكذلك تم تعريفها بأنها «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»².

ومن خلال ما سبق يمكن تعريف الأجزاء المشتركة بأنها الأجزاء من العقار المملوكة على الشيوع بين جميع الملاك أو مجموعة منهم، والمخصصة للانتفاع الجماعي، وهي غير قابلة للتصرف بشكل مستقل عنها.

ثانياً: تقسيم الأجزاء المشتركة.

تنقسم الأجزاء المشتركة حسب الحالة الى ثلاثة اصناف:

أ. الاجزاء المشتركة من الصنف الاول: الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي³:

¹راجع تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها المرسوم التنفيذي، رقم 99/14 السالف الذكر، ص 19.

²المادة 05 من المرسوم التنفيذي 99/14، السابق الذكر.

³المرسوم رقم 99/14، من القانون المعني.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

- الارضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

-الباحات وطرق المرور .

-شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز كذلك الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

-مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها.

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

-الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

ب. الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني:

الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الاجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي¹:

-كل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى من أسس والجدران الضخمة الخاصة بواجهة السقف او الحائط الفاصل والسقف الأعلى للبنية، وهي جزء مشترك ولكنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا².

-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

-المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والابهاء وممرات الدخول والادراج وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومساحات الطوابق وأقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الاجزاء المشتركة³.

-جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغيره المشمولة في الاجزاء المشتركة العامة.

-المدخن ومجاري التهوية ورؤوس المدخن والصناديق والسراريب ومجاري الدخان و

¹الباب الثاني من المرسوم رقم 99 / 14، المرجع السابق.

²بالقاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2001، ص25.

³سعدية عادل، مرجع سابق، ص38.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

أنابيب تهوية المطابخ.

-القنوات والانابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات وتفرغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيها.

-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصاريف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء القنوات والاعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الانابيب والغاز الكهرباء ايضا (باستثناء أجزاء هذه الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

-سرايب هذه القنوات المبنية.

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشأة

الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء التطهير والمواسير¹.

-جميع أجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات البناية وفي الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة 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.

تعتبر الأجزاء غير المخصصة للاستعمال الشخصي ملكية مشتركة بين كافة الملاك،

الا إذا كان في موضوع خاص اين يكون مشتركا بين مالكين كالجدران او الحواجز الفاصلة

بين شقتين متجاورتين².

ج. الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

حصر المشرع الجزائري مشتملات الأجزاء المشتركة في هذا الصنف المصاعد والآلات

الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائيات.

المطلب الثاني: وسائل تصنيف الملكية المشتركة

¹الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14، مرجع سابق.

²توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الاصلية، د ط، الدار الجامعية، مصر، د س ن، ص254.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

باعتبار ان الملكية المشتركة واقعا ماديا ملموسا، وجب وضع اليات ووسائل تمكن الملاك من معرفة حدود حصتهم وما يمتلكونه بشكل خاص، مقابل ما يشتركون فيه مع جميع الملاك، ولذا نخص دراستنا في هذا المطلب الجدول الوصفي للتقسيم كفرع اول، وكذلك نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة كفرع ثاني.

الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم

سنتناول في هذا الفرع دراسة الجدول الوصفي للتقسيم، حيث سنتطرق (أولا) الى تعريف الجدول الوصفي للتقسيم، ثم ننتقل (ثانيا) الى كيفية اعداد الجدول الوصفي للتقسيم، ثم (ثالثا) كيفية تعديل الجدول الوصفي للتقسيم.

أولا: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم

يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية يتم من خلالها تقسيم العقار موضوع الملكية المشتركة ويبين فيها الأجزاء المشتركة من الأجزاء الخاصة.

عرف الفقه الجدول الوصفي للتقسيم بانه وثيقة تمكن من تحديد تقسيم أو تجزئة العقار الخاضع لقواعد الملكية العقارية المشتركة إنطلاقا من التنظيم الذي وضعه نظام الملكية المشتركة، بحيث يتم تعيين حدود ومضمون كل جزء من أجزائه¹.

ويجب ان يحتوي العقد او القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة الى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في: اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط، رقم المخطط، رقم القطعة ويخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسه او ملحق به يتضمن العناصر التالية: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للارقام، العمارة، الدرج، الطابق، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض، ويجب ان يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي اشهارها².

ثانيا: اعداد الجدول الوصفي

¹ محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المملكة المغربية، 2008، ص176.

² سميرة لحضير، مرجع سابق، ص27.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من طرف جميع الملاك أو الشركاء في العقار وفقا لنص المادة 71 من المرسوم رقم 63/76¹، غير أن المشرع الجزائري قد خرج عن هذه القاعدة، وألزم المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية التي أنجزها وذلك لتحديد مختلف البيانات المتعلقة بها²، والتي تم تجسيدها بواسطة الجدول الوصفي للتقسيم، وهذا في ظل سريان المرسوم التنفيذي 99/14، وتعتبر عملية اعداد الجدول الوصفي للتقسيم عملية الزامية خاضعة لإجراءات الشهر العقاري.

توثيق الجدول الوصفي للتقسيم في شكله النهائي يمكن ان يكون في شكل عقد خاص، او يكون ضمن مقتضيات نظام الملكية المشتركة أو دفتر الشروط الذي يخص التنظيم والتسيير الجماعي للعقارات، واما في أي عقد آخر أو قرار قضائي.

كما انه يتم اعداد الجدول الوصفي للتقسيم من طرف الموثق، بناءا على طلب المالك او المرقى العقاري.

ثالثا: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم

يتمتع تعديل الجدول الوصفي للتقسيم إذا ما ورد أي تغيير مادي وظاهر على العقار المبني للاشتراك وهذا ما اشارت اليه المادة 68 من المرسوم رقم 63/76³. ويكون هذا التغيير على حالتين هما:

الحالة الأولى: في حالة اجراء تغيير كلي على العقار المبني للاشتراك وذلك بإضافة طوابق جديدة او انشاء عمارات جديدة فانه تنشأ بذلك حصص جديدة وتتغير بموجب النسب الخاصة بالملاك الشركاء وبالتالي تصبح لا تتناسب مع الجدول الوصفي للتقسيم القديم بالنسب القديمة للاجزاء المشتركة مما يجب إعادة اعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد⁴.

الحالة الثانية: في حالة ما إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للاشتراك والناج عن تقسيم دون التأثير على بقية الحصص فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد وإنما يتعين إعداد

¹ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم.

² فتية شمام، مرجع سابق، ص 143.

³ راجع المادة 68 من المرسوم رقم 63/76، مرجع سابق.

⁴ شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان،

2007-2008، ص 70.

جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصص المقسم¹.

الفرع الثاني: نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

سنتناول في هذا الفرع أهمية نصيب كل شريك في الأجزاء المشتركة، مع بيان الآلية المعتمدة لتحديد وحساب حصة المالك الشريك فيها.

أولاً: أهمية النصيب في الأجزاء المشتركة

تكمن أهمية تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة من خلال ما يلي :
- تمنح للمالك عدداً من الأصوات يتناسب مع حصته في الأجزاء المشتركة لتمكنه من الإدلاء بصوته خلال اجتماعات الجمعية العامة، وهذا ما جاء به المرسوم التنفيذي 99/14 في الجزء الثاني من الباب الثاني: "يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها"².

- يحدد النصيب في الأجزاء المشتركة المرجع الأساسي لتحديد حصة كل مالك من تكاليف الإدارة، والتسيير، والترميم، حيث يساهم الملاك الشركاء في هذه النفقات كل حسب النسبة المملوكة له.

- كما يساهم تحديد هذا النصيب في تقدير مستحقات كل مالك من عوائد أو تعويضات قد تتجم عن التصرف في هذه الأجزاء، سواء كان ذلك نتيجة بيعها، أو نزع ملكيتها للمنفعة العامة، أو في حال وقوع تعدٍ عليها من قبل الغير³.

ثانياً: تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة

أخذ المشرع الجزائري بمعيار نسبة الجزء المملوك في العقار المشترك لتحديد حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة، وهو ما كرسه نص المادة 746 من القانون المدني الجزائري والتي تنص على : "تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المسافة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية"، حيث اعتمد أساساً موضوعياً يتمثل في المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك ، غير أن المشرع،

¹ مروءة بومحمدون، فزتان نجوى، نظام الملكية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945 قالملة، 2020-2021، ص21.

² خولة قواسمية، مروى عبيدي، المرجع السابق، ص 31.

³ سمير لحضير، المرجع السابق، ص 29.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة

ورغم تبنيه لهذا المعيار¹، لم يحدد بدقة توقيت تقدير هذه النسبة، الأمر الذي أدى إلى تدخل الفقه لمعالجة هذا المسألة، فانقسم بذلك إلى اتجاهين :

الموقف الأول: يرى أصحاب هذا الموقف أن وقت تحديد قيمة هذا النصيب يتم بعد نشوء النزاع، إذ يدخل في حساب هذه القيمة ما لحق النصيب من زيادة أو نقص في قيمته بعد إنشائه، كتحويل مثلاً منطقة سكنية إلى منطقة تجارية، الأمر الذي يؤدي إلى ارتفاع قيمة الأجزاء السفلية نتيجة استغلالها كمحلات تجارية، وهو ما ينعكس مباشرة على تقدير قيمة النصيب².

-الموقف الثاني: يرى أصحاب هذا الموقف أنه يتم تحديد حصة أي نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة وقت إنتهاء الحصة وذلك لتجنب التغيرات التي قد تحدث لاحقاً³.

ثالثاً: حساب النصيب في الأجزاء المشتركة

إن حساب نسبة الأجزاء المشتركة العائدة لكل مالك شريك، كان يتم عن طريق تعيين قيمة الحصة الخاصة اعتماداً على نسب ذات قاسم مشترك، يحدده الخبير بالوسيلة التي يراها مناسبة، لكن وبدافع تسهيل عملية الحساب وتوحيدها، تم تغيير التقنية القديمة بتقنية جديدة إذ تقوم على مبدئين جديدين هما⁴:

-المبدأ الأول: نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة تتناسب مع المساحة الإجمالية للعقار المبني على الاشتراك.

-المبدأ الثاني: نسبة الأجزاء المشتركة للحصة من الصنف الأول، يعبر عنها بـ: 01 من 10.000 (واحد من عشرة آلاف)، ويؤخذ من الألف (1/1000) من الصنف الثاني والثالث⁵.

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

² عفاف بوطرفة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017/2018، ص 37.

³ سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 29.

⁴ سفيان شعلي، مرجع سابق، ص 73.

⁵ نعاث احمد، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014/2015، ص 31.

خلاصة الفصل الأول:

يتناول هذا الفصل دراسة الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة حيث يتضح مما سبق ان الملكية العقارية المشتركة هي ملكية من نوع خاص، فهي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني او مجموعة العقارات المبنية المقسمة حصصا بين عدة اشخاص، مع ضرورة وجود أجزاء خاصة كالشقق وأجزاء مشتركة كالجدران الأساسية، والتي لا يمكن ان تكون محلا لدعوى التقسيم بمعزل عن الأجزاء الخاصة.

وقد عالجنا ذلك من خلال تتبع تطورها في التشريع الجزائري كونه نظام حديث النشأة، مع تحديد مفهوم هذه الملكية وطبيعتها وما يميزها عما يشابهها من أنظمة. كما اتضح ان هذه الملكية تشتمل على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، وأجزاء مشتركة تعتبر شيوعا اجباريا غير قابل للقسمة كونها لصيقة بالاجزاء الخاصة، حيث تتحدد نسبة كل مالك في هذه الأجزاء بناءا على مساحة ملكيته المفردة، وذلك من خلال اعداد الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعد الوسيلة القانونية والتقنية الأساسية لتصنيف مشتملات هذه الملكية.

الفصل الثاني

اليات إدارة وحماية الملكية المشتركة

يكتسي موضوع حماية الملكية العقارية المشتركة وتنظيم إدارتها أهمية بالغة في ظل تزايد انتشار هذا النمط من الملكية، الأمر الذي دفع المشرع الجزائري إلى إرساء إطار قانوني متكامل يهدف إلى ضمان سلامة شاغليها وحسن استغلالها. وقد تجسد ذلك من خلال وضع قواعد تنظم سيرها وتحدد بدقة صلاحيات ومسؤوليات مختلف المتدخلين فيها، بما يكفل تحقيق التوازن بين حقوق الشركاء وضمان استقرار هذا النظام، كما أولى لها المشرع حماية قانونية لأمن وسلامة المباني كما حدد لكل طرف مسؤولياته إضافة إلى الحماية القضائية من أجل وضع حد للمنازعات التي قد تطرأ فيها.

وعليه، سيتم تناول هذا الفصل من خلال مبحثين أساسيين، يُخصّص المبحث الأول لدراسة إدارة الملكية المشتركة والمركز القانوني للشركاء، بينما يتناول المبحث الثاني منازعات الملكية المشتركة ووسائل حمايتها.

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة والمركز القانوني للشركاء

تعد الملكية المشتركة من الأنظمة التي تتطلب تنظيماً إدارياً دقيقاً، وذلك لتعدد الملاك وتضارب مصالحهم، ولذا وضع المشرع الجزائري قواعد متعلقة بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، بهدف ضمان حسن تسيير الأجزاء المشتركة وحماية حقوق الملاك، وأيضاً وضع المشرع احكاماً تحدد حقوق الملاك وتضبط التزاماتهم.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث إلى إدارة الملكية المشتركة (المطلب الأول)، والتعرف إلى حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة (المطلب الثاني).

المطلب الثاني: إدارة الملكية المشتركة

لضمان حسن سير الإنتفاع بالعقار المشترك وإدارته خول المشرع الجزائري لجماعة الشركاء في الملكية تشكيل جمعية (الفرع الأول)، والتي تصدر قرارات يسند تنفيذها إلى المتصرف (الفرع الثاني) الذي يسعى لتنفيذ أحكام و مداولات الجمعية.

الفرع الأول: جمعية الشركاء

سنتناول في هذا الفرع كيفية تكوين جمعية الشركاء (أولاً)، ثم ننتقل إلى أهم صلاحياتها أو اختصاصاتها (ثانياً)، ثم سنتطرق إلى كيفية تسيير هذه الجمعية (ثالثاً).

أولاً: تكوين جمعية الشركاء

لقد نص المشرع الجزائري في المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني على مايلي: "تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية. تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة". وقد اكد المشرع هذا أيضا في المرسوم التنفيذي رقم 99/14، ووضح كيفية تشكيل مجموعة شركاء في الملكية المشتركة للجمعية العامة بالتفصيل، ويقول أنه¹: "تتشكل مجموعة الشركاء في الملك / أو الشاغلين لها في شكل جمعية ذات شخصية معنوية تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها".

وانطلاقا من هذا فان المشرع جعل من تكوين الجمعية العامة امر الزامي، ولم تقتصر العضوية على الشركاء في الملكية فقط بل يمكن للشاغلين أيضا ان يكونوا من ضمن أعضاء هذه الجمعية².

وتتشكل الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء كبداية استغلاله ويظهر من ذلك من دور الجمعية حيث يرتكز أساسا على البناية، ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة³.

ولجمعية الشركاء كما ذكرنا سابقا شخصية معنوية شأنها شأن أي جمعية، كما انها تكونت لغرض غير الحصول على ربح مادي، فهدفها إدارة الأجزاء المشتركة في البناء لمصلحة جميع الأعضاء⁴، فهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء او بالغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها وهي مؤهلة أيضا للتقاضي مدعية او مدعى عليها. حيث تتشكل المجموعة من شريكين على الأقل وتنتهي في حالة ما أصبحت البناية مملوكة لشخص واحد.

¹ انظر الى الباب الأول من الجزء الثاني، المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

² سهيلة تواتي، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص عقود ومسؤولية، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2011-2012، ص 83.

³ عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق باتنة، 2000-2001، ص 77.

⁴ احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار احياء التراث العربي، لبنان، د س ن، ص 1028.

ثانيا: مهام الجمعية العامة

ان لهذه الجمعية مهمة أساسية اقراها المشرع في المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني سائلة الذكر، وهي المحافظة على البناية او مجموعة البنايات وكذا التسيير الجيد وادارة الأجزاء المشتركة، فهي تعمل على الحفاظ على العقار بجزئيه الخاص والمشارك. وبطريقة مباشرة يمكن تحديد مهام وصلاحيات الجمعية العامة في أنها تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للمحافظة على العقار المشترك، وإدارة الأقسام المشتركة فيه، وكذلك من بين مهامها:

- ان تبرم العقود الضرورية مع المؤسسات المقاولات المختصة لضمان صيانة العقار وحراسته.
- 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.
- ويمكنها أن تأذن عند الاقتضاء بإجراء أية أشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قيمة العقار كله أو بعض¹.
- كما تتمتع بصلاحيات التقاضي كمدعية او مدعى عليها، حتى ولو كان ضد المالكين او الشاغلين لها.

ثالثا: تسيير الجمعية العامة

حتى تقوم الجمعية بأداء مهامها وجب عليها اتخاذ أساليب إجراءات تتبعها لحسن تسيير إدارة الملكية المشتركة، وقد خص المشرع القانون المدني الجزائري والمرسوم التنفيذي 99/14 لضبط إجراءات تنظيمية محكمة.

1-اجتماع الجمعية العامة:

يجب على الجمعية أن تنعقد مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاء السنة، وقد نص عليه نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم رقم 99/14²، وأيضا

¹جواب الخير سعدي، ناصر سعدي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2017-2018، ص43.

²الباب الثاني، المرسوم 99/14، مرجع سابق.

المادة 763 ف1¹، من القانون المدني، و تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية. وفي اول اجتماع للجمعية تعين متصرفا وتحدد أجرته، وهذا الأخير سنتطرق اليه لاحقا، وتعين الجمعية في بداية كل إجتماع رئيسا للجلسة إما عن طريق التصويت برفع اليد وفي حالة تعذر ذلك يعين الشريك في الملك أو الشاغل له تلقائيا الأكبر سنا بينهم²، ولا يمكن للمتصرف أو زوجه أن يترأسا الجلسة.

2-استدعاء الجمعية:

تكون الدعوى لانعقاد الجمعية عن طريق الاستدعاء، هذا الأخير الذي يعتبر وسيلة إعلامية للشركاء في الملكية او الشاغلين لها او الوكلاء، لانه يبين مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه ومكانه ووقت الاجتماع وحتى المسائل التي سيتم مناقشتها، وان الشخص المكلف بالاستدعاء عادة ما يكون المتصرف، كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك او الشاغلون له³.

ويتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول العمال والاستدعاء يبلغ بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الاشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، وإذا لم يكن هناك حالة مستعجلة يبلغ الاستدعاء قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الإجتماع⁴. وإذا كان المتصرف لايعلم بانتقال الحيازة الى شاغل جديد، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد. اما إذا كانت هناك حالة شياح ملك بين عدة اشخاص، يجب عليهم اختيار واحد منهم لتمثيلهم، وإذا لم يخطر

¹تنص المادة 763 ف1 من ق م " تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف".

²قواسمية خولة، عبيدي مروة، مرجع سابق، ص41.

³اميرة بريك، سناء بن شرطيوة، "حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة والدور المقيد للمتصرف"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 09، العدد 01، جامعة الاخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2014، ص322.

⁴المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع السابق.

المتصرف بشياع الملكية ولم يعينوا ممثلا لهم لكي توجه إليه الاستدعاءات فإنها توجه إلى مقر الساكن القديم أو إلى المقر الذم يتخذه مسكنا له¹.

3- جدول الاعمال:

يحدد المتصرف جدول الأعمال لأنه من خلال هذا الجدول يمكن للملاك الشركاء التعرف بشكل واضح على القضايا التي ستتم مناقشتها والتصويت عليها، لهذا ينبغي إعداده بعناية وتحديد محتواه بشكل واضح ودقيق²، ويمكن لكل مالك شريك أو شاغل في إطار الملكية المشتركة ان يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما من تاريخ إجتماع الجمعية العامة، بجميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

ولقد اوجب المشرع الجزائري أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية أيام على الأقل من تاريخ الإجتماع³. ولا يمكن ان تبلغ مع جدول الاعمال 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 لإنجاز الأشغال.
- ### 4- سير الجمعية العامة:

ان بداية حضور اجتماع الجمعية العامة والمباشرة الفعلية في مناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، تتطلب جملة من القواعد الشكلية يجب على الجميع مراعاتها تتمثل بداية في أنه لا تصح مداولات الجمعية العامة الا بحضور ثلثي أعضائها، وتصح مداولاتها بعد ثمانية أيام الموالية إذا لم يكتمل النصاب المحدد وتجتمع مهما كان عدد الحاضرين.

¹ ابن شارف خديجة، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية عنابة، 1988، ص107.

² شمام فتحة، مرجع سابق، ص240.

³ المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

ومن أجل تنظيم الجلسة وبعد دعوى الانعقاد يقوم أعضاء الجمعية عند دخولهم الجلسة بتوقيع ورقة حضور، ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك أو الشاغل له، إضافة إلى ذلك ذكر مقر سكناه كمقر سكن الوكيل الذي يمثلته إن اقتضى الحال، وهي تشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عمليات التصويت، ويحق لكل مالك الاطلاع عليها¹، ويتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه ولو كانا من الشركاء في الملك ان يترأسا الجمعية العامة.

ومن خلال المادة 763 الفقرة 3 من ق.م.ج يتضح انه لا يجوز للجمعية أن تناقش إلا المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي نصت الإستدعاءات والتبليغات بشأنها، كما انه للجمعية أن تعين رئيسا للجلسة في بداية كل إجتماع عن طريق التصويت برفع اليد، في حالة إستحالة ذلك يعين تلقائيا المالك الشاغل الأكبر سنا.

في الأخير يقوم كاتب الجلسة بكتابة محضر، يشمل مكان وتاريخ وساعة انعقاد الاجتماع الذي يعين فيه الرئيس عن طريق الاقتراع في بدايته، وكذلك عدد اصوات الحاضرين او الممثلين، والتأثير على كافة المسائل التي تمت مناقشتها في جدول الاعمال. يقوم بتدوين النص الكامل لكل قرار مع تحديد النسب وعدد الأصوات الموافقة وذكر أسماء الشركاء في الملك والشاغلين والمندوبين عليهم ويقوم رئيس الجمعية والمتصرف بصفته الكاتب بالتوقيع على المحضر².

5-الأغلبية المطلوبة في اتخاذ قرارات الجمعية:

بعد مناقشة كل المواضيع واتخاذ القرارات، فإنه يتم اخضاع كل موضوع للتصويت بانفراده من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك، ويحق لكل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها³، بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت الا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول، وكذلك يمكن للمستاجر الادلاء بصوته وذلك عندما يكون الشريك في الملك غائب او غير ممثل تمثيلا قانونيا وهذا ما أكدته المرسوم التنفيذي 99/14.

¹ سهيلة سعدون، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021، ص55.

² المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

³ اميرة بريك، سناء بن شريطوة، مرجع سابق، ص324.

حدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 ثلاث أصناف من مجاميع التصويت المقررة وهي: الأغلبية البسيطة، والأغلبية بالثلثين، والاجماع. وسوف نوضح ذلك:

أ- الأغلبية البسيطة: يقر المشرع الجزائري بالمصادقة على قرارات الجمعية العامة وفي مسائل معينة بناء على الأغلبية البسيطة من أصوات الملاك الشركاء الأعضاء الحاضرين أو الممثلين وتتمثل هذه المسائل في:

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة او المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة. مثل مسألة تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة او بالمظهر الخارجي للبنية وفقا لما هي معدة له.

- كفاءات لإنجاز وتنفيذ أشغال باتت اجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية.

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير لاستعمال جزء او عدة أجزاء.

ب- أغلبية ثلثي الأعضاء: وتطلب الأغلبية بثلاثي (2/3) الأعضاء أو الممثلين في الجمعية العامة عندما يتعلق الأمر بالقرارات الآتية:

- تعيين متصرف أو عزله.

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر او عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو لإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو لإحداث مثل هذه المحلات بشرط ان تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنية.

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة او العناصر المحولة أو المستحدثة لها وصيانتها واستبدالها¹.

ج- الاجماع: لقد أقر المرسوم 99/14 بانه لا 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 الاجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية.

- تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 99/14 ، مرجع سابق.

-اعلاء البناية أو قرار التنازل لنفس الغرض من حق اعلاء بناية موجودة، على ان الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه امر مطلوب، يتم ايداع الناتج المتأتى عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، حصة أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

ومنه فإن كل ما هو مغاير لما رصد له العقار أو كل ما يمس بحقوق الملاك الشركاء أو بأحدهم، لا يمكن أن يقرر في شأنه الا بالاجماع¹.

ان هذه القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك او الشاغلين له وذوي حقوقهم، وفي حالة ما وجد اعتراض على قرار الجمعية يجب على الأعضاء ان يرفعوا اعتراضهم إلى المحكمة المختصة اقليميا في اجل أقصاه شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف².

الفرع الثاني: المتصرف

نظرا لتعدد الملاك في نظام الملكية المشتركة، تبرز الحاجة إلى تعيين شخص واحد يتولى تنفيذ قراراتهم، وهو ما يطلق عليه بالمتصرف وبناءً على ذلك، خصص هذا الفرع لدراسة كيفية تعيين المتصرف، والمهام الموكلة اليه، وكذا حالات انتهاء مهامه.

اولا: تعيين المتصرف

لقد نص المشرع الجزائري صراحة على كيفية تعيين المتصرف في المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني والباب الثالث من الجزء الثاني من المرسوم 14-99.

بالرجوع الى نص المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني والتي تنص على ما يلي "ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها إن تفصله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار"³.

¹اميرة بريك، سناء بن شريطية، مرجع سابق، ص326.

²جباب الخير سعدي، ناصر سعدي، مرجع سابق، ص48.

³المادة 756 مكرر 3، الأمر 75_58، المرجع السابق.

وكذلك فإن المتصرف تستند اليه تنفيذ قرارات الجمعية العامة وذلك طبقا لما تضمنه المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر، ويتم تعيينه من طرف الجمعية العامة لكن حسب الشروط المنصوص في هذا النظام، لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. ويمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البناية أو مجموع البنايات أو من غيرهم ويتم تعيينه بالأغلبية المطلوبة للأعضاء¹.

ومن خلال المواد السالفة الذكر نجد أن المتصرف عبارة عن الشخص الطبيعي الذي يمثل الجمعية العامة بصفته وكيلاً رسمياً لها، حيث يتم تعيينه من طرف الجمعية العامة أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي، ويتولى بموجب هذه الصفة مسؤولية التسيير الإداري والتنظيم المالي للعقار المبني².

وينتخب المتصرف من طرف الجمعية العامة والأغلبية المطلوبة للأعضاء لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. وفي حالة تقاعسها ولم تقم بتعيين المتصرف يتم تعيينه تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يحل محلها في التعيين كما نص ذلك المرسوم أعلاه على مايلي:

"يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا التعويض يساوي على أقل نسبة 5 % من القيمة الايجارية للمحلات المشكلة للبناية أو مجموعة البنايات"³.

أما بالنسبة لأجر المتصرف فيحدد من طرف الجهة التي تولت تعيينه فهو يتقاضى نسبة معينة مقابل المهام التي يقوم بها. وبالرجوع الى الجانب العملي فنادرا ما نجد المتصرف يتقاضى أجرا فنجده يعمل بدون مقابل خصوصا إذا كان من الملاك الشركاء⁴.

ثانيا: دور المتصرف

يعد المتصرف الوكيل الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك، وهو مكلف بتطبيق احكام هذا النظام وبالعامل على إحترام بنوده، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

² مريم تومي، مرجع سابق، ص 192.

³ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

⁴ عفاف بوطرفة، المرجع السابق، ص 75.

الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول¹، حيث تتوزع ادوار المتصرف بين دور إداري تنظيمي وآخر مالي وفقاً لأحكام المرسوم رقم 14-99، وتتمثل هذه الأدوار فيما يلي²:

أ- الدور الإداري التنظيمي للمتصرف:

- يعمل المتصرف على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولاسيما الأشغال التي تقررها، و في حالة العوائق الغير متوقعة، يجب عليه إستدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

- يكلف المتصرف بإدارة البناية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

- يحرص المتصرف على الهدوء في البناية، ويعد التنظيم الداخلي ويعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه.

- يدير الأجزاء المشتركة من البناية ويضمن صيانتها الضرورية، ويسهل على نظافة البناية وأمنها.

- يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية العامة وحدها المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

- يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبناية وجماعة الشركاء في الملك و / او الشاغلين له.

دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.

الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي³، القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و / او الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

ب- الدور المالي للمتصرف:

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي رقم 14/99، نفس المرجع.

³ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، نفس المرجع.

الفصل الثاني: الاحكام العامة للملكية المشتركة

-يتولى المتصرف تحضير الميزانية التقديرية التي يخضعها لتصويت الجمعية العامة، وهو مكلف بتنفيذها¹.

-وبهذه الصفة، فهو مطالب بما يأتي:

دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعليين وغير الفعليين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء.

دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الإعلاء أو إعادة البناء.

-يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال، بإستدعاء جمعية عامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً.

-كما يعمل على تأمين البناية ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة.

-يمثل الجمعية العامة إزاء الغير وجميع الإدارات. ويمثلها أمام القضاء سواء مدعياً أو مدعي عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص ببيع أو دون أحد الشركاء قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبناية.

-يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتذرع به على التحصيل الإجباري.

-يمكن المتصرف في حالة بيع قسم من الأقسام، أن يقوم بتحصيل الأموال، وأن يعترض على عملية البيع خلاص ثمانية (8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبلغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الاجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة -يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً تقريراً عن تسييره، ولاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له.

¹المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

-يقدم الحساب سنويا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل إنقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية¹.

ثالثا: إنتهاء مهام المتصرف

تتعدد الأسباب والحالات التي تضع حداً لمهام المتصرف وتنتهي صلاحياته قانونياً، ويمكن حصر أهم هذه الحالات فيما يلي:

أ- إنتهاء مدة مهام المتصرف:

لقد حدد المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة والمطبق في مجال الترقية العقارية، فترة تولي المتصرف لمزاولة مهامه بسنتين قابلة للتجديد، لكن دون تحديد حد أقصى لعدد مرات التجديد، وعليه فإنه بانتهاء المدة السنتين يتعين على الجمعية العامة إعادة تعيين متصرف مرة أخرى لإدارة العقار الخاضع لقانون الملكية المشتركة².

ب- تقديم المتصرف للاستقالة:

المتصرف بصفته وكيلاً له الحق في التنازل عن الوكالة متى أراد بشرط إعلام وإستدعاء الجمعية العامة للانعقاد وتعيين متصرف آخر وللمتصرف أن يقدم تعويضاً للجمعية عن الاضرار التي لحقتها من جراء التنازل أو التخلي³.

وحسب نص المادة 588 م القانون المدني: "يجوز للوكيل أن يتنازل في اي وقت عن الوكالة ولو وجد إتفاق يخالف ذلك، ويتم التنازل بإعلانه للموكل فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الوكيل يكون ملزماً بتعويض الموكل عن الضرر الذي لحقه من جراء التنازل في وقت غير مناسب او بعذر غير مقبول"⁴.

ج- وفاة المتصرف:

تعد الوكالة عقداً يتغلب فيه الاعتبار الشخصي ، أي شخصية كل طرف فيه محل إختبار لدى الطرف الآخر، و يترتب على ذلك أن موت الوكيل أو الموكل يعد أحد اسباب إنقضاء الوكالة ، و ب وفاة المتصرف تنتهي الوكالة متى علمت الوكالة بذلك ولا تنتقل الى

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

² فتيحة شمام، مرجع السابق، ص 293.

³ حميد العمري، رحيمة بوعزيز، المرجع السابق، ص 48.

⁴ المادة 588، الامر 75_58، المرجع السابق.

الورثة ، ولا يمكن للجمعية العامة مواجهة ورثة المتصرف بإتمام العمل محل الوكالة وذلك أن عقد الوكالة يقوم على الاعتبار الشخصي ، و ينبغي على ورثة الوكيل إذا توفرت فيهم الأهلية القانونية وكانوا على علم بالوكالة، أن يبادروا باخطار الجمعية العامة بموت المتصرف، وان يأخذوا من التدابير ما تقتضيه الحال لصالح الجمعية العامة الموكلة¹.

د- عزل المتصرف:

بالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 14-99 نجد أن المشرع أعطى للجمعية العامة للشركاء الحق وحدها في اتخاذ قرار عزل المتصرف حسب نفس الشروط الخاصة بتعيينه أي شرط الاغلبية المطلوبة وأن تعمل على تعويضه بمتصرف آخر.

وعزل المتصرف لا يكون إلا بأسباب مشروعة في حالة اخلاله بواجباته أو لعدم قيامه بمهامه الموكلة اليه أو أصبح عاجزاً عن القيام بها (مانع) أو لغير ذلك من الاسباب الجدية². كما أن سلطة العزل منوطة بالجمعية العامة وحدها خروجاً عن القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين والعزل، وتكون الجمعية العامة مجبرة على تعويض المتصرف إذا قامت بعزله بشكل تعسفي تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة³.

لكن وكحالة إستثنائية يمكن تدخل القضاء باعتباره مسؤولاً عن تحقيق العدالة في حالة ما إذا طلب الملاك ذلك، وقدم الأدلة الكافية التي تثبت إدعائهم، فعن القواعد العامة تقضي بحالات أخرى خاصة للعزل وهي كالآتي:

-الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.

-فقدان المتصرف لأهليته.

-اعلان المتصرف لإفلاسه.

-العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف عن العمل⁴.

¹فتيحة شمام، المرجع السابق ص 294-295.

²المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

³جواب الخير سعدي، ناصر سعدي، مرجع سابق، ص 52.

⁴أحمد سيسطة عمار، رضوان بوريو، النظام القانوني للملكية المشتركة في البنيات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر،

تخصص قانون اعمال، جامعة 20 اوت 1955 سكيكدة، 2023/ 2024، ص 73.

المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

تعد الملكية العقارية المشتركة نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية آثار تتمثل في حقوق وواجبات على الملاك الشركاء، فسنقوم في هذا المطلب التطرق الى حقوق المالك الشريك في الملكية المشتركة (الفرع الأول)، والتزاماته اتجاه الملاك الشركاء والجمعية العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء

تستفرد الملكية المشتركة بحقوق تتميز بها على غيرها من أنواع الملكية، نظرا لما تملكه من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، بحيث يتمتع المالك الشريك إمكانية القيام بجميع العمليات القانونية التي تنصب على الأجزاء الخاصة والمشاركة، لذا سنوضح في هذا الفرع حقوق المالك الشريك في الأجزاء الخاصة (أولا)، وحقوقه في الأجزاء المشتركة (ثانيا).

أولا: حقوق المالك على الأجزاء الخاصة

يتمتع مالك الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة للعقارات المبنية بكل الحقوق المقررة للمالك بموجب القواعد العامة التي تعرف حق الملكية بأنه حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة ومنه فالمالك حرا في استعمال واستغلال الأجزاء الخاصة كما لو أن يتصرف فيها ماديا وقانونيا بما يراه مناسبا¹، وهذا ما أكدته المادة 749 من القانون المدني الجزائري، وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أ- حق استعمال الأجزاء الخاصة:

للمالك الشريك أن يستعمل ملكه الخاص بشرط ألا يضر بحقوق الشركاء الآخرين، وألا يمس بالغرض المخصص للبناءية وألا يعرض متانة العمارة للخطر، وهذا وفقا للتحفظات التالية:

- **التعديلات:** يمكن لشريك أن يقوم بالتعديلات على مستوى الهيئة الداخلية للسكن والمحلات التي يملكها كما يراه مناسبا ووفقا لمسؤوليته في حدود الأنظمة والقوانين السارية²، ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقا أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

- **الدكاكين والمتاجر:** يجب على المالك الشريك الإمتناع عن إستعمال المحلات التجارية

¹ حدة بن سعدة، " القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية،

المجلد 06، العدد 02، جامعة زيان بن عاشور الجلفة، 2021، ص 558.

² خولة قواسمية، عبيدي مروي، مرجع سابق، ص 53.

في أنشطة قد تحدث وتسبب خطرا مثل أخطار الانفجار أو الحريق وتسبب الضجيج أو الروائح أو استعمال هذه المحلات التجارية لغرض السكن¹.

-**الضجيج:** لا يجب على الشركاء احداث أي ضجيج او ازعاج في البناية سواء منهم او من زوارهم او افراد اسرتهم.

-**الحيوانات:** أي حيوان من شأنه تشكيل خطر في البناية يمنع منعاً باتاً من تواجده فيها.

-**استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات:** لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات إلا في المقصورات التابعة للمطبخ، ولا يجوز نفخ الزرابي، كما لا يجوز وضع أي شيء على النوافذ والشرفات دون تثبيت لتفادي سقوطه².

-**اللوحات الاستدلالية "اللافتات":** يمكن للشريك في الملك أن يضع لافتة أو إعلان على باب شقته به اسمه ومهنته، لكن لا يجوز أن يضعها على واجهة البناية.

-**باستثناء مالكي الدكاكين والمتاجر القيام بإعلان أو إشهار فلا يسري هذا الحظر عليهم³.**

-**الانسجام والصيانة:** يجب صيانة مداخل الشقة والنوافذ ومغاليق الشبائيك والستائر وقضبان دعم الشرفات، أما التعديلات المتعلقة بالإعلانات الخارجية تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء.

-**صيانة شبكات المياه والصنابير:** وذلك تجنباً لتسربات في المياه والإهتزازات في القنوات، كما أن مصاريف الإصلاح تقع على عاتق المسؤول عن التسرب.

-**التسخين وتنظيف المداخل:** يجب القيام بتنقية جهاز التسخين قنوات الدخان، كما انه لايجوز استعمال قنوات الدخان الا للغرض الذي اعدت له.

-**الإرتفاقات:** يجب على الشركاء ان يتحملوا تنفيذ عملية التنظيف للأجزاء المشتركة، والسماح بمرور المعمارين والمقاولين والعمالي المكلفين بهذه الأشغال⁴.

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

¹ سليم سعود، فارس بلم، نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية وفقاً للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر أكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريش، 2024-2025، ص 70.

² المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع سابق.

³ المرسوم التنفيذي رقم 99/14، مرجع نفسه.

⁴ خولة قواسمية، عبيدي مروى، مرجع سابق، ص 52.

ب-حق استغلال الاجزاء الخاصة :

الإستغلال هو حق من حقوق الملكية وأحد عناصرها حيث للمالك الشريك الحق في تأجير الحصة أو الجزء الخاص والملوك له مقابل أجره يدفعها المستأجر، الا اننا نجد ان المشرع الجزائري في المرسوم 99/14 وفي القانون المدني لم ينص صراحة على هذا الحق خاصة ايجار المالك لمسكنه، ولكنه أشار اليها في بعض العبارات حيث انه أورد مصطلح الشركاء في الملك او الشاغلين له، فعبارة الشاغلين هنا تدل على إمكانية وجود مستأجرين¹.

ج-حق التصرف في الأجزاء الخاصة:

يعتبر حق التصرف السلطة الأساسية التي تمثل حق الملكية، إذ أنه بدونها لا يكون لحق الملكية معنى، وأجاز المشرع الجزائري للمالك حق التصرف في ملكية الأجزاء الخاصة به بجميع التصرفات القانونية الواقعة على الملكية والمتمثلة في نقل الملكية سواء بالبيع أو الهبة أو حتى بترتيب حق عيني عليها، سواء كان أصلي أو تبعي².

وتتمثل نقل ملكية الأجزاء الخاصة في شطريها البيع أو التنازل بدون عوض المتمثلة في الهبة فللمالك الشريك الحق في نقل ملكيته إلى الغير حسب نص المادة 754/الفقرة 01 من القانون المدني التي تنص: " في حالة نقل ملكية إحدى القسّمات يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية والواجب دفعها نقداً، سواء تعلق الأمر بارصدة أو بدفع نهائي..."³.

كما يجب على الشريك ان يتصرف في حصته وفقاً للتنظيم المعمول به وان يتمتع عن أي تصرف من شأنه أن يؤدي إلى المساس بنظام البناءة أو بحقوق الملاك الآخرين⁴.

ثانياً: حقوق المالك على الأجزاء المشتركة

إن تمتع المالك الشريك بالحقوق على جزئه الخاص يوجب بالضرورة تمتعه بحقوق معينة على الأجزاء المشتركة، وهي حقوق تتسم بالطابع الجماعي، وتتمثل هذه الحقوق فيما يلي:

أ-حق استعمال الأجزاء المشتركة:

¹خولة قواسمية، عبيدي مروي، مرجع سابق، ص 55.

²سعود سليم، بلم فارس، مرجع سابق، ص 73.

³المادة 01/754، القانون المدني الجزائري.

⁴جواب الخير سعدي، ناصر سعدي، مرجع سابق، ص 57.

لقد تم التطرق إلى استعمال الأجزاء المشتركة في القانون المدني بالموازاة مع الأجزاء الخاصة كذلك بنص المادة 749 تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية، وفي المرسوم 99/14 ضمن الجزء الأول، الباب الثاني تحت عنوان استعمال الأجزاء المشتركة. وطبقاً لهذه المواد يمكن القول ان هناك حق لكل شريك في الملك أو شاغل له استخدام كل الأجزاء المشتركة بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها. غير ان هذا الاستعمال له قيود تتمثل في:

- على المالك أن يلتزم باستعمال الأجزاء المشتركة بحسب طبيعتها والغرض الذي وجدت من أجله أو بحسب تخصيصها¹.
 - استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال الآخرين لها².
 - على كل مالك أن يستعمل الجزء المشترك فيما يحتاجه للانتفاع بالجزء الخاص به أو المفرز.
 - لايجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة اغلبية الشركاء في الملك المعنيين³.
- ب- حق استغلال الأجزاء المشتركة:**

لايمكن للمالك الشريك أو لمجموعة من الملاك استغلال الأجزاء المشتركة بتأجيرها فلا يمكن تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذه الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة⁴، فكما رأينا سابقاً فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة، اما بالنسبة للاستغلال الجماعي للأجزاء المشتركة يعد أمراً مشروعاً، شريطة أن يتم باتفاق الشركاء وتحت إشراف الجمعية العامة، وبعد موافقة أعضائها. ويشمل ذلك إمكانية استثمار بعض هذه الأجزاء بما يحقق منفعة مشتركة، كقيام الجمعية بتأجير سطح العمارة لتكوين تجهيزات خاصة بمتعاملي الهاتف، أو استغلال واجهة

¹ بن سعدة حدة، مرجع سابق، ص564.

² سهيلة سعدون، مرجع سابق، ص42.

³ المرسوم التنفيذي 99/14، مرجع سابق.

⁴ جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، مرجع سابق، ص58.

البنائية في تثبيت لوحات إظهارية. وتُوجَّه العائدات الناتجة عن هذا الاستغلال إلى الصندوق الخاص بالجمعية، قصد استعمالها في تسيير وصيانة العقار¹.

ج- حق التصرف في الأجزاء المشتركة:

يحق للملاك الشركاء وبهدف توفير مصادر مالية إضافية، القيام بالتصرف بالأجزاء المشتركة أو بالحقوق التابعة لها، التي يريدون التخلي عنها، وذلك باجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة، على أن تصب عائدات هذه العملية اما في صندوق هذه الأخيرة، أو في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب كل منهم في الأجزاء المشتركة².

الفرع الأول: التزامات الملاك الشركاء

إن الحقوق التي يتمتع بها الملاك الشركاء في إطار الملكية المشتركة للعقارات المبنية، يقابلها حتماً جملة من الالتزامات والواجبات القانونية. ونظراً لما تكتسبه هذه الواجبات من أهمية بالغة في تنظيم العلاقة بين الشركاء وضمان حسن الانتفاع بالعقار، كان من الضروري إخضاعها للتحليل والدراسة، لهذا سنتطرق في هذا الفرع الى التزامات المالك الشريك إتجاه بقية الشركاء والتزاماته إتجاه الجمعية العامة.

اولاً: التزامات المالك الشريك إتجاه بقية الشركاء

تترتب على كل شريك في الملكية العقارية المشتركة جملة من الواجبات والالتزامات تجاه بقية الشركاء، سواء تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة أو المشتركة. وتتمثل هذه الواجبات في وضع قيود على ممارسة المالك لبعض حقوقه، وهي قيود لا تهدف إلى المنع من ممارسة الحق، وإنما تقوم على عدم التعسف في استعماله لحقه.

نص المشرع الجزائري على عدم التعسف في استعمال الحق في الفقرة الأولى من المادة 691 من القانون المدني "يجب على المالك ألا يتعسف في استعمال حقه إلى حد يضر بملك الجار"³.

¹ سعود سليم، بلم فارس، مرجع سابق، ص75.

² مريم تومي، مرجع سابق، ص171.

³ المادة 691، من الامر 58_75، مرجع السابق.

ويقصد بالتعسف في استعمال الحق استعمال صاحب الحق سلطاته المخولة له قانونا بكيفية تلحق ضررا بالغير¹.

كما يقصد به بأنها استعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث يليه الشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه، فيكون خطأ منه يؤدي الى إلحاق الضرر بجيرانه²، ومثال ذلك قيام أحد الملاك باستغلال شرفة شقته (جزء مفرز) في تربية الطيور أو الحيوانات الأليفة، فبالرغم من أن له حق التصرف في ملكه، إلا أن انبعاث الروائح الكريهة أو تسرب الأوساخ إلى الشرفات المجاورة، وإحداث ضوضاء تقلق سكّون العقار، أو استخدام آلات ذات اصوات مرتفعة³، يُعد تعسفا في استعمال الحق لكونه ألحق ضررا جسيما بمصلحة بقية الشركاء في الانتفاع بهدوء ونظافة أجزائهم الخاصة .

ويتضح مما سبق أن المالك الشريك يُعد متعسفاً في استعمال حقه متى استهدف تحقيق مصلحة غير مشروعة تنطوي على خرق للأحكام القانونية أو إخلال بالنظام العام والآداب العامة. وبناءا عليه، يقع على عاتق المالك الشريك التزام بالسهر على ضمان سكّون العقار وعدم تعكير صفو هدوءه، سواء صدر ذلك عنه شخصيا أو عن أحد أفراد أسرته. كما يلتزم بمباشرة كافة أعمال الصيانة أو التعديلات الضرورية في الملكية الخاصة أو المشتركة كلما اقتضت الحاجة ذلك، ويظل مسؤولاً قانوناً عن كافة الأضرار التي قد تلحق ببقية الشركاء جراء إهماله أو تقصيره.

ثانيا: التزامات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة

فالإلى جانب واجبات المالك الشريك تجاه شركائه، تترتب عليه التزامات أخرى تجاه الجمعية العامة يفرضها حسن سير واستمرار نظام الملكية المشتركة. وتتمثل هذه الالتزامات في شقين أساسيين: أولهما الشق المالي الذي يستوجب على كل شريك المساهمة في الأعباء والتكاليف المالية المشتركة لضمان استمرارية الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وثانيهما الشق الإجرائي الذي يتمثل في ضرورة حضور جلسات الجمعية العامة.

¹ صبرينة زيات، عبير فاخنت، التعسف في استعمال الحق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 اوت 1955، سكيكدة، 2024، ص 5.

² سميرة لحضير، مرجع السابق، ص 35.

³ المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لأثارة الضجيج، ج ر، العدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 1993.

1-المساهمة في الأعباء :

كل مالك شريك في الملك له أن يلتزم بالاشتراك في تكاليف حفظ الأجزاء المشتركة وإدارتها، أي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أعباء و تتمثل هذه الأخيرة في مبالغ مالية محددة حسب قيمة ما يملكه الشريك في العقار¹.

وبالرجوع الى القانون المدني نجد أن المشرع في المادة 750 منه ميز بين نوعين من التكاليف " تكاليف من النوع الأول و تكاليف من النوع الثاني"، في حين أن المرسوم التنفيذي رقم 99-14 جاء بلفظ الأعباء بدل التكاليف و صنفها بدورها الى صنفين "أعباء من الصنف الأول والمرتبطة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة و أعباء من الصنف الثاني و المرتبطة بالترميمات الكبرى، للبناية و صيانتها و أمنها الشركاء في الملك و الشاغلين له"².

أ -أعباء الصنف الأول:

تعد اعباء الصنف الاول الاعباء المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة ويجب أن يتحملها جميع الشاغلين للمحلات الفعلية أو غير الفعلية³، وقد قام المشرع بتوزيعها في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفية التي تقرها الجمعية العامة، وتتمثل أعباء الصنف الأول فيما يلي:

-الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة للتسيير وإدارة البناية وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.

-دفع مبالغ إستهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يأتي من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.

-شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم واقفاصها وسطوحها.

-ايضا مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

¹ مريم تومي، المرجع السابق، ص 175 / 176.

² المرسوم التنفيذي رقم 99-14، المرجع السابق.

³داني هشام، ملكية الأجزاء المشتركة و طرق تسييرها في التجمعات الحضرية " دراسة ميدانية بحي 1000 بعنل بمدينة مستغانم"، أطروحة مقدمة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث LMD في علم الاجتماع، تخصص علم اجتماع انثروبولوجيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد ابن باريس، مستغانم، 2021-2022، ص 136.

-نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وو جميع المحلات والاجزاء ذات الاستعمال المشترك.

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

-وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية¹.

ب-أعباء الصنف الثاني:

وهي الاعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنانية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له²، وتتمثل في مايلي:

-نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة بإستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات.

-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 وصناديق نفايات البناية.

-نفقات صيانة وترتيب محلات مشغولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.

-نفقات وضع ترميم منشأة الإنارة في الأجزاء المشتركة.

-نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية بإستثناء 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 إصلاح جميع المصاعد وتوابعها.

-إستهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

¹المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

²خولة قواسمية، عبيدي مروة، المرجع السابق، ص 63.

يتم حساب المساهمة في هذه الاعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري¹.

من خلال هذا التصنيف للاعباء نجد أن المشرع وضع معيار لتوزيع هذه التكاليف بين الاعباء الخاصة بالصنف الأول الذي يكون توزيعها بالتساوي بين الشاغلين، وأعباء متعلقة بالصنف الثاني والتي تدفع من طرف الشركاء في الملك وحدهم وذلك كل حسب نسبته في الحصة المشتركة في الجزء المفرز من العقار، بالإضافة أن المشرع قد ذكر هذه الأصناف من الاعباء على سبيل المثال وليس الحصر².

2-تمويل الاعباء ودفعها:

لإدارة هذه الأعباء سنتطرق الى كيفية تمويل هذه الأعباء أولاً، ثم ننتقل الى الآلية المتبعة لدفعها.

أ-تمويل الأعباء:

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر، نجد أن تمويل الأرباح يكون من طرف المالكين أو الشاغلين لها وفق ما يلي:

- ميزانية تقديرية احتمالية يصادق عليها أعضاء الجمعية العامة وذلك في بداية كل سنة مالية.
- في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، وذلك لإداء وتنفيذ الأعمال والأشغال الغير المتوقعة ويكون بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي 1/3 المصروف المزمع إنفاقه.

-ويحدد أجال معينة لدفع هذه المبالغ المحددة أعلاه تقررها الجمعية³.

ب-دفع الاعباء:

تتم مساهمة الشركاء في وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الامر بأشغال ثم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك. ويستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي

¹المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

²زينة بوحفص، فردي كريمة، "الأعباء المالية للملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية ومنازعاتها"، مجلة البحوث في

العقود وقانون الأعمال، المجلد 10، العدد 01، 2025، ص 307.

³ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال أو تلف أو إضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.

ويوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك، حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة.

يتم إستحداث صندوق للاموال المتداولة قصد القيام بلاشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، ويتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.

ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة¹. كما يمكن للمتصرف أن يلجأ الى طريقة التحصيل الإجباري في حالة عدم الدفع أحد الشاغلين في او الشركاء في الملك.

وفي حالة عدم دفع أجزاء الاعباء من الصنف الأول، وبعد تلقي إنذارين مصحوبين بإشعار إستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للاجل المحدد، وإن لم يجد جدوى من ذلك يلتزم المتصرف ضد الشاغل المخل بالتزاماته إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ونسخة من الانذاريين وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً، وبعد صدور أمر بالتنفيذ من المحكمة المختصة إقليمياً التي تقع فيها مكان البناية.

وفي حالة إخلال المالك الشريك بالتزاماته بتسديد ديونه في أجل ثلاثة (3) أشهر، سيعمد الى المصادرة العقارية لملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

ويمكن للمتصرف زيادة على ذلك أن يطبق ضد المالك الشريك الحجز لديونه لدى الغير من مبالغ الايجار إذا أجر محله.

ولا يعفى غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الاعباء².

3-حضور جلسات الجمعية العامة

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

² المرسوم التنفيذي التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

يعد حضور جلسات الجمعية العامة للملكية المشتركة مسألة ذات أهمية بالغة، باعتبارها الإطار القانوني الذي يتيح للمالك الشريك ممارسة حقه في مناقشة مختلف المسائل المرتبطة بتسيير الملكية المشتركة، وكذا التعبير عن رأيه بشأنها، بما يسهم في الوصول الى قرارات جماعية تهدف إلى تحقيق المصلحة المشتركة لكافة الشركاء المالكين¹.

كما أن للمالك أن يعطي رأيه أو معارضته أو قبوله لقرارات الجمعية أو المشاريع المراد تنفيذها إن رأى في ذلك مصلحة للشركاء، أو كان هذا القرار يحمل عبئاً أو نقصاً، فواجب عليه الاعتراض متى تطلب الأمر ذلك، ويمكن العمل برأيه قبل صدور أي قرار من قبل الجمعية، ذلك لأنه يهدف إلى تحقيق الصالح العام. على هذا الأساس يتضح أنه كلما كان عدد الحضور أكثر كلما كانت المنفعة أكبر².

وتجدر الإشارة إلى أن حضور جلسات الجمعية العامة ليس إجبارياً ولكنه من الجانب الأدبي من قبيل الاهتمام والحرص من المالك الشريك على مصالحه، إضافة الى أن غيابه يفهم منه أنه يستخف بالجمعية العامة وبكل أعمالها وإجتماعاتها لأنه إذا سلك كل مالك شريك هذا الطريق دون عذر مقبول أصبح لا قيمة لهذه الجمعية³.

ويتم حضور الجلسات من قبل المالك الشريك نفسه أو شاغلين الحصص بصفتهن مقيمين بالعقار المبني أو بصفتهن وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهن من الملاك الشركاء⁴.

المبحث الثاني: منازعات الملكية المشتركة ووسائل حمايتها

نظراً لطبيعة الملكية المشتركة التي تقوم على تعدد الملاك وتشابك المصالح داخل نفس العقار، فإنها تُعد بيئة خصبة لظهور العديد من النزاعات، الامر الذي جعل المشرع يضع آليات لحماية الملكية العقارية المشتركة وذلك من أجل المحافظة على سلامة وأمن المباني الجماعية.

وعليه سنتطرق في هذا المبحث الى منازعات الملكية المشتركة (المطلب الأول) ، والتعرف على الحماية القانونية للملكية المشتركة (المطلب الثاني).

¹ خديجة بن شارف، مرجع سابق، ص 96.

² حميد العمري، رحيمة بوعزيز، مرجع سابق، ص 35.

³ سفيان شعلي، مرجع سابق، 107.

⁴ سميرة لحضير، مرجع سابق، ص 41.

المطلب الأول: منازعات الملكية المشتركة

من أجل الفصل في قضايا منازعات الملكية المشتركة بما يمليه القانون كان واجبا الأخذ بمبدأ الاختصاص حيث يختص القضاء بالنظر في المنازعات الناجمة عن الخلاف حول الاستفادة بالأجزاء المشتركة للعمارة والناجمة أيضا عن إدارتها، لذا توجب علينا دراسة القضاء المختص للفصل في هذه المنازعات (الفرع الأول) ، وكذا مختلف إجراءات رفع الدعوى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: القضاء المختص للنظر في منازعات الملكية المشتركة

تُعد النزاعات الناشئة في إطار الملكية المشتركة كغيرها من المنازعات التي تستلزم معالجتها في إطار قانوني منظم بعيداً عن الطابع العشوائي، حيث أُنيطت مهمة الفصل فيها بجهة قضائية مختصة تتمثل في المحكمة، التي يخول لها القانون النظر في نزاع معين وفقاً لنصوص قانونية محددة. وعليه، فإنه عند تحريك أي دعوى قضائية، بما في ذلك تلك المرتبطة بالملكية المشتركة، يتعين على رافعها تحديد الجهة القضائية المختصة بالنظر والفصل فيها. ويتخذ الاختصاص صورتين أساسيتين، هما: الاختصاص اقليمي والاختصاص النوعي، ومن ثم سنتطرق في هذا الفرع الى دراسة هذه المنازعات من خلال شقين، يخص أولهما للاختصاص الإقليمي، بينما يعالج ثانيهما الاختصاص النوعي.

أولاً: الاختصاص الإقليمي:

يقصد بالاختصاص الإقليمي أو المحلي ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليمي التابع لها، فتكون بذلك قواعد الاختصاص المحلي تلك المنظمة لتوزيع المحاكم على أساس جغرافي أو إقليمي¹.

وبالاستناد إلى نص المادة 08 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية التي نصت على " يكون الاختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعي عليه ..."، فإنه وبناءً

¹ حياة بن عبد القادر، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستري الحقوق، تخصص قانون خاص معمق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018، ص88.

عليه، إذا نشبت نزاعات في إطار الملكية المشتركة واتخذت شكل "دعوى شخصية"، فإن الاختصاص الإقليمي ينعقد وجوباً لمحكمة موطن المدعى عليه¹.

أما في الحالات التي تتعلق فيها النزاعات بـ "دعوى عينية عقارية"، أو بالدعاوي المرتبطة بعقود الإيجار العقارية، فإن هذه الدعاوي ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرتها العقار وهذا ليساعد على إجراءات التحقيق بسهولة².

ثانياً: الاختصاص النوعي:

يقصد بالاختصاص النوعي صلاحية الجهة القضائية في النظر في القضايا ذات نوع محدد قانوناً موكل لها دون سواها من الجهة القضائية الأخرى³.

وبالرجوع للمادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية رقم 09/08⁴، فإن الاختصاص العام يعود الى المحاكم في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام ، وأن اي نزاع متعلق بالملكية المشتركة يكون من إختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية و ذلك طبقاً للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر⁵.

وبالنظر لاختلاف القضايا المعروضة أمام الجهات القضائية من حيث طبيعتها حيث منها ماهي ذات طابع إستعجالي فيتم رفعها في القسم الاستعجال، ومنها ذات طابع عقاري فيتم رفعها في القسم العقاري، كما توجد أيضاً منازعات ذات طابع مدني تُحال إلى القسم المدني، فضلاً عن القضايا ذات الطابع الاجتماعي التي تدخل ضمن اختصاص القسم الاجتماعي وهي كالاتي:

أ- القسم الاستعجالي:

تنص المادة 299 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية "في جميع أحوال الاستعجال، أو إذا إقتضى الامر الفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي غير منظم بإجراءات خاصة، يتم عرض القضية بعريضة إفتتاحية أمام المحكمة الواقع في دائرة

¹ الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر 1995، ص 223 - 226.

² الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 92.

³ حياة بن عبد القادر، المرجع السابق، ص 88.

⁴ راجع نص المادة 01 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية،

ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 افريل 2008.

⁵ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

إختصاصها الإشكال أو التدبير المطلوب، وينادي عليها في أقرب جلسة. يجب الفصل في الدعاوى الإستعجالية في أقرب الآجال¹.

من خلال نص المادة نجد أن القسم الاستعجالي هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال، سواء تعلق الأمر بالحراسة القضائية أو بأي تدبير تحفظي²، فالقضايا المستعجلة أو المؤقتة ترمي الى إتخاذ إجراءات تحفظية ومؤقتة لذلك حدد لها المشرع إختصاص معيناً وخاصاً بها³، وبالرجوع لنص المواد 299-303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية يختص القاضي الاستعجالي بإصدار أوامر إستعجالية لا تمس بأصل الحق. وعلى سبيل المثال، إذا قام أحد الشركاء في عقار خاضع لنظام الملكية المشتركة بتصرف معين وكان لهذا الشريك دين في مواجهة هذه الملكية (التكاليف)، فإن في هذه الحالة بعد توجيه إنذار الى الشريك بدفع الدين للمتصرف للجوء الى المحكمة بصفة استعجالية⁴.

ب- القسم العقاري:

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة و المنصبة على العقار، فإن القسم العقاري في المحكمة هو المختص للنظر فيها و حلها⁵، و ذلك طبقاً للمادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية:....في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوع"⁶.

وفيما يلي بعض النزاعات التي يختص فيها القسم العقاري:

- منازعات قرارات الجمعية العامة وفقاً ما نصت عليه المادة 764 مكرر 2 الفقرة 2.
- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة
- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف⁷.

¹المادة 299 من القانون 08-09، المرجع السابق.

²أحمد سيطة عمار، رضوان بوريو، المرجع السابق ص 104.

³الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 158.

⁴عفاف بوطرفة، المرجع السابق، ص 95.

⁵سمير لحضير، المرجع السابق، ص 75.

⁶المادة 512 من القانون 08-09، المرجع السابق.

⁷فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص 95.

ج-القسم المدني:

يمكن أن يختص القسم المدني في الدعاوى المتعلقة بالمسؤولية التقصيرية نتيجة الاخطاء التي يرتكبها المتصرف أو المالك الشريك أو الشاغل، والتي الحق ضرر للاخرين والتي تستوجب التعويض¹.

د-القسم الاجتماعي:

وهو القسم الذي ينظر في النزاعات العمالية، في النظر في النزاع المتعلق بالملكية المشتركة عندما يتعلق الأمر بعلاقة العمل بين المتصرف وأحد عماله، بالمطالبة بالرجوع للعمل أو المطالبة بالرواتب أو العلاوات مثلا كل هذه القضايا تكون أمام القسم الاجتماعي².

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى

إن المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة بين مختلف الأطراف لا يمكن أن تنظر فيها المحاكم إذا لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المقامة من قبل المتخاصمين، ولهذا سنتطرق الى الإجراءات الشكلية (أولا)، ثم سننتقل الى الإجراءات الموضوعية (ثانيا).

أولاً: الإجراءات الشكلية لرفع الدعوى

إن الدعاوى المتعلقة بالملكية المشتركة كغيرها من الدعاوى القضائية، يجب أن تحترم فيها جميع الإجراءات الشكلية المفروضة قانوناً حتى تكون مقبولة، ولقبولها يجب النظر فيما يلي:

أ-أطراف الدعوى:

يمكن إقامة الخصومة في النزاع القائم في العقار المبني للاشتراك ضمن الملكية المشتركة من قبل أي شخص مهما كانت صفته القانونية التي يتمتع بها سواء كان مالكا، شريكا، شاغلا، متصرفا، او جمعية عامة...الخ ضد خصم واحد او عدة خصوم للنظر فيها امام المحكمة المختصة³.

أما في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا أو صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق السكن فإن الخصومة القضائية قد تضم أطرافا أخرى فإذا كان الشاغل هو المسبب في

¹ أحمد سيطة عمار، رضوان بوريو، المرجع السابق، ص 103.

² إبراهيم بوعمر، "منازعات الملكية المشتركة_دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 17، العدد 01، جامعة سوسة، تونس، 2022، ص 60.

³ سفيان شعلي، مرجع سابق، ص 170.

حصول الضرر فإنه يمكن محاكمته، أما إذا كان الشاغل هو المتضرر فإنه يمكن للمالك الشريك أو المنتفع وأو صاحب حق السكن أو الجمعية أن ترفع الدعوى ضد المتعدي¹.

ب- مقتضيات رفع الدعوى:

على الخصم الذي يريد رفع الدعوى القضائية ضد طرف آخر أن يتقيد بمجموعة من الإجراءات حتى تسير الدعوى في المسار السليم حيث نص المشرع على هذه الإجراءات في المادة 14 من ق.ا.م.ا بقوله " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخه تودع بأمانة الضبط من قبل المدعي أو وكيله أو محاميه بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف"². ويجب ان تحتوي العريضة على كافة البيانات التي نصت عليها المادة 15 من هذا القانون. فتسجل في سجل مخصص لهذا الغرض مع دفع الرسوم من قبل المدعي ما لم يستفيد من المساعدة القضائية مقابل وصل تسليم، وتحدد له تاريخ الجلسة ليتسنى له تبليغ المدعي عليه، وتجدر الإشارة انه بالنسبة لرسوم التسجيل وأتعاب المحضر القضائي والدفاع في دعاوى الملكية المشتركة إذا كانت القضايا مرفوعة من قبل الجمعية العامة فعلى أعضائها المساهمة بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة، لاسيما وأنها تدخل ضمن أعباء سير وحماية الأجزاء المشتركة³.

ثانيا: الإجراءات الموضوعية لرفع الدعوى

هناك جملة من الإجراءات الموضوعية والتي على المدعي مراعاتها، هذه الإجراءات تتعلق أساسا بمحل الدعوى والذي يقصد به موضوع الطلب المعروف امام القاضي للفصل فيه، وعليه فان الشخص الرافع لدعواه امام المحكمة عليه تأسيس قضيته تاسيسا قانونيا وموضوعيا لاثبات ماتم رفع الدعوى لاجله سواء كان رفعا للضرر او اقرارا لحق والمطالبة به⁴، كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعي عليه، بما يلحق ضررا بحصة المدعي، مما يجعل المدعي عليه مسؤولا عما حصل في حصته اتجاه الطرف الآخر مالم يثبت العكس ، كحالة الجار الذي يترك جدرانته مشققة فينتج عن ذلك

¹ سهيلة سعدون، مرجع سابق، ص72.

² المادة14، من القانون 09/08، مرجع سابق.

³ إبراهيم بوعمره، مرجع سابق، ص61.

⁴ جاب الخير سعدي، ناصر سعدي مرجع سابق، ص70.

تسرب الماء إلى حصة جاره الآخر فيلتزم الجار المقصر بالصيانة وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره اللاحق به¹.

وبذلك فانه يجب على المدعي تقديم كافة الوثائق والاثباتات الدالة على حقه وعلى مطالبته حتى وان كان الدليل او الاثبات بسيط.

أما فيما يخص الفصل في الدعوى فان القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة سواء الواردة في المراسيم الخاصة أو في القانون المدني، وان لم يجد فعليه أن يلجأ إلى القواعد العامة².

المطلب الثاني: الحماية القانونية للملكية المشتركة

إن حماية الملكية المشتركة تكمن أساسا في الحفاظ على الإطار البنائية، مما يؤدي إلى سلامة وحماية الساكنين، لذا كان من الواجب على المشرع وضع اليات لحماية الملكية المشتركة، وإظهار مسؤولية كل شخص ضمن هذا النظام كل بحسب صفته.

ولدراسة هذه الحماية القانونية التي كرسها المشرع للملكية المشتركة وجب التطرق الى طرق الحماية (الفرع الأول) ، وكذا تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: طرق حماية الملكية المشتركة

يعد قانون التهيئة والتعمير الإطار القانوني الذي يهدف إلى ضمان أمن وسلامة البنايات الجماعية، من خلال تحديد جملة من الشروط والضوابط الواجب احترامها عند إنجازها، ابتداء من اختيار الوعاء العقاري المناسب، وصولا إلى ضبط آليات متابعة ومراقبة مختلف مراحل الإنجاز.

وعليه سنخصص هذا المطلب لدراسة القيود القانونية المرتبطة بعملية البناء (أولا)، مع إبراز أهم الإجراءات المتخذة أثناء مرحلة البناء (ثانيا).

أولا: القيود القانونية لعملية البناء

لقد نظم المشرع حماية المباني بصفة عامة وفق تشريعات عديدة منها المباشرة وغير المباشرة ومست الحماية كل أنواع المباني، ويعتبر قانون التهيئة والتعمير 29/90 المؤرخ في

¹ حياة بن عبد القادر، مرجع سابق، ص 91.

² سفيان شعلي، مرجع سابق، ص 171.

1 ديسمبر 1990 المعدل والمتمم بالقانون 04/05 المؤرخ في 14 أوت 2004 الإطار المنظم لذلك.

ومن ضمن اهتمامات هذا القانون تحديده للقواعد العامة لتنظيم الأراضي القابلة للتعمير وكذا الموازنة بين وظيفة هذه الأراضي من حيث جعلها ذات وظيفة سكنية أو فلاحية أو صناعية ومن ثم وقاية المحيط والأوساط الطبيعية والمناظر والتراث الثقافي والتاريخي على أساس احترام مبادئ وأهداف السياسة الوطنية للتهيئة العمرانية¹.

لقد عملت هذه التشريعات على وضع القواعد القانونية لحماية المباني والساكين وفق مراحل كثيرة ومتعددة نذكر منها مايلي:

أ-تحديد مكان البناء :

يتم تنظيم عملية البناء عن طريق قيود وضوابط تفرض على الباني عند طلب رخصة البناء، وذلك للتأكد من كون البناية المراد تشييدها تكون في موقع أو مكان تتوفر فيه مجموعة من الشروط وذلك حفاظا على سلامة البناية والأفراد².

من خلال نص المادة 2 من المرسوم 175/91³ نجد أن كل بناء من شأنه تشكيل خطر أو كان في موقع معرض للأخطار الطبيعية لا تمنح له رخصة البناء، وتعرف هذه الاخيرة بانها إجراء ضروري يقوم به كل شخص طبيعي أو معنوي قبل الشروع في البناء. إن كل ما سبق ذكره يعتبر قيودا أساسية قبل البناء بما في ذلك القيام بالبناء وفق شكل معين لأن ذلك يوضع سلفا أي في المخططات التي فرض المشرع على صاحب المشروع القيام بها ويكون ذلك من قبل مهندس معماري معتمد⁴.

ب-إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء :

تعتبر هذه عملية إجبارية يقوم بها المهندس المعماري آخذا بعين الاعتبار أحجام البنايات وكذا التجهيزات الواجبة بالإضافة إلى نوع المواد الواجب استعمالها مع الأخذ بعين

¹سهيلة سعدون، مرجع سابق، ص75.

²صافية اقلولي أولاد رايح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص107.

³المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم، 175/91 المؤرخ في 1975/05/28، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، عدد26.

⁴سهيلة سعدون، مرجع سابق، ص77.

الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذا أدوات التهيئة والتعمير، ووضع التصاميم لا ينحصر في البناءات فقط بل يتعداه في التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء التي يمكن ان تشكل خطراً على العمارة باعتبارها تؤدي إلى نشوب حرائق¹.

حيث وضع المشرع مجموعة من الشروط المتعلقة باعداد تصاميم البناءة ومنح رخصة البناء في المرسوم التنفيذي رقم 175/91 المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء.

ثانياً: الإجراءات المتخذة أثناء البناء:

وضع المشرع القواعد القانونية والتنظيمية للعملية البناء والتعمير وعمل على توفير المتابعة اللازمة لعملية البناء، وكلف عدة هيئات لمراقبة سير هذه العملية ابتداء من المصالح التقنية للبلديات والمديريات الولائية والمكلفين أساساً بدراسة رخص البناء بالإضافة لإعطاء صلاحية منح رخص البناء لرئيس المجلس الشعبي البلدي، اذ كلف المشرع هيئة المراقبة التقنية مهمة مراقبة البناء أثناء الإنجاز وذلك بمراقبة نوع الخرسانة المستعملة وكذا التسليح الخاص به وأيضاً تحليل مواد البناء المستعملة في كل طور كالإسمنت، الحصى والرمل²، والهدف من هذه الشروط هو حماية الملكية العقارية المشتركة.

أ- حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق:

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 35/76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة، وجاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص والعمارات المرتفعة من أخطار الحريق، كما أنه يطبق على جميع العمارات التي ستبنى وكذلك التحويلات والتجهيزات التي ستنجز في العمارة القائمة وعلى تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارة³.

وقد اشترط المشرع في المادة 04 من هذا المرسوم أنه لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا بالمواقع الكائنة على بعد ثلاثة كلم على الأكثر من احدى الوحدات للحماية المدنية، ويمكن للوالي أن يرخص بالبناء في حالة وجود مسافة أكثر من ثلاثة كلم وذلك بعد الاجتماع والأخذ

¹ عمار دروازي، مرجع سابق، ص 123.

² جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، مرجع سابق، ص 67.

³ حياة بن عبد القادر، مرجع سابق، ص 82.

براي لجنة الأمن الولاية ويكون ذلك عن طريق قرار مثبت¹، وقد شدد المرسوم السابق على أن يكون بناء العمارات المرتفعة يخضع لقيود صارمة من أجل حماية السكن كالجوار وتتمثل هذه القيود في ماييلي:

- تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد إلى آخر في أقل من ساعتين.

- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل مقسم، مع منع استعمال المصاعد في المقاسم المصابة أو المهتدة بالحريق.

-تزويد المصاعد بنظام يمنع التوقف في الطابق المعرض للحريق.

-وضع أجهزة إنذار ووسائل مكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السكان².

- يتوجب العمل على إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حدود كارثة في جزء من العمارة وفي الأجزاء التي لا تمسها النار حتى يستغلها السكان.

في إصابة أو تعرض جزء من البناية بخطر يجب ضمان استمرارية اشتعال المصاعد وكذا رافعة الأشغال بكل الطوابق والأجزاء الغير متضررة.

وضع نظام يمنع مرور الدخان في المناطق المتضررة نحو المناطق الأخرى من البناية.

الإتصال بين مختلف الأجزاء والأدراج يجب ضمان أجيزة كتيمة لمدخان في حال غمق وتسمح بصرف سريع الدخان³.

ب-حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل:

بالرجوع لنص المادة 21 من القانون 20/04 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى

وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، نجد أنه: "يوضع مخطط عام للوقاية من الزلازل والأخطار البيولوجية وتصنيف مجموع مناطق المعرضة لهذه الأخطار بحيث يتم تحديد نوع

¹خولة قواسمية، عبيدي مروى، مرجع سابق، ص74.

²حياة بن عبد القادر، مرجع سابق، ص83.

موقع الحماية³ : <https://www.protectioncivil.dz/anex/> ، تاريخ الاطلاع: 2026/04/12.

البناء الواجب اتباعه مراعيًا فيه مجموعة من الشروط المتعلقة بالعلو وعدد الطبقات المرخص بها بناءً عليها وهذا تقاديا لوقوع كوارث¹.

كما انه يمنع منعًا باتًا البناء في المناطق ذات الصداع الزلزالي النشط، ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقًا لقانون التهيئة والتعمير وهذا حسب المادة 19 من القانون 20/04 السالف الذكر.

تعتمد هذه الإجراءات أساسًا للحد من مخاطر الزلازل، لاسيما وأن بعض مناطق الجزائر تُعد غير ملائمة للسكن، نظرًا لتصنيفها ضمن مناطق زلزالية ذات بنية أرضية هشة، مما يشكل تهديدًا حقيقيًا على سلامة السكان. لذلك، يصبح الالتزام بهذه القواعد والتدابير أمرًا ضروريًا لتقادي التعرض لمثل هذه الكوارث الطبيعية.

الفرع الثاني: تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة

تقع على عاتق المالكين الشركاء، وكذا الشاغلين، إلى جانب الأجهزة الإدارية للملكية المشتركة، وعلى رأسها الجمعية العامة والمتصرف، جملة من الالتزامات تجاه هذه الملكية، إذ يخضعون في ممارستهم لحقوقهم وواجباتهم لمجموعة من القواعد والأنظمة القانونية التي تنظمها. وفي حال الإخلال بهذه الالتزامات أو مخالفة تلك القواعد، فإنهم يتحملون تبعات تصرفاتهم، والتي تندرج ضمن أحكام المسؤولية المدنية. وعليه، سيتم التطرق إلى بيان المسؤولية التي تقع على عاتق كل فئة من فئات أشخاص الملكية المشتركة.

أولاً: مسؤولية المالك الشريك:

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر² نجده ينص على مايلي: "على أن كل شريك في الملك مسؤول حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والاختفاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات".

¹ القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84، صادر بتاريخ 2004/12/29.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

نستنتج مما جاء في المرسوم أن المالك الشريك تقوم مسؤوليته عن أي عمل يقوم به ويؤدي وقعه الى تعكير انتفاع الآخرين، وكذلك تقوم مسؤوليته في حالة الإهمال أو الإخطاء التي يرتكبها فيترتب عنها ضرر للآخرين مما يلزم بالتعويض.

ايضا هو مسؤول عن أتباعه أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات سواء كانت بصفة مباشرة أو غير.

بالتالي يتضح أن مسؤولية المالك الشريك لها جانبين فيكون مسؤول عن أفعاله الشخصية التي تؤدي الى حدوث إضطرابات بالانتفاع كما أنه يتحمل مسؤولية على أشخاص آخرين¹.

ومن خلال نفس المرسوم السالف الذكر تم النص على أن: "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.

كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يستغلون المحلات المذكورة إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين.

ويلزم كل مالك بالاكنتاب عن نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة²."

ويتضح مما سبق ذكره أن المالك الشريك تقوم مسؤوليته عن كل ما يقوم به هو وشاغليه عن كل الأعمال الضارة التي تمس مصلحة الآخرين في الملكية المشتركة وتتمثل هذه المسؤولية في عنصريين رئيسيين وهما كالآتي:

أ-المسؤولية عن انتهاك الالتزامات الخاصة بالجوار:

بالرجوع الى المرسوم التنفيذي رقم 14-99 نجد أن المشرع يمنح لكل شريك الحق بالانتفاع بحصته سواء حصة خاصة أو مشتركة لكن بشرط عدم المساس بحقوق باقي الشركاء في الملك وهذا ما نص عليه بقوله: " يحق لكل شريك في الملكية المشتركة أن يستعمل كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في

¹سميرة لحضير، مرجع سابق، ص 70.

² المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

الملك في المحلات الأخرى، وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر...¹.

وفي حالة ما إذا حصل أو تسبب المالك الشريك في تعكير هدوء الآخرين وأحدث لهم ضرر فإنه يتحمل مضار الجوار بسبب المضايقات الغير العادية وتقوم مسؤوليته هنا خاصة في حالة الضجيج الغير عادي أو أي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها أو الرائحة الكريهة او غير ذلك².

ب-المسؤولية عن انتهاك نظام الملكية المشتركة:

يعد نظام الملكية المشتركة إتفاق بين الملاك الشركاءحيث يتضمن تحديد الحقوق والالتزامات على الأجزاء الخاصة وأيضاً الأجزاء المشتركة والغرض الذي أعدت من أجله هذه الأجزاء و طرق الانتفاع بها و تسييرها وهو ما نصت عليه المادة 748 من ق م ج : " يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والاجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها ³".

فنظام الملكية المشتركة يقوم على إبرام إتفاق بين الشركاء في الملك فإن كل واحد يقبل بمجموع العقار والحصة العائدة له وبوافق ايضاً على القواعد والشروط المتعلقة بالاستعمال المشترك وتلك الخاصة بكيفيات الإدارة والتسيير، مما ينتج عن ذلك تحول نظام الملكية المشتركة الى عقد يلتزم الشركاء باحترام جميع مقتضياته⁴.

وعليه نستنتج أن الاحكام الواردة في نظام الملكية المشتركة لها قوة ملزمة في إتجاه الشركاء وكل خرق لها يعتبر مسؤول عقدية على أساس عدم تنفيذ إتفاق.

ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة:

تعد الجمعية العامة أهم جهاز في الملكية المشتركة نظراً للدور الاساسي الذي تقوم به فهي تتولى المحافظة على البناية أو مجموعة البنايات وكذا تتولى مهمة التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة خاصة من الجانب الاداري.

¹المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

²أحمد سبيطة، رضوان بوريو، المرجع السابق، ص 119.

³المادة 748 من الامر 75_58، المرجع السابق.

⁴سهيلة تواتي، مرجع سابق، ص 69-70.

كما أن الجمعية العامة هي المسؤولة عن الاضرار التي تلحق بالشركاء أو بالغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة¹.

نستنتج من النص السابق أن الجمعية العامة تُعد مسؤولة بوجه عام عن كل ضرر يرتبط بالعقار، سواء وقع هذا الضرر على أشخاص داخل الملكية أو خارجها. ومن أمثلة ذلك، سقوط جزء من درج العمارة على أحد السكان أو الزوار، مما يؤدي إلى إلحاق ضرر بهذا الشخص ففي هذه الحالة، تقوم مسؤولية الجمعية العامة على أساس المسؤولية التقصيرية، باعتبارها في حكم حارس الشيء وفقاً لأحكام المادة 138² من القانون المدني، كونها تمارس سلطة الاستعمال والتسيير والرقابة.

كما تقوم مسؤولية الجمعية العامة تجاه المتصرف الذي يعتبر وكيلًا عن الجمعية ويربطه بها عقد وكالة، بالتالي تقوم مسؤوليتها فيما يخص المبالغ التي تعود للمتصرف سواء تلك المتعلقة براتبه أو تعويضات على ما أنفق في سبيل تنفيذ وکالته ، وتقوم المسؤولية ايضاً عليها في حالة العزل التعسفي للمتصرف كما أنها تلزم بتعويضه لأنها تعسفت في استعمال حقها في العزل³ وهذا ما نصت عليه المادة 587 من القانون المدني الجزائري : "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدھا ولو وجد إتفاق يخالف ذلك فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب بغير عذر مقبول"⁴.

وبالرجوع لنص المادة 136 من القانون المدني نجد أن الجمعية العامة تكون مسؤولة عن الاضرار التي يحدثها المتصرف بفعله أثناء تأديته لوظائفه ومهامه حيث تقوم المسؤولية بعلاقة تبعية وتتحقق علاقة التبعية حتى ولو لم يكن المتبوع حراً في إختيار تابعه وتكون في حالة قيام رئيس مجلس الشعبي بتغيير المتصرف في حالة تقاعس الجمعية عن القيام بذلك⁵.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

² المادة 138 الأمر 58_75، المرجع السابق.

³ إبراهيم بوعمر، مرجع سابق، ص 57.

⁴ المادة 587 من الأمر 58_75، المرجع السابق.

⁵ أحمد سيطة عمار، رضوان بوريو، المرجع السابق، ص 122.

كذلك يمكن إستبعاد الجمعية العامة من المسؤولية في حالة ما إذا كانت الأجزاء المشتركة مخصصة لإنتفاع بعض المالكين دون غيرهم، فيكون هؤلاء وحدهم الملزمين بالتعويض عن الاضرار التي تحصل في هذه الأجزاء¹.

ثالثا: مسؤولية المتصرف:

يعد المتصرف موظفا في العقار المبني للاشتراك حيث توكل له مهمة التسيير والسهر على حمايته وصيانته وضمان تنفيذ القرارات التي تصدر من الجمعية العامة مما يجعله مسؤولا عن هذه المهام الموكلة له².

وفي هذا السياق، يعد المتصرف مسؤولا إتجاه الجمعية العامة عن الاخطاء التي يرتكبها أثناء مزاولته لمهامه بإعتباره وكىلا لها³، لذا فهو ملزم بإتخاذ جميع التدابير الضرورية لنجيب الملكية المشتركة من الاضرار التي قد تسببها لها هذه الأخطار والقول بمسؤولية المتصرف العادية في مواجهة الجمعية العامة بفرض إخلاله بالتزام عقدي⁴.

ايضا يتحمل المتصرف ويكون مسؤولا عن تابعيه بالنسبة للاضرار التي يمكن أن يحدثوها أثناء قيامهم بمهامهم لان له سلطة التعيين وكذا المراقبة كل الموظفين الذين يتولى توظيفهم فهو الذي يحدد شروط عملهم بالتالي يكون مسؤولا عن أفعالهم قبل الجمعية العامة⁵، بذلك يكون المتصرف المسؤولية عن أفعالهم وفي الوقت نفسه مسؤول عنهم في حالة ما إذا وقع لهم ضرر.

كما يكون المتصرف مسؤولا عما يصيب الغير بسبب عدم صيانة أجزاء معينة من البناية أو ملحقاتها كالمصعد أو أنابيب المياه، كما في حالة إذا بلغ المتصرف من طرف المصلحة المختصة بالمياه أو المصعد عن الخطورة التي تنتج عن عدم الترميم، فيكون

¹ سهيلة تواتي، المرجع السابق، ص 57.

² سميرة لحضير، المرجع السابق ص 72.

³ فتيحة شمام، المرجع السابق، ص 337.

⁴ خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 01، 2013-2014، ص 62.

⁵ عفاف بوطرفة، المرجع السابق، ص 89.

المتصرف ملزم بدعوة الجمعية للانعقاد في سبيل إتخاذ ما هو ملائم لإصلاح الخلل، وفي حالة ما إذا تقاعس وحصل ضرر لشخص ما تقوم هنا المسؤولية الجنائية للمتصرف¹.

أضف الى ذلك المسؤولية الجنائية المتعلقة بجرائم الاختلاس وخيانة الأمانة، وكذا التبديد كونه الشخص الوحيد المسؤولية عن تسييره فهو مجبر على تقديم كشف لحساباته السنوية للجمعية في الاجتماع العادي لها أن تمنحه براءة تسييره².

ومسؤولية المتصرف تجاه الجمعية العامة تكون إما مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لاحق بالجمعية العامة ذاتها وإما عن طريق دعوى الرجوع، وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية العامة في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد تابعيها أو من طرف أحد الملاك الشركاء وكان الضرر الواجب جبره يعود الى الخطأ الجسيم المرتكب من طرف المتصرف³.

خلاصة الفصل الثاني:

يتمحور هذا الفصل حول دراسة اليات إدارة وحماية الملكية المشتركة، حيث نخلص مما سبق ان المشرع قد أوجد نظاما قانونيا دقيقا يسعى إلى التوفيق بين استقلالية المالك في جزئه الخاص وبين ضرورة التسيير الجماعي للأجزاء المشتركة، وذلك عبر هيكلة إدارية واضحة تجمع بين سلطة جمعية الشركاء في اتخاذ القرار والدور التنفيذي للمتصرف، مما يضمن استمرارية صيانة العقار والحفاظ على قيمته المادية والمعنوية.

كما أنه وضع آليات قضائية متخصصة لفض النزاعات التي قد تحدث في هذا الموضوع، سواء تعلق الأمر بالتعسف في استعمال الحق أو التملص من الالتزامات المالية، مع تحديد دقيق لنطاق المسؤولية القانونية التي تقع على عاتق كل طرف.

يهدف المشرع من خلال هذا التنظيم لوضع ضوابط إدارية وقانونية تقوم على توازن الحقوق والواجبات وضمان الحماية القضائية الفعالة.

¹ روميساء تباري، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري قسنطينة 1، 2021-2022، ص 195.

² عقاف بوطرفة، المرجع السابق، ص 89.

³ الطيب مختاري، "الملكية المشتركة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 42، العدد 02، 2000، ص 159-160.

الخاتمة

يتضح مما سبق أن نظام الملكية المشتركة يحظى بأهمية كبيرة في تحقيق استقرار الأفراد وتنمية المجتمعات. ومع التزايد السكاني وتسارع النمو الديموغرافي وارتفاع الطلب على السكن، بات من الضروري تدخل المشرع لتنظيم هذه الملكية حيث نظمها بموجب القانون المدني الجزائري، والمرسوم التنفيذي 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ومن خلال ذلك يتبين أن الملكية المشتركة هي نظام قانوني ينظم من خلالها المشرع عقارات مقسمة إلى عدة طوابق أو شقق أو غيرها من المحلات، تتواجد فيها مجموعة من المالكين، حيث أنها تعتبر نظام ثنائي يتكون من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة.

ولقد اعتمد المشرع في هذا النظام جهازين أساسيين في إدارة وتسيير الملكية المشتركة وهما الجمعية العامة والمتصرف، لما لهما من دور في ضمان حسن التنظيم واتخاذ القرارات في هذه الملكية، ولتفادي النزاعات التي قد تنشأ في إطار الملكية المشتركة، حرص المشرع على وضع قواعد قانونية تنظم كيفية فضها، من خلال ضبط صلاحيات كل من الجمعية العامة والمتصرف، بما يضمن احترام الالتزامات بين الملاك. كما كرّس مبدأ المسؤولية، بحيث يُسأل كل طرف عن الأضرار الناجمة عن إخلاله بالتزاماته أو مخالفته للقوانين والأنظمة المعمول بها، كما أتاح المشرع اللجوء إلى القضاء المختص للفصل في هذه النزاعات، تحقيقاً للاستقرار وضماناً لحسن سير نظام الملكية المشتركة.

ومن خلال دراستنا لمختلف جوانب النظام القانوني للملكية المشتركة توصلنا إلى مجموعة من النتائج نستخلصها فيما يلي:

- أن الملكية المشتركة تعد نظاماً قانونياً خاصاً يختلف عن الشيوع العادي، يقوم على ازدواجية الملكية بين جزء خاص وآخر مشترك.
- تعد الأجزاء المشتركة شيوفاً إجبارياً لا يقبل القسمة، وذلك لارتباطها بالأجزاء الخاصة، غير أنها تنتقل تبعاً لها عند التصرف فيها.
- أما فيما يخص وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة فإن الجدول الوصفي للتقسيم وتحديد النصيب في الأجزاء المشتركة هما الركيزتان الأساسيتان المعتمدتان في تصنيف الأجزاء بشكل عملي.

-وبالنسبة لإدارة الملكية المشتركة اعتمد المشرع على جهازين أساسيين هما الجمعية العامة والمتصرف.

-تلعب الجمعية العامة دوراً محورياً في إدارة الملكية المشتركة، من خلال اتخاذ القرارات المتعلقة بتسيير الأجزاء المشتركة وصيانتها، أما المتصرف له دور هام في تنفيذ هاته القرارات.

-أقر المشرع مجموعة من الحقوق للملاك الشركاء وفي المقابل تتبع هذه الحقوق التزامات يجب التقيد بها.

-كما يتحمل الشركاء، سواء بصفة فردية أو جماعية، المسؤولية عن الأضرار الناتجة عن إخلالهم بالتزاماتهم أو عن سوء استغلال وصيانة الأجزاء المشتركة.

-تخضع المنازعات التي قد تحدث في الملكية المشتركة لاختصاص القضاء المدني نوعياً، وللمحكمة التي يقع في دائرتها العقار إقليمياً.

واستناداً إلى ما توصلنا إليه خلال هذا البحث، نقترح فيما يلي جملة من التوصيات والاقتراحات التي من شأنها الإسهام في تحسين تنظيمها القانوني وتطبيقها العملي وهي كالاتي:

-نقترح إعادة صياغة أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99، نظراً لما يشوبه من غموض وعدم دقة، قصد تدارك النقائص وتحسين نظام الملكية المشتركة.

-نقترح أيضاً العمل على إيجاد تشريع موحد ومقنن ينظم أحكام الملكية المشتركة، بما يحقق وضوح النصوص وتوحيد تطبيقها على أرض الواقع.

-كما نقترح ضرورة توعية الأفراد بأحكام هذا النظام، من خلال تنظيم ملتقيات وندوات من طرف الجمعيات والمختصين قصد شرح وتبسيط أحكامه، إضافة إلى استغلال وسائل التواصل الاجتماعي نظراً لفعاليتها ودورها البارز في نشر المعلومة وتوسيع نطاق الوعي.

-أيضاً نقترح ضرورة إعداد برامج صيانة دورية للأجزاء المشتركة حفاظاً على استمرارية المرافق وجودة الخدمات.

- كما نقترح رقمنة تسيير الملكية المشتركة عبر منصات إلكترونية تسمح بتتبع المصاريف، وجدولة الصيانة، والتواصل بين الملاك والمتصرف.

-نقترح أيضاً إنشاء آلية شكاوى إلكترونية خاصة بسكان العمارات للتبليغ عن الأعطال والمشاكل بسرعة.

- نقترح ضرورة تطبيق مختلف العقوبات في حق المخالفين لأحكام هذا النظام، ضمانًا لاحترام القواعد المنظمة له، بما يكرّس سياسة ردعية فعّالة للحفاظ على النظام العام للملكية المشتركة.
- نقترح أيضا تنظيم مهنة المتصرف الذي يعمل على إدارة وتسيير الملكية المشتركة بموجب قانون خاص واعتبرها مهنة حرة، بما يضمن احترافية أكبر في التسيير وفعالية في الأداء.
- كما نقترح ضرورة مساهمة المجالس الشعبية البلدية في تسيير الأحياء، من خلال التكفل بصيانة وترميم التجهيزات العمومية التابعة للبلدية، بما يضمن تحسين الإطار المعيشي للسكان.

قائمة المراجع

Les référence

01- النصوص القانونية:

أ-قوانين:

-القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتعلق بتمديد التشريع الى غاية صدور تشريع جديد، ج. ر. ج. ج، العدد 02، الصادرة بتاريخ 11 جانفي 1963.

-القانون رقم 20/04، المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر، عدد 84، صادر بتاريخ 2004/12/2.

- القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر، العدد 21، المؤرخة في 23 افريل 2008.

ب-أوامر:

- الأمر 58/75، المؤرخ في 1975/07/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78، 1975/09/30، المعدل و المتمم.

ج-مراسيم:

- المرسوم رقم 73-82 يتضمن شروط المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية العمومية القائمة بتأسيس البنايات الجماعية والمجموعات السكنية الجريدة الرسمية عدد 56، الصادرة بتاريخ: 1973

- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري والمعدل والمتمم، الجريدة الرسمية رقم 30 المؤرخة في 13 أبريل 1976.

- المرسوم رقم 146 / 76، المؤرخ في 23 اكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى اجزاء، الجريدة الرسمية عدد 77/12.

- المرسوم رقم 88/68 مؤرخ في 23 أفريل 1968 متضمن قانون أساسي الخاص بتشغيل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 102-66 مؤرخ في 06 ماي 1966 جريدة الرسمية العدد 36، المؤرخة 1966/05/06.

- المرسوم رقم 666/83، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، جريدة رسمية عدد 83/47.

- المرسوم التنفيذي رقم 175/91، المؤرخ في 28/05/1975، المتضمن القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، ج.ر، عدد 26.

- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لأثارة الضجيج، ج ر، العدد 50، المؤرخة في 28 جويلية 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014، والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر، ع 14 المؤرخة في 14 جمادى الأول عام 1435 الموافق ل 16 مارس 2014.
- 02- الكتب:**
- احمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الجزء الثامن، دار إحياء التراث العربي، لبنان، د.س.ن.
- العربي بلحاج، الحقوق العينية في القانون المدني الجزائري في ضوء أحدث الاجتهادات القضائية للمحكمة العليا (دراسة مقارنة)، دار هومة، الجزائر، 2017.
- العربي بلحاج، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2000.
- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط2، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- توفيق حسن فرج، الحقوق العينية، د.ط، الدار الجامعية، مصر، د.س.ن.
- زياد طارق، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والتوزيع، ط1، لبنان، 1990.
- شدراوي (جورج)، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، د.ط، بيروت، 2002.
- صافية اقلولي أولد رابح، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثالثة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
- عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والتأمين في الأبنية المفردة، ط1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، 2007.
- ليلي طلبة، الملكية العقارية الخاصة وفقاً لأحكام التشريع الجزائري، ط2، دار هومة، الجزائر، 2011.
- محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانون المغربي والفرنسي"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المملكة المغربية، 2008.
- مريم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة، ط1، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015.
- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط4، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.

03- مقالات:

- إبراهيم بوعمر، "منازعات الملكية المشتركة -دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، المجلد 17، العدد 01، جامعة سوسة، تونس، 2022، ص 51-63.
- الطيب مختاري، "الملكية المشتركة"، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، المجلد 42، العدد 01، 2002، ص 159-160.
- أميرة بيريك، سناء بن شرطيوة، "حماية الملكية المشتركة من الدور المباشر للجمعية العامة والدور المقيد للمتصرف"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 04، العدد 01، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة، الجزائر، 2014، ص 316-337.
- حدة بن سعدة، "القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري"، مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06، العدد 02، جامعة زيان عاشور الجلفة، 2021، ص 555-566.
- زينة بوحفص، فوزي كرفة، "الأعباء المالية للملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية ومنازعاتها"، مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، المجلد 10، العدد 01، 2025، ص 319.
- فريدة محمدي، "ضرورة إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة"، مجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، جزء 36، رقم 01، 1999، ص 155-163.

04- الأطاريح والمذكرات:

أ-أطاريح الدكتوراه:

- راضية قشي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د.س.ن.
- روميساء تباري، الملكية المشتركة في البناء بين الواقع العملي والتشريع القانوني، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري فرع قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، 2021-2022.
- فتحة شام، أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2021.
- هشام داني، ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسييرها في التجمعات الحضرية "دراسة ميدانية بحي ألف مسكن بمدينة مستغانم"، أطروحة لنيل درجة الدكتوراه الطور الثالث LMD في علم

الاجتماع، تخصص علم الاجتماع أنثروبولوجيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2021-2022.

ب-مذكرات الماجستير:

- بالقاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2001.

- خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية عنابة، 1988.

- سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008.

- سهيلة تواتي، إدارة أنواع الشيوخ في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص عقود ومسؤولية، جامعة امحمد بوقرة بومرداس، 2011-2012.

- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق باتنة، 2000-2001.

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

ج-مذكرات الماستر:

- أحمد سيسطة عمار، هنون بوزيد، النظام القانوني للملكية المشتركة في البنايات السكنية، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون أعمال، جامعة 20 أوت 1955 سكيكدة، 2023-2024.

- أحمد نعاس، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة زيان عاشور، الجلفة، 2014-2015.

- جاب الخير سعدي، ناصر سعدي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة تيزي وزو، 2017-2018.

- حميد العمري، رحيمة بوعزيز، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر، قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2018-2019.

- حياة بن عبد القادر، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص معقم، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، 2017-2018.
- خالد حراف، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، 2013-2014.
- خولة قواسمية، عبيدي مروة، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في إطار المؤسسة الناشئة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2023-2024.
- زهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون عقاري، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014.
- سعدية عادل، الأحكام العامة لإدارة الأملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2020.
- سليم سعود، فارس يلم، نظام الملكية المشتركة في العقارات المبنية وفقاً للقانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر الأكاديمي في الحقوق، تخصص تهيئة وتعمير، جامعة محمد البشير الإبراهيمي، برج بوعريريج، 2024-2025.
- سميرة لحضير، الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2016.
- سهيلة سعدون، أحكام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر تخصص قانون عقاري، جامعة العربي التبسي، تبسة، 2020-2021.
- صبرينة زيات، عبير فاخت، التعسف في استعمال الحق في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة 20 أوت 1955، سكيكدة، 2024.
- عفاف بوطرفة، أحكام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص عقاري، كلية الحقوق جامعة العربي التبسي، تبسة، 2017-2018.

- مروة بومحمدون، فزتان نجوى، نظام الملكية المشتركة في العقار، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق جامعة 08 ماي 1945، قالمة، 2020-2021.

05-معاجم:

-إبراهيم أنيس وآخرون، المعجم الوسيط، ط4، مجمع اللغة العربية، مكتبة الشروق الدولية، مصر، 2004.

-معجم المعاني، عربي -عربي.

06-محاضرات:

-جمال بوشناق، محاضرات في مقياس المدخل للقانون العقاري، جامعة الدكتور يحيى فارس، المدية، 2009.

07-المواقع الالكترونية:

-موقع الحماية: <https://www.protectioncivil.dz/anex/> .

-/ https://www.almaany.com

الفهرس

الصفحة	العنوان
1	مقدمة
4	الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة
4	المبحث الأول: ماهية الملكية المشتركة
4	المطلب الأول: تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري
5	الفرع الأول: المرحلة الأولى (من سنة 1962 الى ماقبل صدور القانون المدني)
6	الفرع الثاني: المرحلة الثانية (من سنة 1975 الى سنة 1993)
7	الفرع الثالث: المرحلة الثالثة (من سنة 1993 الى مابعد صدور المرسوم 59/94)
7	المطلب الثاني: مفهوم الملكية المشتركة
8	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة وطبيعتها
12	الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن المفاهيم المشابهة لها
15	المبحث الثاني: مشتملات الملكية المشتركة ووسائل تصنيفها
16	المطلب الأول: عناصر الملكية المشتركة
16	الفرع الأول: الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة
18	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة للملكية المشتركة
21	المطلب الثاني: وسائل تصنيف الملكية المشتركة
21	الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم
23	الفرع الثاني: نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
25	خلاصة الفصل الاول
26	الفصل الثاني: اليات إدارة وحماية الملكية المشتركة
26	المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة والمركز القانوني للشركاء
26	المطلب الأول: إدارة الملكية المشتركة
27	الفرع الأول: جمعية الشركاء
34	الفرع الثاني: المتصرف
39	المطلب الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
39	الفرع الأول: حقوق الملاك الشركاء

قائمة المراجع

44	الفرع الثاني: التزامات الملاك الشركاء
51	المبحث الثاني: منازعات الملكية المشتركة ووسائل حمايتها
51	
52	الفرع الأول: القضاء المختص في النزاعات الواردة عن الملكية المشتركة
54	الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى
56	المطلب الثاني: الحماية القانونية للملكية المشتركة
57	الفرع الأول: طرق حماية الملكية المشتركة
60	الفرع الثاني: تحديد مسؤولية المسيرين في الملكية المشتركة
65	خلاصة الفصل الثاني
66	خاتمة

ملخص :

تعد الملكية المشتركة نظامًا قانونيًا ينشأ في العقارات المبنية، يقوم على ازدواجية الملكية بين أجزاء خاصة يملكها كل شريك على حدة، وأجزاء مشتركة يشترك فيها جميع الملاك. ويهدف هذا النظام إلى تنظيم العلاقة بين الشركاء وضمان حسن استغلال العقار والمحافظة عليه. كما يحدد حقوق والتزامات الملاك. وتسير الملكية المشتركة بواسطة الجمعية العامة التي تتولى إدارة الأجزاء المشتركة والمتصرف الذي يتولى تنفيذ قرارات الجمعية. ونظرًا لتعدد الملاك، قد تنشأ منازعات يتم تسويتها وفق القواعد القانونية والقضائية المنظمة لهذا المجال.

الكلمات المفتاحية: الملكية المشتركة، الأجزاء الخاصة، الأجزاء المشتركة، الجمعية العامة، المتصرف.

Résumé:

La copropriété est un régime juridique qui s'établit dans les immeubles bâtis, fondé sur la dualité de propriété entre des parties privatives appartenant à chaque copropriétaire individuellement, et des parties communes partagées par tous les propriétaires. Ce régime vise à organiser la relation entre les partenaires et à assurer la bonne exploitation et la conservation de l'immeuble. Il définit également les droits et obligations des propriétaires. La copropriété est gérée par l'assemblée générale, qui assure la gestion des parties communes, et par l'administrateur, qui est chargé de l'exécution des décisions de l'assemblée. Compte tenu de la multiplicité des propriétaires, des litiges peuvent survenir et sont réglés selon les règles juridiques et judiciaires régissant ce domaine.

Mots-clés : Copropriété, parties privatives, parties communes, assemblée générale, syndic

Abstract:

Joint ownership is a legal system established in built properties, based on the duality of ownership between private parts owned by each partner individually, and common parts shared by all owners. This system aims to regulate the relationship between partners and ensure the proper exploitation and preservation of the property. It also defines the rights and obligations of the owners. Joint ownership is managed by the general assembly, which oversees the management of the common parts, and the administrator, who executes the decisions of the assembly. Given the multiplicity of owners, disputes may arise and are settled according to the legal and judicial rules governing this field.

Keywords: Joint ownership, private parts, common parts, general assembly, administrator

