



الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة عباس لغرور - خنشلة -

كلية الحقوق والعلوم السياسية



## النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في القانون الجزائري

مذكرة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة الماستر في العلوم السياسية

تخصص: قانون خاص

إشراف الأستاذ:

د/ بوكربوعة أحلام

إعداد الطالبتين:

بونعاس ملاك

ساري آية

لجنة المناقشة

اللقب و الاسم	الرتبة	الجامعة الأصلية	الصفة
تومي مريم	أستاذ التعليم العالي	عباس لغرور - خنشلة -	رئيسا
د. بوكربوعة أحلام	أستاذ محاضر - ب -	عباس لغرور - خنشلة -	مشرفا
رمضاني السبتي	أستاذ محاضر - أ -	عباس لغرور - خنشلة -	مناقشا

السنة الجامعية: 2024/2023

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ





# شكر و عرفان

الحمد لله الذي بلغنا هذا اليوم العظيم يوم التتويج و الحصاد بعد رحلة طويلة من الجد و الاجتهاد و سهر الليالي بعد خيبات و محاولات لا تنتهي، اليوم حصدنا تعب السنين الخمس.

اولا نتقدم بالشكر الجزيل و بأسمى العبارات إلى الاستاذة المشرفة "بوكربوعة أحلام" على ما بذلته من جهد في إرشادنا و توجيهنا و لقبولها أن تكون مشرفة لنا .

كما نتقدم بالشكر لجميع الأساتذة الأفاضل في قسم العلوم السياسية على ما قدموه لنا من معارف و معلومات

كما نتقدم بالشكر و الامتنان لوالدينا اللذان لطالما أرادا رؤية هذا اليوم نشكر كل من ساندنا في رحلتنا هذه و شكرا للأصدقاء الذين كانوا بمثابة درعا و عوننا لنا طوال تلك السنوات .

شكرا للجميع

## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات ها انا اليوم احصد ثمرة اتعابي بفضل الله اولا و  
بفضل عائلتي ثانيا أهدي هذا الجهد و العمل إلى:

-إلى قوتي بعد الله ، و داعمتي الاولى إلى من كان دعائها سبب نجاحي و إلى  
بسمة الحياة و سر الوجود ،إلى التي كانت معي خطوة بخطوة طوال مسيرتي  
الدراسية ، امي الغالية" فالق زرفة " .

إلى الذي احمل اسمه بكل افتخار إلى من تعب و سلك طريق العسر ليمهد لي  
طريق النجاح إلى القلب الكبير و ظهري الساند أبي " حمزة " حفظك الله لي يا نور  
عيني .

إلى الذين اعتبرهم بمثابة ملكين رزقني الله بهما ، إخوتي ضلعي الثابت " بلال " و  
" عمار " .

و إلى كل من رافقوني طوال مسيرتي الدراسية من أساتذة و زملاء

بونعاس ملاك

## الإهداء

الحمد لله الذي بنعمته تتم الصالحات و الحمد لله على إتمام هذا البحث اليكما  
أهدي هذا البحث و الجهد فقد كنتما على الدوام ملهبي و على خطاكم أسير أمي و  
ابي أشكركما جزيل الشكر على ما قدمتماه لي طوال مسيرتي الدراسية و انجازي لهذا  
البحث

اخوتي و ضلعي الثابت و سندي في الحياة أدامكم الله لي يا خير ما أعطاني الله  
إلى زميلاتي و رفيقات دربي ندى و غادة اشكركم على تشجيعي و دفعي للأمام خاصة في  
اللحظات التي كنت معلنة الاستسلام  
إلى الذين يفرحهم فرحي و نجاحي ادامكم الله لي

ساري آية

ق. م . ج : القانون المدني الجزائري

ق. إ. م إ : قانون إجراءات المدنية و الإدارية

ج . ر : الجريدة الرسمية

ص : الصفحة

ط : الطبعة

د . ط : دون طبعة

ف : الفقرة

ج : الجزء

ع : العدد

م : المجلد

مقدمة

مقدمة

تعد الملكية المشتركة من أهم الظواهر الاقتصادية ، الاجتماعية التي وجدت في جميع العصور منذ بدء الحضارة ثم نمت و توسعت مع الزمن و مع تطور حاجات البشر تبعا لتطور الحياة، حتى أصبحت تحتل في الوقت الحاضر المقام الأول للنشاط الاقتصادي العقاري ، كما نجد أن الملكية قد هيمنت على الجانب الهام من النشاط الاقتصادي في كثير من الدول فأصبحت لها ركيزة لا تفوقها إلا ركيزة الدولة. فبعد التطورات التي مست الملكية المشتركة ببناء المباني الجماعية المشتركة جعلت هناك حد من تزايد الكثافة السكانية التي تزداد يوم بعد يوم ، التي تجعل العقار يتسع لأكثر عدد من الناس .

كما تعد الملكية المشتركة من الملكيات الغير الحديثة فهي كانت موجودة منذ القديم و التي جاء بتطورات عبر العصور و الازمنة التي جعلت التشريعات تقوم بدراستها كالتشريع الفرنسي و الجزائري مثلا.

اذ نجد ان المشرع الجزائري فقد شهد هو الاخر تطورات بناءة حول ما يدور بالملكية بعد الاستقلال ف جاء بقوانين تنظم قواعد و ضوابط الملكية المشتركة بداية من عام 1973 إلى وقتنا الحالي الذي قام بتنظيمها و حصرها في القانون المدني من القسم الخامس من الكتاب الثالث من الفصل الاول.

كما تكمن أهمية دراسة بحثنا هذا كون أن الملكية المشتركة تعد من الموضوعات المهمة التي تمس حياتنا الاقتصادية و الاجتماعية كل يوم، و باعتبارها صنف من أصناف الملكية العقارية الخاصة فنتبع أهميتها من الناحية النظرية أنها تعطي للشخص الفرصة على معرفة ما يدور في مفهوم الملكية المشتركة و معرفة تنظيم الاحكام و معالجتها من طرف المشرع. أما من الناحية التطبيقية فإنها تعزز و عي

الشخص ثقافيا و اقتصاديا في كيفية حماية الملكية المشتركة و على الإلتزام بالحقوق و الواجبات.

أما بالنسبة للأسباب التي دفعتنا إلى اختيار هذا الموضوع فهي أسباب موضوعية و أسباب ذاتية ، فكان سبب اختيار الموضوع من الناحية الموضوعية أن هناك تطورات في القوانين و المراسيم فيما يخص الميدان العقاري و خاصة الملكية مع كون ان الملكية المشتركة موضوع حديث النشأة، و أيضا بسبب كثرة البنايات كذلك السكان التي تعد ملجأ للفرد.

أم عن الأسباب الذاتية فهي ميولنا الشخصي لدراسة المواضيع العقارية و التعمق في ميدان الملكية خاصة ، و كونها من المواضيع الواقعية التي أصبح العقار فيها من الأمور المهمة في الحياة. كذلك قمنا باختيار هذا الموضوع من أجل تبسيطها من خلال تفكيك عناصر الملكية المشتركة بشكل منظم لتكون في المتناول.

كما يهدف موضوع البحث في الملكية المشتركة في:

- تحديد إطار مفاهيمي للملكية المشتركة من خلال التطرق إلى النشأة، مفهوم ملكية المشتركة،

- بإبراز مميزاتها و اختلافها عن الملكيات المشابهة

-التطرق إلى الأجهزة التي تديرها و مدى فعالية حمايتها القانونية و منازعتها.

و باعتبار موضوع البحث مرتبط ارتباط وثيق بأحكام المشرع الجزائري و كونه واقعي فإن محاولة دراسته تتطلب وضع إشكالية من أجل الإلمام بمختلف جوانب الموضوع و الخوض في مضمونه .

و عليه من خلال ما سبق نطرح الإشكالية الآتية:

ما هي آليات ادارة نظام الملكية المشتركة ؟

للإجابة عن الإشكالية سالفة الذكر استعنا بطرح أسئلة فرعية مثل:

- ما مفهوم الملكية المشتركة ؟ و فيما تكمن خصائصها؟

- ما الطبيعة التي تقوم عليها الملكية المشتركة ؟

- كيف عالج المشرع الجزائري حقوق و واجبات الملاك ؟

- على ماذا تقوم آليات إدارة الملكية و كيف تكون حمايتها؟

في سبيل ذلك للإجابة عن الإشكالية الفارطة اعتمدنا على منهج متبع و هو المنهج الوصفي بأداة التحليل ، إذ اعتمدنا على الوصف في بعض المفاهيم مع وصف أحكام المشرع الجزائري و الاستعانة على أداة التحليل لتحليل المواد التي أتى بها المشرع مع تقريب المعنى.

أما بالنسبة للدراسات السابقة فقد اعتمدنا على كتب عامة و على بعض المذكرات التي تمت دراستها بشكل مفصل، و من أهم الدراسات المعتمدة في بحثنا هذا هي:

بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية المشتركة، بحث لنيل شهادة درجة الماجستير، تخصص قانون عقاري و الزراعي، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب،

البليدة، 2000-2001

عمار دروازي، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2009-2010.

من خلال ما تمت درسته نجد انهما لم يستعانا بالمرسوم رقم 14-99 إلى أنه مرسوم له أهمية من الناحية النظرية و التطبيقية يساعد على تحليل ما يدور في الملكية المشتركة غير أن بلقاسم بلقاضي لم يعطي تعريفا فقهيا شاملا بل اكتفى بالتعريف القانوني فقط.

كما انه من خلال البحث عن هذا الموضوع جعلنا نواجه بعض الصعوبات كقلة المراجع المتخصصة في التشريع الجزائري و قلة المراجع الخاصة بالملكية المشتركة إلى أنه رغم وجود بعض المراجع لكن لا تفي بالغرض لان فيها الا عناصر صغيرة و قليلة.

من خلال ما تطرقنا اليه و للإجابة عن الإشكالية السالفة ذكر تم وضع خطة تتضمن فصلين ، إذ أن الفصل الاول كان تحت عنوان ماهية الملكية العقارية المشتركة الذي ينقسم إلى مبحثين: المبحث الاول تحت عنوان الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة، ثم تطرقنا إلى مشتملات الملكية العقارية المشتركة و وسائل تصنيفها كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني عنوانه كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها، و الذي ينقسم إلى مبحثين: المبحث الاول بعنوان الأجهزة المؤهلة لإدارة الملكية المشتركة، أما المبحث الثاني عنوانه حماية الملكية المشتركة و منازعتها.

## الفصل الاول:

# الاطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

### تمهيد:

تحتل الملكية المشتركة مكانة مرموقة في الملكية العقارية و التي تشكل جزءا أساسيا فيها باعتبارها أنها تلعب دور مهم في الجوانب الاجتماعية و الاقتصادية، والتي يكون الاعتماد عليها من أجل ضمان معيشة الافراد في أمان و استقرار.

إذ نجد رغم التطورات التي جاءت بها إلى أنه أثناء البحث و الدراسة نجد أن الملكية المشتركة كانت موجودة منذ زمن بعيد اي أنها قديمة العهد و العصر ، و هي الآن حديثة متقدمة بمراسيمها و قوانينها تخضع لأحكام قانونية خاصة بها، إذ نجد أن المشرع الجزائري قد أخضع الملكية المشتركة لأحكام منصوص عليها في الفصل الاول، الكتاب الثالث، القسم الخامس من القانون المدني الجزائري، و هو الجانب الذي سنركز فيه من خلال هذا الفصل محاولة لإبراز ماهية الملكية العقارية المشتركة و الذي ينقسم إلى مبحثين المبحث الاول بعنوان الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة ،المبحث الثاني بعنوان مشتقات الملكية العقارية المشتركة

و وسائل تصنيفها

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

### المبحث الاول: ماهية الملكية العقارية المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة من الأنظمة الاقتصادية و الاجتماعية في الحياة، التي كان مجيئها حتميا بعض الشيء و ضروريا للناس و المجتمعات منذ القديم، فهي تمثل حق المالك أو الشريك في العقار ، فنظرا لأهمية الموضوع تطرقنا إلى نشأة الملكية العقارية المشتركة كمطلب أول، و إلى مفهوم الملكية العقارية المشتركة كمطلب ثاني.

### المطلب الاول: نشأة الملكية العقارية المشتركة

تطرقنا في هذا المطلب إلى التحدث عن نشأة الملكية العقارية المشتركة لإزالة الغموض و إعطاء لمحة عن كيف جاءت هذه الملكية و كيف تطورت عبر العصور إلى وقتنا الحالي.

### الفرع الاول: النشوء التاريخي

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى نشأة الملكية المشتركة من حيث الحضارة الرومانية و الاسلامية.

### اولا: نشأة الملكية المشتركة في الحضارة الرومانية :

جاء العصر الروماني بحدائته عندما قاموا بتوسيع نطاق الملكية الخاصة في الاراضي فحدث بهذا تطورا من حيث النظام الاقتصادي و الاجتماعي، إذ أنه بفضل الملكية الخاصة و تشجيعها ظهرت ملكيات كبيرة للأراضي التي كانت تملكها العائلات الرومانية فالبرغم من أنهم<sup>1</sup> كانوا يمتلكون نسبة كبيرة من الاراضي الزراعية

---

<sup>1</sup> - أحمد عبد الباسط حسن العواودي ، الملكية المشتركة و العائلة الممتدة ، - في مصر تحت الحكم الروماني - دراسة تاريخية أنثروبولوجية ، دار الوفاء لدنيا الطباعة و النشر ، إسكندرية ، ص15.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

إلى أنهم كانوا قليلين في العدد، كما نجد أن الغالبية العظمى من سكان مصر أنهم كانوا فقراء أو أن البعض يمتلك أراضي قليلة توفر و تمكنهم بالكاد على إكمال المعيشة المحتاجة، كما نجد أن هذه الأراضي كانت ملكية مشتركة تسير من طرف أفراد العائلة و التي عادة ما يتم تقسيمها بالتساوي. فبدراسة العلماء نجد من خلال هذا التطور البسيط للملكية المشتركة أن الفقر و الميراث يعتبران ذو المصدر الهام و الأساسي لهذا النوع من الملكية.<sup>1</sup>

### ثانيا: نشأة الملكية المشتركة في الحضارة الإسلامية:

وفقا لما جاء به مؤرخي الحضارة فيقولون على أن الأولين كانوا يعتمدون بشكل أساسي على صيد البر و البحر عكس اعتمادهم على الزراعة و التربية، فقد عبر المؤرخون أن الشعوب البرية كانت تعمل على نوعا من الاشتراكية المحدودة حيث كانت كل قبيلة تمتلك مناطق خاصة بها للصيد من البر و البحر التي تقوم بحمايتها و الدفاع عنها إذ نجد هذا السلوك مشابه لسلوك بعض الحيوانات مثل جماعات النمل و النحل الذين يقومون بالدفاع عن موطنهم و يجعلون له حماية خاصة كذلك حماية فعالة ، و عليه نقول اذا كانت الملكية تأخذ على هذا النحو او هذا الشكل فيمكن القول أن نظام الاشتراكية كان موجود لدى هاته الشعوب المعتمدة على الصيد في البر و البحر . و بعد هذا جاءت مرحلة أخرى جديدة التي بدأ الانسان فيها بالاتجاه نحو الحيوانات بتربيتهم و ترويضهم بدل الاتجاه و الاعتماد على الصيد إذ و بالرغم أن عصر الرعي لم يأتي بأي تغيير للنظام الاقتصادي بشكل عام إلا انه باللجوء الى التربية جعل هناك تطورات في نظام الملكية ، كما أنه قد بدأت بتطلب مساحة أكبر و حماية كافية لها<sup>2</sup> مما جعلت المشاركة ضرورية من أجل الحفاظ على

1 - أحمد عبد الباسط حسن العواودي ، المرجع السابق ، ص 16.

2 - عيسى عبده ، أحمد إسماعيل يحيى ، الملكية في الاسلام ، دار المعارف ، القاهرة ، ص 39.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

الممتلكات و بالرغم من تراجع الاشتراكية إلى حد ما بين الشعوب المزارعة و الصائدة إلى أن السكان الأصليين في "بيرو" كانوا متمسكين بالنظام الاقتصادي حتى قبل الغزو الاسباني و عليه يمكن أن نقول أن الفقر و الغنى لم يكونا بالشيء الهام و الاساسي في هذه الثقافات التي جات في هاته الحضارة بل نجد أن المساواة كانت الشيء المطلوب و المتمنى للحياة لكنها لم تتحقق كما هو عليه.<sup>1</sup>

### الفرع الثاني: النشوء القانوني

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى نشأة الملكية المشتركة في الدول الأوروبية ثم كيف انتقلت و تطورت في الجزائر

### اولا: نشأة الملكية المشتركة في الدول الأوروبية

في القرن الثامن عشر ظهرت مذاهب و مدارس مختلفة تسعى إلى تحويل الاتجاه من الفردية إلى الجماعية مقاومة النظام الرأسمالي الذي يفضل الدولة التدخل في الحياة الديمقراطية و قد مرت الاشتراكية بمرحلتين أساسيتين في تطورها: المرحلة الأولى مرحلة الاشتراكية المثالية: حيث حلم أفلاطون و غيره من الفلاسفة بإنشاء مجتمع مثالي يعيش فيه الجميع بالمساواة و ظلت هذه الافكار حاضرة حتى القرن 19 عندما دخلت الاشتراكية العلمية على الساحة.

المرحلة الثانية و تسمى بالاشتراكية العلمية : التي صاغها كارل ماركس حيث هدفت إلى استبدال مبدأ الرأسمالية الذين يهيمن عليه الظلم و عدم المساواة و ظهور طبقتين متضادتين في المجتمع و هو مبدأ اقتصاد السوق الحر.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - عيسى عبده ، أحمد إسماعيل يحيى ، المرجع السابق ، ص40 .

<sup>2</sup> - غانم جلطي ، محاضرات في تاريخ الوقائع ،كلية العلوم الاقتصادية و التسيير و العلوم التجارية ، قسم العلوم التجارية ، جامعة أبي بكر بلقايد ، تلمسان ، 2021-2022، ص 44.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

فوجد أنه تم تطبيق النظرية لأول مرة في روسيا ابتداء من تاريخ 25 أكتوبر 1917 حيث أسس النظام السوفيياتي ثم انتقلت هذه الفكرة بعد الحرب السوفيياتي ثم انتقلت هذه الفكرة بعد الحرب العالمية الثانية لتمتد إلى ما طلق عليه بالمعسكر الاشتراكي.<sup>1</sup> كما قد شهد نوع الملكية هذا تطوراً في مناطق عديدة حول حوض البحر الأبيض المتوسط ، حيث تبنت بعض القواعد العرفية لتنظيمه و كانت هذه الملكية مساهمة فعالة في إعادة بناء المدن التي دمرتها الحرائق مثل مدينة ران في فرنسا بعد الحريق المدمر الذي ألم بها في عام 1720 و على الرغم من أن فرنسا عبرت عن آمالها في تطوير هذا النوع من الملكية من خلال التشريع إلى أنه لم يُخصص له سوى المادة 644 ، و لكن مع تحول هذا النوع من الملكية إلى ضرورة اقتصادية واجتماعية لا مفر منها فقد أجبر المشرعون خاصة الفرنسيون على مواجهة التحديات والنزاعات المتزايدة، و أدى ذلك إلى بحث الحكومة الفرنسية عن قوانين تتبع هذا التطور وتتعامل بشكل شامل مع الملكية المشتركة والمساكن.

و هذا ما أدى إلى ظهور قانون 28 يونيو 1928 الذي وضع الأسس الأساسية للملكية المشتركة والمساكن، والذي تم تعديله فيما بعد بواسطة القانون المؤرخ في 10 يوليو 1965 ، و الذي تم تكميله بالمرسوم المؤرخ في 17 مارس 1965 و تم تعديله عدة مرات كان آخرها في 22 ديسمبر 2007.<sup>2</sup>

### ثانياً: تطور الملكية المشتركة في الجزائر

<sup>1</sup> - غانم جلطي ، المرجع السابق، ص 44.

<sup>2</sup> - عمار دروازي ، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في العلوم القانونية ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق ، قسم العلوم القانونية ، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص69.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

من الواضح أن مرحلة ما بعد الاستقلال في الجزائر كانت تتطلب إنشاء تشريعات تنظم مختلف المجالات بما في ذلك قوانين الملكية، و بالفعل جاءت بحل مؤقت عن طريق القانون 157/62 الصادر في 31 ديسمبر 1962 الذي أكد على استمرارية التشريعات السارية حتى ذلك التاريخ ، و قد تطورت الملكية العقارية في هذه الفترة مع ظهور القانون الفرنسي الذي كان ينظم الملكية المشتركة في قانون 557/65 الصادر في 10 يوليو 1965 و الذي استمر في السريان حتى الآن

كما ظهر أول تشريع جزائري ينظم الملكية المشتركة في عام 1973 من خلال المرسوم 73-82 المعدل لشروط المساكن الجديدة من قبل المؤسسات العمومية، و الذي أوجب بتطبيق نظام الملكية المشتركة في المادة 5 منه، ثم جاء الأمر 75-58 في عام 1975 الذي وضع الإطار العام للملكية المشتركة من خلال القانون المدني.

بعد ذلك صدر المرسوم 76-146 في عام 1976 لوضع النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ، و ظهر المرسوم رقم 83-666 في عام 1983 المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 59/94 في عام 1994<sup>1</sup>. فنجد أن هذه التشريعات تعكس الجهود الحثيثة التي بذلتها الحكومة الجزائرية لتنظيم الملكية المشتركة وتطويرها على مر السنين، وتلبية احتياجات المجتمع في هذا الجانب المهم.

### المطلب الثاني : مفهوم الملكية العقارية المشتركة

---

<sup>1</sup> - إيمان قاسمي ، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة تكميلية لنيل شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، قسم الحقوق ، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015، ص 14.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

في المطلب الثاني قمنا بتحديد مفهوم الملكية المشتركة و الذي تطرقنا فيه إلى تعريفها مع استنتاج بعض الخصائص التي تمتاز بها الملكية المشتركة، ثم سنتطرق إلى الطبيعة القانونية و تمييزها عما يشبهها من الملكية.

### الفرع الاول: تعريف الملكية العقارية المشتركة و طبيعتها القانونية

في هذا الفرع سوف نقوم بالتحدث عن تعريف الملكية المشتركة مع استنتاج خصائصها و بالتطرق إلى الطبيعة القانونية لها.

#### أولاً: تعريف الملكية العقارية المشتركة

لكي تعرف الملكية العقارية المشتركة تعريف دقيق يجب التطرق إلى التعريف اللغوي، التعريف الفقهي، التعريف القانوني.

1-**التعريف اللغوي:** جاءت كلمة الملكية في المعجم الوسيط أنها منسوبة إلى المالك و الحكومة الملكية، الحكومة التي يترأسها مالك يتولى الملك بالوراثة غالباً فالملكية هي الملك أو التملك و يقال: بيدي عقد ملكية هذه الأرض، و ملك الشيء أي حازه و انفراد بالتصرف فيه.

و كما يقصد بكلمة العقارية و هي راجعة إلى عقار و هي كل ملك ثابت له أصل كالأرض و الدار (العقارات) و العقار الحر ما كان خالص الملكية.<sup>1</sup>

أم المشتركة فجاءت على صيغة مشترك أي مصلحة مشتركة أو هي عمل مشترك يشترك فيه اثنان أو ثلاث.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> - إبراهيم أنس و آخرون، المعجم الوسيط ، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق العربية ، م1، ط4، 2004، ص 886.

<sup>2</sup> - معجم المعاني ، عربي -عربي.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

2- **التعريف الفقهي:** جاءت تعاريف عديدة للفقهاء بشأن الملكية المشتركة بحيث سنقوم بالتحدث على البعض منها ، فقد قام الفقيه مصطفى محمد جمال بتعريف الملكية المشتركة على أنها:

" ملكية أجزاء مفرزة شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة و ملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة ".<sup>1</sup>  
كذلك نجد تعريف آخر يقول على أن الملكية المشتركة :

" ما هي إلا بناء مقسم لعدة طبقات و شقق التي قد تكون متساوية كما أنها تكون ملكا لعدة أشخاص محددین بملكية منفصلة "مفرزة"، أي أنها ملكية بين الملاك الشركاء".<sup>2</sup>

فمن خلال استقراءنا لهذه التعاريف و التعاريف الأخرى التي جاءت في الكتب و الدراسات السابقة للفقهاء عبد السلام الجارجي، إدريس الفاخوري من خلال هذا يمكن أن نستخلص على أن الملكية المشتركة هي عبارة عن عقار مبني مقسم إلى عدة طبقات يشترك فيها مجموعة من الأشخاص اثنان فأكثر و الذي يعرفون بالملاك الشركاء بحيث أنه تكون ملكية مفرزة بين الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة.

3-**التعريف القانوني:** جاء المشرع الجزائري بدراسة احكام الملكية المشتركة في القانون المدني و التي قام بتعريفها في نص المادة 743 من القسم الخامس في الكتاب الثالث من الفصل الاول على أنها: " الحالة القانونية التي يكون عليها العقار

<sup>1</sup> -مصطفى محمد جمال ، نظام الملكية ، 2 ، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، 2000، ص 148.

<sup>2</sup> -أنور طلبة ، الوسيط في القانون المدني، ج 5، المكتب الجامعي الحديث ، الإسكندرية ، 2001، ص 856.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة".<sup>1</sup>

من خلال ما جاء به المشرع في نص المادة يتضح لنا أن الملكية المشتركة نظام قانوني لا يكون إلا في العقارات المبنية بحيث تكون الملكية فيها عبارة عن حصص مقسمة بين عدة مالكين التي تكون من شخصين فأكثر و التي تحتوي على أجزاء خاصة كأدوات المطبخ و الأسقف و أجزاء مشتركة كالجنائن ، الخزائن....

-من خلال التعاريف السالفة الذكر يمكننا أن نستنتج بعض الخصائص التي تمتع بها الملكية المشتركة و هي:

-الملكية المشتركة ذات طالع قانوني تكون على عقار مبني مقسم كالعامة مثلا و تكون مقسمة لكي يتم الاشتراك فيها من قبل أشخاص.<sup>2</sup>

-الملكية المشتركة تقوم على نوعين من الأجزاء خاصة و أجزاء مشتركة فالأجزاء الخاصة تكون بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص كتبليط الأرض الأرضية، أما الأجزاء المشتركة فهي التي يمتلكها الشركاء كافة على الشيوع كالمداخل و الرواق الخارجي.. و هذا ما جاء في المادتين 744 و 745 ق.م.ج.<sup>3</sup>

-الملكية المشتركة تعطي الحق لجميع الشركاء بحق التمتع و الاستعمال و الانتفاع من الأجزاء السالف ذكرها في المادة 744، 745 (الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة)و التي لا يجوز فيها التعرض أو المساس لحقوق الآخرين.<sup>4</sup>

<sup>1</sup>-الامر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري، ج. ر. ، عدد 78 ، مؤرخة في 1975/09/30، المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 2007/05/13.

<sup>2</sup>-انظر المادة 743 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن ق.م.ج.

<sup>3</sup>-راجع المادتين 744 ، 745، ق.م. ج ، المرجع نفسه

<sup>4</sup> راجع المادة 749، ق.م. ج ، مرجع سابق .

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

-عدم جواز أن تكون الأجزاء المشتركة محل عدوى القسمة مهما كانت طبيعتها في كل الحالات حتى و لو كانت تحتل القسمة.<sup>1</sup> إذ ان الأجزاء المشتركة التي تقوم بيانها تعتبر مملوكة ملكية على الشيوع لجميع الطبقات و الشقق هنا إجباري دائم لا يقبل القسمة و حصة كل مالك في هذه الأجزاء تكون بنسبة قيمة الجزء المفرز له.<sup>2</sup>

-الملكية المشتركة نظام حديث النشأة إذ يعود الفضل في تنظيم هذا النوع من الملكية إلى القانون المدني الفرنسي الصادر 1948/06/28،<sup>3</sup> الذي أخذ به القانون المدني الجزائري في المواد 743 إلى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات المبنية.<sup>15</sup>

-الملكية المشتركة يجب أن تكون في عدة أشخاص اي في مجموعة من الافراد لكي يتم الاشتراك في المبنى و هذا من خلال المادة 743 ق.م.ج.<sup>4</sup>

### ثانيا: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

تعدد الآراء حول الطبيعة القانونية للملكية المشتركة و اعتبر بعضهم ان طبيعتها الغالبة أنها عقد تبادلي<sup>5</sup> أي عقد بين طرفين يولد التزامات و حقوق واجب الالتزام بها. كما أن هناك من اعتبرها ذا طبيعة عقدية ينشئ التزامات عينية حقيقية و منهم

<sup>1</sup>-القرار رقم 1030525 المؤرخ في 2017/01/12 ، بوابة القانون الجزائري ، <http://droit.mujstice.dz> ، تم الاطلاع يوم 2024/05/14 ، 23:46.

<sup>2</sup>-عبد الرزاق السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال، ج8، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان، ص 1020.

<sup>3</sup> -سميرة لحضير ، الشيوع الإجباري (الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، 2015-2016، ص14.

<sup>4</sup> -راجع المادة 743 ، ق.م.ج ، المرجع السابق.

<sup>5</sup> -جورج شدراوي ، حق الملكية العقارية، مع ملحق عن حق التصرف و حق الانتفاع ، سلسلة الحقوق العينية العقارية ، المؤسسة الحديثة لكتاب ناشرون ، ط1، طرابلس-لبنان ، ص 114.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

من اعتبرها ذا طبيعة تأسيسية و تنظيمية لأنه أشبه بقرار إداري و تنظيمه ، فنتج عن تعارض الرأيين إلى ظهور انتقادات عدة إلا أنه نشأ رأي توفيقى في<sup>1</sup> أن الملكية المشتركة اعتبرت ذا طبيعة تعاقدية مزدوجة فيها لحظة إنشائها بحيث تكون إرادة مؤسسها هي العامل الوحيد في إبرامها .في الاخير يمكن القول الملكية المشتركة في التشريع الجزائري تمتاز بطابع مزدوج، حيث تجمع بين الجوانب التعاقدية تنظيمية ، يعني ذلك أن المشرع لا يستطيع تحديد كل جانب من جوانب الملكية المشتركة بشكل كامل، و يتوجب احترام الاتفاقيات التي يتم التوصل إليها بين الأطراف، مما يؤثر بشكل كبير على كيفية التعامل بينهم و تنظيم علاقاتهم.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عما يشبهها

بعد أن قمنا بتعريف الملكية المشتركة و تعرف على الخصائص التي تتميز بها و كذا التطرق إلى الطبيعة القانونية للملكية المشتركة كان لابد لنا من تمييزها عن مثيلاتها من الملكية فمن خلال اعتبار المشرع الجزائري أن حق الشريك حق ملكية و الملكية انواع قمنا بتخصص هذا الفرع لتعرف على الاختلافات الموجودة في كل ملكية.

### اولا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة

حسب ما جاء به المشرع الجزائري في القانون المدني من المواد 713 و 722، 727 و حسب ما تحدث عنه الفقهاء فإنه لا يجوز في ملكية العقارات المبنية المشتركة أن للملاك الشركاء أن يطالبوا بالقسمة لأنه و كما قلنا في السابق أن

<sup>1</sup> -بلقاسم بلقاضي ، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، بحث لنيل شهادة ماجستير، تخصص قانون عقاري و الزراعي ، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب ، البليدة ، 2000-2001، ص 69.

<sup>2</sup>-عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 69.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

الأجزاء المشتركة تعطي للملاك الحق بالاستعمال فيما بينهم ، إذ أن الامتناع عن<sup>1</sup> طلب القسمة المقصود منه المحافظة على الشيء الذي أعد المال الشائع له ، في حين نجد ان طلب القسمة في الملكية الشائعة حق من حقوق الملاك الثابتة.<sup>2</sup>

بالنسبة لتكاليف فإنه يلتزم كل شريك في الملكية المشتركة بالمساهمة و التكفل بتكاليف و مصاريف كل نسبة مما يملكه مفرزا في العقار المشترك ولا يجوز لأي شريك التخلي عن نصيبه للتخلص من تكاليف<sup>3</sup> إذ أنه يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بالقسمة و هذا حسب المادة 750 ق.م.ج.<sup>4</sup> بينما في الملكية الشائعة فيتحمل جميع الشركاء نفقات و تكاليف التي نتجت عن الشروع كل بقدر حصته و هذا ما جاء في المادة 719 ق.م.ج: " يتحمل جميع الشركاء كل بقدر حصته نفقات إدارة المال الشائع و حفظه و الضرائب المفروضة عليه و سائر التكاليف الناتجة عن الشروع أو المقررة على المال ،كل ذلك مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك".<sup>5</sup>

أم من جهة الشيء المشاع فنجد أن الملكية المشتركة تعطي الحق لكل شريك في أن يستعمل و يتمتع بالأجزاء الخاصة و المشتركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين أو يلحق ضررا بالذي أعد له العقار المخصص له المادة (748 ، 749). في حين نجد الملكية الشائعة هي الأخرى أن لكل شريك على الشروع الحرية في

1 - محمد حسين قاسم ، موجز الحقوق العينية الأصلية، حق الملكية- حق ملكية في ذاته - أسباب كسب الملكية ، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية ، ط1 ، 2006 ، ص 177.

2 -محمد حسين قاسم ، المرجع نفسه، ص 177.

3 -بلحاج العربي، الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي و الأنظمة السعودية، دار الثقافة ، ط1 2015 م- 1436 هـ ، ص 110.

4 -راجع المادة 750 ق.م.ج ، المرجع السابق.

5 -المادة 719 ق.م.ج ، مرجع سابق .

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

التصرف و الاستعمال شرط أن لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء (المادة 714 ق.م.ج.<sup>1</sup>

### ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

نجد أن حق الارتفاق عبارة عن تكليف مقرر لعقار على عقار آخر يملكه مالك ثان و يطلق على العقار المثقل بحق الارتفاق اسم العقار الخادم و على العقار الذي تقرر هذا الحق لمنفعته اسم العقار المخدوم، أما الملكية المشتركة فهي عبارة عن أجزاء مشتركة يشترك فيها الجماعة المالكة للحصص المفرزة<sup>2</sup>.

في حق الارتفاق يجوز لمالك العقار الخادم في بعض الحالات بالطلب بتعديل أو نقل مكان الارتفاق إلى موضع آخر من العقار بل و إلى عقار آخر يملكه هو او ما يملكه أجنبي، أما في الملكية فلا يتصور هذا الغرض إذ لا يجوز أن يفرض شخص على آخر استبدال عين بأخرى.

حق الارتفاق يزول بعدم الاستعمال في المدة القانونية (المادة 879 ق.م.ج.)، أما الملكية المشتركة لا تسقط بعدم الاستعمال مهما طال مدتة<sup>3</sup>.

### المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة و وسائل تصنيفها

في هذا المبحث سنقوم بالتحدث على أجزاء الملكية المشتركة التي يحددها المشرع في كل من المراسيم والقانون المدني و التي سنتحدث عنها في المطلب الاول اما المطلب الثاني سنتطرق إلى وسائل تصنيف الملكية المشتركة.

<sup>1</sup> -راجع المواد 714، 748، 749، ق.م.ج.، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - حسن علي الزنون، الحقوق العينية، القانون المدني العراقي، بغداد، 1954، ص 361.

<sup>3</sup> -حسن علي الزنون، المرجع نفسه، ص 363.

### المطلب الاول: أجزاء الملكية العقارية المشتركة

باعتبار أن الملكية المشتركة تقوم على مجموعة العقارات المبنية فلا بد أنها تعتمد على صفة الأجزاء الخاصة و المشتركة بين الشركاء .

#### الفرع الاول: الأجزاء الخاصة

سنتطرق في هذا الفرع الى تعريف الأجزاء الخاصة للملكية المشتركة ثم إلى تعيين تكوينها

#### اولا: تعريف الأجزاء الخاصة

نصت المادة 7 من القسم الاول في الفصل الثاني من المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر سنة 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، على أن الأجزاء المانعة هي: "الأجزاء المملوكة بوجه التقسيم من طرف كل مالك شريك و تكون مخصصة لاستعماله فقط أي الأماكن الداخلية في حصته مع جميع ملحقاتها"<sup>1</sup>. ثم جاء التعديل في 2014 و التي عرف المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة في الباب الثاني من الفصل الاول في المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية على أنها: " الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره أي

<sup>1</sup> - المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، العدد 12.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له".<sup>1</sup> و هذا التعريف هو نفسه التعريف الوارد في المادة 2 من المرسوم رقم 666/83 ، و التي عرفت أيضا المادة 744 من ق.م.ج أنها مقسمة على كل واحد بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص.

### ثانيا: تكوين الأجزاء الخاصة

قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة على سبيل المثال في كل من المراسيم السالفة الذكر المرسوم 99/14 و المرسوم رقم 146/76 و المرسوم 666/83 و كذلك نص المادة 744 الفقرة 2 و تعد الأجزاء الخاصة في: البلاطات و الارضيات المبلطة و الارضيات الخشبية و جميع التلبيسات بصفة عامة.

-سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و المقولبات و زخارف.  
-الحواجز الداخلية و أبوابها.

-أبواب المساطح و المداخل الخاصة و النوافذ و النوافذ على شكل أبواب و مغالق الشبابيك بأنواعها.<sup>2</sup>

-الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة.

-الانابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية.

<sup>1</sup>-الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، العدد 14.

<sup>2</sup> -المادة 3 من المرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق ل 12 نوفمبر 1983 يحدد الواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسير العمارات الجماعية.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

-الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللوحات التابعة لها.

-تجهيزات المطبخ و أحواضها.<sup>1</sup>

-الخزانات الحائطية و حافظة الثياب.

### الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

في هذا الفرع سوف نتطرق إلى تعريف الأجزاء المشتركة مع تعيين تكوينها

#### أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة

كذلك جاء تعريف الأجزاء المشتركة في القانون المدني و المراسيم الأخرى السالفة الذكر التي كانت بمصطلحات مختلفة عن بعضها إلى أنها مشابهة و قريبة في المعنى من كل مرسوم.

فمن خلال المادة 10 من المرسوم رقم 146/76 و المرسوم رقم 666/83 كذلك المرسوم رقم 99/14 يمكن القول أن الأجزاء المشتركة تكون الملكية فيها مملوكة بشكل مشترك لجميع الأشخاص أو الشركاء أو الملاك و لا يجوز لأي شريك التصرف فيها أو الاستئثار بها للاستخدام الشخصي لأنها أجزاء مشتركة أي مخصصة للمشاركة الجماعية بين الشركاء و ليس لغرض الاستعمال الشخص<sup>2</sup>.

#### ثانياً: تقسيم الأجزاء المشتركة إلى ثلاثة أصناف

أ-الأجزاء المشتركة من الصنف الاول: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل ما يأتي:

<sup>1</sup> - المادة 3 من المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup>-الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14. المرجع السابق.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

الارضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

-الباحات و طرق المرور .

-شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز كذلك الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.

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

-و على العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع البنايات.

-الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

ب- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: هي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يأتي: <sup>1</sup>

زخارف الواجهات و كذلك الشركات و المقصورات و السطوح لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداريزين و الاعمدة الداعمة للنظافة الشرفات و الأطر المزعجة و مغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.

المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة و الأبواب و الابهاء و ممرات الدخول ،و الادراج و أروقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة و مسطحات الطوابق و أقفاص السلالم و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ و الأطر المزعجة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

<sup>1</sup> -الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع السابق.

و كذا المادتين 6 و 7 من المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

-المداخن و مجاري التهوية و رؤوس المداخن و الصناديق و السرايب و مجاري الدخان و أنابيب تهوية المطابخ.

القنوات و الانابيب و فتحات مشاعب المواسير و كذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار و السرداب و قنوات و تفريغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة و مصاريف المراحيض و المجاري و مأخذ الهواء، القنوات و الاعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بهذه الانابيب و الغاز الكهربائ ايضا، (باستثناء أجزاء هذه الانابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

-سرايب هذه القنوات المبنية.

-التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية و التي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشأة الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء التطهير و مشاعري المواسير.<sup>1</sup>

-جميع أجهزة و الماكينات و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، و كذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة لسد حاجات البناية و في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> -الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14، المرجع السابق.

و كذا المادة 7 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14، المرجع السابق.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

- أخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري، و الخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء و الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة مع العلم ان كل هذه الأشياء و الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر .

ج-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد و الآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبدايات.<sup>1</sup>

### المطلب الثاني: وسائل تصنيفات الملكية المشتركة

جاء المشرع الجزائري في أحكام الملكية المشتركة بوضع و تحديد حصص الملاك الشركاء و كيفية سريان حقوقهم عليها الفردية و الجماعية. و عليه في هذا المطلب سنتطرق إلى التعرف إلى الجدول الوصفي للتقسيم الذي يعين الحصص التي في العمارة ثم التطرق إلى نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة و كيفية حسابه.

### الفرع الاول: الجدول الوصفي للتقسيم:

في هذا الفرع يتم التطرق إلى تعريف الجدول الوصفي للتقسيم مع التعرف على مضمونه

### اولا: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم

<sup>1</sup> - المادة 8 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

إن الجدول الوصفي للتقسيم أو كما يمكن تسميته بالكشف الوصفي للتقسيم، و الذي هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الذي ورد على العقار، عن طريق تعيين كل جزء و إعطائه رقما و وصفا و تحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصصه فكل جزء رقم متسلسل يسهل التصرف عليه من خلال رقمه و موقعه المحدد استنادا إلى المخطط المرفق بالوثيقة موضوع التصرف القانوني<sup>1</sup>.

### ثانيا: مضمون الجدول الوصفي للتقسيم

اعتمد المشرع الجزائري الجدول الوصفي للتقسيم في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 123/93 المؤرخ في 19 جويلية 1993.<sup>2</sup>

فيتمثل الجدول الوصفي للتقسيم انه الوثيقة التي تتجسد بها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار مما يمكن من تطبيق جميع التصرفات عليه و الذي بموجبه تتعين الحصص المتضمنة في العمارة تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة فيجب ان يحتوي العقد و القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار المعلومات الآتية:

اسم البلدية، رقم القسم رقم المخطط ، رقم القطعة فيحتوي أيضا في الجدول الوصفي لزوما جدول مضمن في العقد نفسه او ملحق به يتضمن الاعمدة التالية: رقم

<sup>1</sup> - أسماء بوشعالة ، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليايس ، م 4، ع 2 ، سيدي بلعباس ، 2018، ص 206.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام، د ط، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر ، 2000 ص 101.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

العمارة، الدرج ، الطابق أرقام الحصص حسب الترتيب التقاعدي و نوعها و في الأجزاء المشتركة "المادتين 66/76 المرسوم 63-76".<sup>1</sup>

و التي تبين بوضوح الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك و يحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة و يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة و ما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة.<sup>2</sup> ما يمكن للجدول الوصفي للتقسيم ان يعدل فحسب ما جاء من المادة 68 من المرسوم رقم 63-76 أن الجدول الوصفي للتقسيم يعدل ورد اي تغير مادي على العقار المبني للاشتراك و الذي يكون في حالتين:

**الحالة الاولى:** ان التغير الكلي لشكل العقار المبني للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات بما تنشأ عنه حصص جديدة ، يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا و ذلك لتغير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء

**الحالة الثانية:** ان التغير الجزئي المحدث في العقار المبني للاشتراك و المتجر عن تقسيم حصته دون التأثير على باقي الحصص الأخرى لا يستلزم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد و إنما يكفي بإنجاز جدول وصفي تعديلي، تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة و يلغى رقم الحصة المقسمة.<sup>3</sup>

**الفرع الثاني : تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة**

<sup>1</sup> - سناء بن شرطوية ، بن حبليلس آمنة، محاضرات في الملكية الجماعية و المشتركة تخصص قانون التهيئة و التعمير و تخصص قانون التوثيق، كلية الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة1، 2022-2023 ، ص9.

<sup>2</sup> - عمر حمدي باشا، المرجع السابق، ص 145.

<sup>3</sup> - بلقاسم بلماضي، المرجع السابق، ص 31.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

في هذا الفرع سوف يتم التعرف على أهمية تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة مع حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

### اولا: أهمية تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة

تكمن أهمية تحديد المالك الشريك في الأجزاء المشتركة للملكية في أنها:

تحدد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة بكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها<sup>1</sup> يعني ذلك بمنح المالك الشريك حصة تتناسب و تعادل عدد الأصوات التي كانت في الجمعية .

كما انها تجعل الملاك الشركاء سواسية في تحمل الأعباء التي نتجت عن عاقبتهم اذ انها لا تكون على أساس الحصة الأكبر و هذا ايضا بالنسبة في توزيع التعويض فتكون على أساس حق كل واحد منهم في الحصة .<sup>2</sup>

### ثانيا: حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة :

جاء المشرع الجزائري في نص المادة 746 من القانون المدني أنه : " تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع الرسومات التي تشكل الوحدة العقارية"<sup>3</sup> يتضح لنا من نص المادة ان المشرع قام بتحديد مساحة تحديد نصيب كل مالك في المبنى المشترك في الأجزاء المشتركة.

<sup>1</sup> - الباب الرابع من المرسوم رقم 99/14 ، ف 4 ، المرجع السابق .

<sup>2</sup> - المرسوم رقم 99/14 ، المرجع نفسه .

<sup>3</sup> - المادة 746 ، ق . م . ج ، المرجع السابق .

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

غير أنه أغفل ذكر التوقيت لذلك ،هذا الأمر من الإغفال أظهر رأيين في الفقه:

**الرأي الأول:** يرى أصحاب هذا الاتجاه ان تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة ضمن العقار المبني للاشتراك يكون حسب تغير قيمة الحصة بما يلحقها من زيادة أو نقصان بمعنى أن<sup>1</sup> قيمة المأخوذة هي يوم التحديد نظر لكون هذا الرأي يعتمد على أساس أنه لا يمكن حرمان المالك الشريك من الزيادة في القيمة لحصته.

**الرأي الثاني:** يرى أصحاب هذا الاتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في حصته للأجزاء المشتركة يكون وقت الانتهاء في بناء العقار المبني للاشتراك التي تبقى كقيمة ثابتة لا تتغير مهما تغيرت فيما بعد نتيجة تغيرات خارجية أو تحسينات لتقاضي المشاكل. كما أن حساب نسبة الأجزاء المشتركة العائدة لكل مالك شريك قبل صدور المرسوم رقم 76-146 ،كان يتم عن طريق تعيين قيمة الحصة الخاصة اعتمادا على نسب ذات قاسم مشترك، يحدده الخبير بالوسيلة التي يراها مناسبة، لكن و يدافع تسهيل عملية الحساب و توحيدها، تم تغيير التقنية القديمة بتقنية جديدة بموجب المرسوم المشار إليه سلفا، إذ أورد مبدئين جديدين هما:

**المبدأ الاول:** إن نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة، تتناسب مع المساحة النافعة لها، استنادا للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع الحصص المكونة للعقار المبني.

---

<sup>1</sup> - سفيان شعلي ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص ، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد ، تلمسان، 2007-2008. ص 71.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

---

**المبدأ الثاني:** إن نسبة الأجزاء في الحصة من الصنف الأول، يعبر عنها بواحد من عشرة آلاف 10000/01 ، و بواحد من الألف 1000/01 من الصنفين الثاني و الثالث<sup>1</sup>.

---

<sup>1</sup>-سفيان شعلي ، المرجع السابق ، ص 72.

## الفصل الاول : الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

---

### ملخص للفصل الاول:

كخلاصة للفصل الأول نقول أن حسب التطورات التي مست بالملكية العقارية و بالأخص الملكية المشتركة . نجد ان الملكية المشتركة ليست بنظام حديث فهي موجودة منذ الحضارات القديمة كما انها تقوم على حالة قانونية في العقارات المبنية المشتركة المقسمة بين عدد من الأشخاص يسمونهم بالملاك الشركاء ، كما نجدها تعد بضرورة وجود أجزاء خاصة التي ترد على الاستعمال الشخصي و وجود أجزاء مشتركة تقوم على الاشتراك الجماعي .

كما انها تبين الحصص العائدة لكل الشركاء من خلال إعداد الجدول الوصفي للتقسيم و منه يحدد نصيب كل شريك في الأجزاء المشتركة .

## الفصل الثاني:

كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و  
حمايتها

### تمهيد

يعد الحفاظ على سلامة و حماية ساكني الملكية المشتركة و ضمان حق الانتفاع بها من أهم و واقع اهتمام المشرع الجزائري بوضع قواعد و أجهزة فعالة لإدارتها فنظرا للأهمية العملية المتزايدة لهذه الملكية ، فقد خصص المشرع الجزائري لها آليات لحمايتها تهدف إلى ضمان أمن و سلامة المباني و تحديد مسؤوليات كل طرف .

فمن خلال هذا فإننا سنتطرق في هذا الفصل إلى مبحثين اساسين المبحث الاول بعنوان الأجهزة المؤهلة لإدارة الملكية العقارية المشتركة، أما المبحث الثاني فهو بعنوان حماية الملكية العقارية المشتركة و منازعتها .

### المبحث الاول: الأجهزة المؤهلة لإدارة الملكية العقارية المشتركة

فرض المشرع بموجب المادة 5 من المرسوم 99/14 تعيين المرقي للهيكل المسير للملكية المشتركة و الذي يتكون من جمعية عامة، متصرف دورهم الأساسي هو إدارة و حماية العقار المشترك.

و جدير بالإشارة ان وجوبية نشأة أجهزة إدارة الملكية المشتركة فرضها المشرع في 2014 بعد صدور المرسوم 14-99 ، فلمعرفة كيفية تسيير هذه الأجهزة تم تقسيم هذا المبحث إلى مطلبين المطلب الاول متعلق ب جمعية الشركاء و المتصرف أما المطلب الثاني مخصص لتحديد حقوق و واجبات الملاك الشركاء.

### المطلب الاول: جمعية الشركاء و المتصرف في الملكية المشتركة

سنتناول في هذا المطلب جمعية الشركاء كفرع اول ، و المتصرف كفرع ثاني.

### الفرع الاول: الجمعية العامة للشركاء

باعتبار ام الجمعية العامة هيئة اساسية لإدارة الملكية المشتركة فقد حاولنا دراستها ضمن هذا الفرع و ذلك من خلال تعريف الجمعية العامة معرفة شروط عضويتها و مهامها.

### اولا: تعريف الجمعية العامة و شروط العضوية فيها

**1-تعريف الجمعية العامة:** عرفت الجمعية على أنها هيئة من الملاك الشركاء أو الشاغلين ، ضمن العقار المبني للاشتراك ذات شخصية مدنية لها ذمة مالية مستقلة و أهلية للتقاضي طبقا لأحكام القانون المدني الجزائري<sup>1</sup> ، و تتولى جماعة الشركاء

<sup>1</sup> - المادة 756 مكرر ، ف 2، ق . م . ج ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

في الملك أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموعة العقارية المشتركة ملكيته.<sup>1</sup>

و قد نص المشرع الجزائري على تشكيل الجمعية العامة في المادة 15 من المرسوم 666/83 و كذا في الباب الأول من الجزء الثاني من المرسوم 99/14 على أنها تشكل مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية و تكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها إذ يجب على الملاك تكوين جمعية لإدارة الملك المشترك اذ تتكون من الجمعية من جميع ملاك الأجزاء المفترزة.<sup>2</sup>

### 2- شروط عضوية الجمعية العامة للشركاء

اعتمد المشرع الجزائري بأن أمر تأسيس الجمعية العامة للشركاء متشكلة بقوة القانون و هذا راجع إلى المشرع الفرنسي و كذا المشرع اللبناني على عكس بعض التشريعات التي جعلت من تكوين اتحاد الشركاء أمراً خيالياً لا إجبارياً، و قد أقرت بأن إدارة الأجزاء المشتركة تتم طبقاً لقواعد الإدارة في الملكية الشائعة العادية.<sup>3</sup>

فالعضوية في جمعية الشركاء تشترط صفة المالك الشريك مثلاً اذا قام شخصين بشراء حصة في عقار جماعي خاضع لنظام الملكية المشتركة يكتسب تلقائياً هذا الشخص صفة الشريك في الملكية ، و يكتسب الشخص صفة الشاغل في الملكية المشتركة اذا كان مستأجر لحصة فيها.

إلى أن تطور ظروف الحياة و ما صاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق استعمالها ، و العوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها

<sup>1</sup> -المادة 14 ، مرسوم رقم 666/83، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -المرسوم رقم 99/14، المرجع السابق.

<sup>3</sup> - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 76.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

أو حتى أشكال تبدل الحياة عليها مما نتج عنها من ولادة علاقات جديدة لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء بل تتعداهم لتشمل أشخاص آخرين، لذلك تدارك المشرع هذه الظروف بحيث كيفها بشكل قانوني و أورد عدة نصوص تحدد وضع هؤلاء الأشخاص الجدد في الجمعية العامة التابعة للعقار المبني الذي هم معنيين به.<sup>1</sup>

بحيث يجوز للمالك الشريك اذا كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة ، أن ينيب الشخص الشاغل على حصته أو أي شخص آخر من خلال منحه وكالة باستثناء المتصرف أو زوجه<sup>2</sup> اذ يجوز لشاغلي الحصص ان يحضروا جلسات الجمعية حتى دون وكالة قانونية إلى أن حضورهم في هذه الحالات تقتصر فقط على المشاركة في المداولات و إعطاء الأصوات التقريرية و ذلك بصفتهم شاغلين لبعض حصص العقار<sup>3</sup>.

و اذا كان هناك أشخاص عاجزين من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون حضورهم جلسات الجمعية العامة ، أو فقدانهم الأهلية فإن هؤلاء يمثلهم في الجمعية العامة الممثلون القانونيون عنهم.<sup>4</sup>

و في حالة عدم وجود جمعية عامة تقوم بإدارة العقار المبني للاشتراك منح المشرع السلطة المخولة لجماعة الشركاء بموجب المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني الجزائري و المادة 16 من المرسوم رقم 83-666 السالف الذكر<sup>5</sup> للاحد المالكين

1 - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 75-76.

2 - راجع المادة 764 ، مكرر 1، ف1 ، ق.م. ج، المرجع السابق.

3 - راجع المادة 764 مكرر ، ق.م. ج ، و كذا المادة 26 من المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

4 -تنص المادة 27 من المرسوم رقم 83-666 : " يمكن الشركاء أو الشاغلين له ان يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف و زوجه ، و العاجزون يعوضون بممثلهم القانونيين .. " ، و كذا المادة 764 مكرر 1 ، ق.م. ج.

5 - تنص المادة 756 مكرر 2 على أن : "... تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة " و كذا المادة 16 من المرسوم رقم 83-666، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

الشركاء منفردا و ذلك بعد تثبيته بأمر على عريضة يوقعها رئيس المحكمة ذات الاختصاص بالعقار المبني بناء على طلب المالك الشريك المعني، و بعد توقيع الامر يصبح هذا الشريك المفرد يتمتع بكافة صلاحيات هيئة جماعة المالكين ، و كل القرارات التي يصدرها تكون ملزمة لبقية الشركاء اذا ما تمت وفقا لنصوص الواردة في نظام الملكية المشتركة.<sup>1</sup> و على هذا الشريك ان يقوم بتعليق نسخة من هذا الأمر

على مدخل البناية مع إبلاغ المصالح المعنية ، و في حالة انشاء جمعية الشركاء وفقا للقانون و تم تنصيبها فإن المالك الشريك تنتهي مهامه التي تعتبر إدارة استثنائية ، و ذلك بإعداره برسالة موصى عليها بالإشهار بالوصول لتصفية كافة المسائل الخاصة بالإدارة، فتكون له مهلة شهر واحد للقيام بذلك ، كما يتم ارسال نسخة اخرى إلى المحكمة التي اصدرت أمرها لإعلامها بتوقيف اسلوب الإدارة الاستثنائية<sup>2</sup>.

### ثانيا: مهام الجمعية العامة للشركاء و تسيير شؤونها

#### 1-مهام الجمعية العامة للشركاء

لقد اقرت المادة 2/756 ق. م. ج على انه: "...تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجهزة المشتركة".  
من خلال هذا فتبين لنا أن المهمة الأساسية للجمعية في إدارة العقار و المحافظة عليه بصفة عامة يكون ذلك بوضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك و

<sup>1</sup> -راجع المادة 45 مكرر 2 من المرسوم رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 المعدل المتمم.

<sup>2</sup> -راجع المادة 45 مكرر من المرسوم رقم 94-59 ، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

صيانتها اي أنها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزئه الخاص و المشترك.<sup>1</sup>بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة التي تعتبر الدور الأساسي لان إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات كل مالك على حدى بينما الدور الأساسي للجمعية هو إدارة و تسيير الأجزاء المشتركة.<sup>2</sup>

و من خلال هذا نجد الجمعية العامة تتمتع ببعض الصلاحيات ألا و هي:

باعتبار أن مهام الجمعية العامة هو تسيير الأجزاء المشتركة تجعل من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعد في القيام بهذه المهام على أحسن وجه و من بين هذه الصلاحيات:

- ابرام العقود الضرورية مع المؤسسات المقاولات المختصة لضمان صيانة العقار و حراسته و تعهده.
- القيام في حق الملكية بإجراء التسجيل التسوية العقارية عند الانتهاء و متابعتها ، كما يمكن لها أن تفرض اي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار أو الشركات.
- لها أن تأذن عند الاقتضاء بإجراء اية أشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قمة العقار كله أو بعضه.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> - تنص المادة 14 من المرسوم رقم 83-666 : ".تتولى جماعة الشركاء في الملك أو. الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشترك ملكيته".

<sup>2</sup> -عمار دروازي، المرجع السابق، ص 77 .

<sup>3</sup> - جاب الخير سعدي، سعدي ناصر ، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو ، 2017-2018 ، ص 43.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

كما انه بغض النظر عن أغلبية أصوات الجمعية العامة لا يمكنها أن تفرض على اي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة و طرق استخدامها كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة.

### 2- تسيير شؤون الجمعية العامة للشركاء

لكي يتم أداء مهام الجمعية العامة للشركاء بنجاح لابد على المعنيين أن يتبعوا جملة من الإجراءات المحددة الممثلة في:

أ-**الاستدعاء** : لا يمكن أن تتعقد الجمعية بصفة منتظمة ألا اذا استدعيت من طرف المتصرف أو في بعض الأحيان من الشركاء في الملك أو الشاغلين له<sup>1</sup>، فإذا كان الاستدعاء من طرف المتصرف فإنه يكون وجوبا مرة واحدة في السنة على الاقل خلال ثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة ، و هذا تطبيقا للمادة 763 الفقرة 1 من القانون المدني، و استثناء عند الاقتضاء يمكن ان تنعقد الاجتماعات بطلب من الشركات أو الشاغلين و هذا وفقا للفقرة 2 من المادة 763 ق.م .ج، أما عن شكا الاستدعاء و مضمونه فهو محدد بالتفصيل في المرسوم التنفيذي رقم 99/14.<sup>2</sup>

ب- **إعداد جدول الأعمال**: ان الجمعية العامة لا يمكنها أن تتداول قانونا الا على المسائل المسجلة بجدول الأعمال ، و كل قرار تتخذه الجمعية مسجل يعد باطلا حيث توكل مهمة تحديد جدول الأعمال للمتصرف<sup>3</sup> ، مع العلم يمكن أن يكون هناك جدول إضافي يتم ادراجه في هذا الجدول على اعتبار بأنه يسمح للشركاء أو الشاغلين بأن يبلغ المتصرف بمساحة جديدة قبل انتهاء فترة خمسة عشر يوما<sup>4</sup> قبل

<sup>1</sup> -الباب الثاني ، ج2 من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -راجع الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع نفسه

<sup>3</sup> -الباب الثاني من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع نفسه.

<sup>4</sup> -المادة 763 / 3 ق. م .ج ، المرجع السابق، و كذا المرسوم رقم 99/14، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

اجتماع الجمعية ، كما على المتصرف تبليغ المعنيين بكل تعديل يدخل على جدول الأعمال و إذا غفل عن هذه المسائل فإنه يتحمل المسؤولية.<sup>1</sup>

ج- انعقاد الجمعية العامة : عند انعقاد الجمعية يستدعي الخضوع لإجراءات شكلية تدخل ضمن التنظيمات الداخلية<sup>2</sup>، فعند بداية الاجتماع يفرض على كل المشاركين بتعيين رئيسا للجلسة عن طريق الاختراع برفع اليد و قد منح المشرع على الجمعية تعيين المتصرف أو زوجه كرئيس و ذلك طبقا للمادة 763 مكرر من القانون المدني<sup>3</sup>، حيث تنعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاؤ السنة و هو ما نصت عليه المادة 19 من المرسوم رقم 83-666. كما تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاختراع من خلال طرح مواضيع للتصويت عليها من قبل المؤهلين بذلك ، و الشريك حسب المادة 764 مكرر من القانون المدني يساهم في كل أعمال الجمعية له الحق في التصويت على جميع المسائل ما يعادل الحصص التي يملكها<sup>4</sup> و لكل مستأجر الحق في التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال الممثلة في أعباء الصنف الأول و كذا أشغال الترميم الضرورية لما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا و لكي يتخذ القرار بصفة نهائية فلا بد من الحصول على نسبة معينة من الأصوات المطلوبة التي قد تكون بسيطة أو بأغلبية ثلثي الأعضاء أو بإجماع الشركاء.<sup>5</sup>

### الفرع الثاني : المتصرف

1 - المادة 763 ق.م. ج ، المرجع السابق.

2 -الباب الثاني، ج 2 من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع نفسه.

3 - الباب الثاني، ج 2 من المرسوم رقم 99/14، المرجع نفسه.

4 -الباب الثاني ، ج2 من المرسوم رقم 99/14، المرجع نفسه.

5 -انظر المادتين 764 و 769 ق.م. ج ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

نظرا لكون الملكية المشتركة متكونة من ملاك متعددين فهي بحاجة إلى شخص واحد لتنفيذ قراراتها و هو المتصرف فمن خلال هذا حاولنا دراستها ضمن هذا الفرع.

### اولا : تعريف المتصرف و شروط تعيينه

#### 1- تعريف المتصرف

يعد المتصرف الشخص الطبيعي الذي يمثل الجمعية العامة كوكيل رسمي اذ يتم تعيينه بواسطة الجمعية العامة او رئيس المجلس الشعبي البلدي فيكون مسؤولا عن التسيير الاداري و التنظيم المالي للعقار المبني .<sup>1</sup>

كما يعتبر ايضا انه العضو التنفيذي لتسيير الملكية المشتركة، فهو حسب المادة 764 ق.م .ج يعتبر المتكلف باحترام نظام الملكية المشتركة و المفوض النائب عن حماية الملاك الشركاء أو الشاغلين في تسيير العقار المنقسم إلى شقق ، كما يجوز تعيين من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين ، بموجب وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك طبقا للمادة 37 فقرة 4 من المرسوم رقم 83-666.<sup>2</sup>

و يلتزم المتصرف بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام يدخل ضمن الدور الإداري و التنظيمي و منها يدخل ضمن التسيير المالي اتجاه العقار و المالكين و الشاغلين ذلك لاعتباره هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على غرار الجمعية العامة.

#### 2- شروط تعيين المتصرف :

<sup>1</sup> - مريم تومي ، النظام القانوني لحق الملكية العقارية ، مجلة الحقوق و العلوم السياسية، جامعة عباس لغرور ، خنشلة ، ع 11 ، 2019 ، ص 192.

<sup>2</sup> - تنص المادة 37 من المرسوم رقم 83-666: "يعد المتصرف العون و المفوض الذي ينوب الشركاء في الملك أو الشاغلين و هو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 و ما بعده من ق.م .

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

يتم تعيين المتصرف عن طريق الاختراع وفقا لما رأينا سابقا و هذا بثلاثي 3/2 أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت<sup>1</sup> و في حالة تقاس الجمعية العامة في تعيين المتصرف تعيينه من قبل المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيه العقار المبني المعني.<sup>2</sup>

و أيا كان أساس تعيينه فإنه يكون في مقدوره بدء العمل و تسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوحة له و هذا لمدة سنتين كاملتين قابلتين للتجديد كما يمكن عزله و إيقافه بنفس شروط تعيينه، لاسما شرط الاغلبية و التي تقدر بثلاثي أصوات الحاضرين أو الممثلين اي نفس مقدار الاغلبية و ليس نفس الأشخاص.<sup>3</sup>

و يحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي قامت بتعيينه أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي اذا كان هو صاحب القرار بالتعيين ، بحيث يكون على الاقل مساويا بنسبة 5% من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة المبنية فيما لو كانت مؤجرة و في حالة توقف أو تهاون المتصرف عن ممارسة أعماله مهما كان السبب، كما تقوم الجمعية العامة بتعويضه بتصرف اخر و إذا لم تقم بذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتبعها العقار بهذه المهمة بناء على إشعار من طرف أغلبية أعضاء الجمعية العامة.<sup>4</sup>

### ثانيا: مهام المتصرف و انتهاء مهامه

يكون المتصرف ملتزما بتنفيذ و احترام نظام الملكية المشتركة هذا ما يحدد طبيعة الأدوار التي له في العقار المبني للاشتراك و كذا مختلف السلطات التي يتمتع بها

1 - المادة 29 ، المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

2 - المادة 756 مكرر 3، ق. م. ج ، المرجع السابق.

3 - المادة 34، المرسوم رقم 83-666 ، مرجع سابق.

4 - المادة 36 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

في هذا المجال، حيث حدد المشرع هذا المهام في عدة نقاط و التي نقسمها إلى نوعين:

**1-المهام الإداري و التنظيمي:** في هذا المجال يتولى المتصرف تنفيذ و تطبيق مختلف الاحكام المتعلقة بنظام الملكية المشتركة و كذا القرارات الصادرة من الجمعية وفقا لما تقتضيه المادة 764 ق. م و تطبيق المخالفات مع ضرورة اخطار الجمعية باتخاذ جميع التدابير اللازمة ، كما يكلف بالحفاظ على الأجزاء المشتركة و صيانتها و حراستها و السهر على الهدوء و النظافة ، و يمكن له مسك أرشيف الجمعية من مراسلات و تصاميم و وثائق متعلقة بالبنية ، و بهذا تقع على المتصرف عدة مهام باعتباره المسؤول الوحيد أمام القانون<sup>1</sup>.

**2-المهام المالي للمتصرف :** يقوم المتصرف بإدارة كافة حسابات الجمعية بما تتوفر عليه من أموال في الخزينة الخاصة. حيث يحرص على جميع كافة المبالغ المستحقة من الشركاء و الشاغلين و له سلطة إجبار من يختلف عن الوفاء بالتزامه عن طريق التحصيل الجبري<sup>2</sup> و إلى جانب ذلك فلقد أشار المرسوم التنفيذي رقم 99/14 السالف الذكر إلى كوفيات تحصيل الاعباء من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة بالعمل وفق مخطط سنوي للصيانة و الاستعانة بالأرصدة المالية الموجودة في صندوق الحصص المقدمة من طرف ملاك العقارات او حصص شاغليها يتم تحويله في مطلع كل سنة و يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من المبلغ المساهم بموجب المخطط السنوي للصيانة المقررة من الجمعية العامة.<sup>3</sup>

**ب: انتهاء مهام المتصرف**

<sup>1</sup> - الباب الثالث من المرسوم رقم 99/14 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - المادة 750 مكرر 1، ق. م. ج ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - الباب الاول ، ج3 المرسوم رقم 99/14 ، مرجع سابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال يمكن أن تكون إرادية او غير ارادية كإنتهاء المدة التي حددها المشرع سنتين قابلة للتجديد<sup>1</sup> فقد رأيت الجمعية ضرورة لذلك أو حالات العزل ان يكون ذلك بنفس شروط التعيين ، و سلطة العزل منوطة بالجمعية و حدها خروجاً من القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين و العزل ، و تكون الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف اذا قامت بعزله بشكل تعسفي تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة.<sup>2</sup>

كما انه بإضافة إلى إمكانية تدخل القضاء في هذا المجال باعتباره المسؤول عن تحقيق العدالة في حالة ما اذا طلب الملاك ذلك و قدموا الادلة الكافية على ادعائهم فمن القواعد العامة تقضي بحالات اخرى خاصة للعزل و تتمثل في :

-الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.

-فقدانه الأهلية .

-اعلان افلاسه.

-العجز الكلي أو الجزئي عن العمل .

كما يمكن للمتصرف باعتباره وكيلاً ان يتنازل عن هذه الوكالة في اي وقت على أن يقدم تعويضاً للموكل اذا كانت استقالته في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول.<sup>3</sup>

### المطلب الثاني: حقوق و واجبات الملاك الشركاء

سنعالج في هذا المطلب حقوق و واجبات الملاك الشركاء على حصصهم الخاصة

ثم على الأجزاء المشتركة

<sup>1</sup> - انظر ملحق رقم 1 ، المتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية

<sup>2</sup> - راجع المادة 587 ق.م. ج ، المرجع السابق

<sup>3</sup> - المادة 588 ، ق.م. ج ، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

### الفرع الاول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

تنص المادة 749 ق. م. : " لكل شريك الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له ان يستعمل و ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة و المشتركة، إذ يشترط ان لا يمس بحقوق الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار".<sup>1</sup> و عليه من خلاله سوف نتناول حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء الخاصة قم على الأجزاء المشتركة.

### اولا: حق المالك على الأجزاء الخاصة

يترتب على الملكية المشتركة كبيرها من الملكيات حقوق على الملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك، فيكون للمالك الشريك حقوق على حصته بحيث تمكنه من استعمالها و استغلالها و حق التصرف بها.

**1- حق الاستعمال:** بموجب هذا الحق يستعمل الشريك حصته الخاصة فيسكنها بنفسه أو بواسطة ذويه مادامت ملكيته مفرزة<sup>2</sup> ولا يجوز للجمعية العامة أو مالك شريك اخر ان يفرض على هذا المالك الشريك استعمالا محددًا بشرط أن يكون الاستعمال في إطاره العادي ولا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين طبقا لنص المادة 749 ق. م. ج و كذا المادة 11 من المرسوم رقم 83-666.<sup>3</sup>

**2- حق الاستغلال:** يمكن للمالك الشريك ان يستعمل نصيبه من الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة بنفسه كأن يسكن في الشقة بصفة دائمة أو غير دائمة

<sup>1</sup> -المادة 749 ، ق. م. ج، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عبد الرزاق السنهوري ، المرجع السابق، ص 1049.

<sup>3</sup> - راجع المادة 749 ق. م. ج ، و كذا المادة 11 ، المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

، كما نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار

على انه: " يمكن للمالك الشريك التخلي على حصته الخاصة بالتأجير وقت ما يشاء للمستأجر لفترة معينة مقابل أجر دورية يتلقاها هذا الأخير " و يبقى عقد الإيجار يخضع للقواعد العامة متى يوجد نص في التشريعات الخاصة.<sup>1</sup>

**3- حق التصرف :** يستطيع المالك ان يتصرف في حصته الخاصة كما يشاء مثل تصرفه بأي حق عيني آخر على أن يشمل هذا التصرف ما يخصه من الأجزاء الخاصة من العقار ، و التصرف عموما هو إما ان يكون ماديا أو قانونيا فالمالك الشريك له حرية نقل الملكية لحصته إلى الغير و ذلك بعد اتخاذ اجراءات معينة و هذا ما نصت عليه المادة 754 الفقرة 1 من القانون المدني و كذا المادة 60 الفقرة 1 من المرسوم رقم 83-666 السالف الذكر<sup>2</sup> كما أن التصرف يعتبر العنصر الذي يميز حق الملكية عن غيرها من الحقوق العينية الأصلية الأخرى، و لذلك يبقى دائما في يد المالك ، أما الاستعمال و الاستغلال يجوز ثبوتها لغير المالك.

### ثانيا: حق المالك على الأجزاء المشتركة

يترتب على الملاك الشركاء حقوق على الأجزاء المشتركة للملكية المبنية للاشتراك ، فيكون للشريك الحق في الانتفاع بها و حرية التصرف فيها و حق تعديلها .

<sup>1</sup> -المرسوم التنفيذي رقم 69/94 ، المؤرخ في 19/03/1994 ، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار ، ج. ر ، العدد 17 ، المؤرخة في 30/03/1994.

<sup>2</sup> -راجع المادة 754 ، ف 1 ، ق. م. ج ، و كذا المادة 60 ، ف 1 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

1- حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة: لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق الانتفاع بالأجزاء المشتركة حيث نصت على : " لكل شريك الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له ان يستعمل و ينتفع بحرية الأجزاء الخاصة و المشتركة، إذ يشترط ان لا يمس بحقوق الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار<sup>1</sup>. " نستنتج من نص المادة انه يجب الانتفاع من الأجزاء المشتركة في حدود ما اعدت له. فالمالك الشريك له الحق في أن يستعمل حق الانتفاع اتجاه المحلات التي يملكها، دون أن يعوق حقوق الشركاء الآخرين، كما انه لا يجوز له ان يحدث اي تغيير لها إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك<sup>2</sup>. كما انه لا يمكن استغلال الأجزاء المشتركة من طرق المالك الشريك أو مجموعة من الشركاء بتأخيرها ، فتأجير الأجزاء الخاصة هو الذي يمكن من استغلال الأجزاء المشتركة و هو ما جاءت به المادة 8 من المرسوم رقم 69/94<sup>3</sup>. أما بالنسبة للاستغلال الجماعي باتفاق جميع الشركاء فهو جائز ، مثلا يمكن لجمعية الملاك الشركاء إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير ، و تأجير سطح العمارة إحدى واجهاتها لنصب واجهة إخبارية<sup>4</sup>.

2- حق التصرف في الأجزاء المشتركة: هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات أعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة و الحقوق التابعة لها و الهدف منه هو توفير مصادر مالية اضافية ، و تدخل عائدات التصرف المذكورة

1 - المادة 749 ،ق. م. ج ، المرجع السابق.

2 -المرسوم رقم 99/14 ، المرجع السابق.

3 -المرسوم رقم 69/94، المرجع السابق.

4 -بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص 48.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

إلى صندوق الجمعية أو إلى حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة.<sup>1</sup>

**3- حق تعديل الأجزاء المشتركة:** ترك المشرع أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى اتفاق الشركاء و ذلك وفقا لنص المادة 13 من المرسوم رقم 666-83.<sup>2</sup>

كما انه جاء في نص المادة 745 ف 9 من ق. م . ج على أن إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة و ذلك بجعلها من قبل الحقوق العينية و تطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة و تعديل محلات ذات الاستعمال المشترك ، أو إحداث هذه المحلات بشرط أن تكون مطالبة للغرض الذي هيئته العمارة له.<sup>3</sup>

حيث انه تكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة وفقا لما نصت عليه المادة 30 من المرسوم رقم 666-83.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

إن الحقوق التي يتمتع بها الملاك الشركاء في الملك أو العقار المبني تقابلها التزامات معينة ، و لأهمية هذه الواجبات فإنه كان من الضروري تحليلها و كذلك دراستها ، و عليه سوف نتطرق في هذا الفرع على واجبات المالك الشريك اتجاه بقية الشركاء اولا و واجباته اتجاه الجمعية العامة ثانيا.

#### اولا: واجبات الملاك الشركاء اتجاه الملاك الشركاء

<sup>1</sup> - سميرة لحضير، المرجع السابق ، ص 34.

<sup>2</sup> - تنص المادة 13 من المرسوم رقم 666-83: "لا يجوز إدخال اي تغيير على الأشياء المشتركة و على الخدمات المشتركة مثل المساعد و قنوات توزيع المياه و الغاز و الكهرباء ... الا بموافقة الشركاء الآخرين."

<sup>3</sup> -المادة 29 ، المرسوم رقم 666-83، مرجع سابق.

<sup>4</sup> -راجع المادة 30 من المرسوم رقم 666-83 ، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

تتمثل هذه الالتزامات بمثابة قيود و تحفظات على حق الملكية بصفة عامة فعلى المالك استعمال حقه بعدم التعسف إلى حد يضر بملك جاره ، كما يتوجب عليه عدم الغلو في استعمال هذا الحق لهذا فهو يلتزم ب:

### 1- عدم التعسف في استعمال الحق: إذ يعرف التعسف بأنه فعل غير مشروع

حيث يأتي به المالك الغير الشريك من خلال حياده عن الغاية التي تمنح له بسببها ، و هو أجد أوجه النشاطات المضرة بالجوار نتيجة تمخضه عن إلحاق ضرر بالجيران.<sup>1</sup>

و يكون الشريك متعسفا اذا كان فعله يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون و تتعارض مع النظام العام و الآداب العامة.<sup>2</sup> و لهذا يجب عن الشريك أو الطرف المؤذي بالتوقف على الأفعال المضرة بالشركات الآخرين.

### 2- عدم الغلو في استعمال الحق: يعتبر الغلو في استعمال الحق احد العوارض

السيئة التي ينتج عنها إلحاق الضرر بالغير نتيجة استغلال المالك لحصته قانونيا ، لكن يتم بشكل غير لائق يسيئ إلى الملاك الشركاء بإحداث لهم أضرار دون تعمد ذلك ، مثل استخدام الشرفات و المقصورات كأماكن لنشر الثياب أو إصاق لأفتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري باستخدام آلات ذات أصوات مرتفعة.<sup>3</sup>

## ثانيا: واجبات الملاك الشركاء اتجاه الجمعية العامة

1 - عواطف زرارة، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة ، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري ، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر ، باتنة ، 2008 ، ص 42.

2 - سميرة لحضير، المرجع السابق ، ص 36.

3 - المرسوم التنفيذي رقم 183/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 ، المنظم لإثارة الضجيج ، ج . ر ، عدد 50 مؤرخة في 28 جويلية 1993.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

ان تشكيل الجمعية العامة أمر مهم و ضروري في العقار المبني المشترك و ذلك للتكفل بكافة شؤونه ، و تحديد واجبات كل عضو بما يضمن حقوق الآخرين و من الواجبات التي ينبغي أن يتحلى بها الملاك هي:

### 1-المساهمة بالأعباء : ان استغلال الملاك الشركاء أو الشاغلين لمختلف

مكونات العقار المبني للاشتراك الأمر الذي يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع و الحفاظ عليها ، و هي عبارة عن مبالغ مالية محددة تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك او الشاغلين له.<sup>1</sup>

### أ-تصنيف و توزيع الأعباء : نص القانون المدني على هذه الاعباء و أطلق

عليها اسم التكاليف و كان ذلك بنص المادة 750 ق. م . ج<sup>2</sup> أما المرسوم

رقم 83-666 فقد سماها بالأعباء و صنفها إلى صنفين رئيسيين يضم كل منهما أعباء مالية مختلفة ، حيث يتعلق الصنف الاول من الاعباء بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة و ما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة ، و من أشغال التوصيلات الصغرى المحدثة عليها و تشمل خاصة<sup>3</sup>:

راتب المتصرف، دفع مبالغ استهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات و كذلك فائض الماء الذي يأتي من الفرق بين حساب العام و مجموعة بيان حساب العداد العام و مجموعة بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة، شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلالم و السطوح ، مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة ، دفع مبالغ التأمين

<sup>1</sup> - سميرة لحضير، المرجع السابق، ص 37.

<sup>2</sup> - راجع المادة 750 ، ق. م . ج ، المرجع السابق .

<sup>3</sup> - المادة 47 ، ف 1 ، المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

الذي يغطي حوادث العمل و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

بينما يرتبط الصنف الثاني من الاعباء بالمشاركات المالية الآتية عن إدارة الأجزاء المشتركة و ما يليها من عناصر تجهيز مشتركة ، و عن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها ،<sup>1</sup> و من بين هذه الأعباء:

نفقات الترميم بمختلف انواعها المتعلقة بالجدران الضخمة و السقف الخارجي...  
باستثناء المختصة منها للاستعمال الخاص .

أعباء ترميم الأقسام الشائعة و عناصر التجهيز الجماعية مثل مصاريف المحافظة و العناية بهيكل و السقيفة و الجدران إلى غير ذلك .

الاعباء المستحقة المترتبة عن تلك العمارة كالضرائب ، الرسوم ، مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة و المسؤولية المدنية و أضرار المياه و غير ذلك من الأخطار.

أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الصلاحيات مثل مصاريف القضبان المعدنية ، الألواح الخشنة، الرقائق الزجاجية ، الموصلات و نفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك.<sup>2</sup>

و على هذا الأساس تم توزيع الاعباء على قسمين إذ يتحمل أعباء النوع الأول و بأقساط متساوية بينهم جميع شاغلي الحصص أيا كانت طبيعة شغلهم لهذه الأخيرة ،

<sup>1</sup> -المادة 750 ، ف 2، ق. م . ج ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> -راجع المادة 49 ، المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

في حين يتحمل أعباء النوع الثاني و حسب حصة كل منهم كافة الشركاء في الملك دون غيرهم.<sup>1</sup>

ب- تمويل و تحصيل الاعباء : حدد المشرع ضمن المرسومين 83-666 و 14-99 السالف الذكر ، كيفية تمويل هذه الأعباء و ذلك من خلال وجود ميزانية سنوية للحفاظ على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة و أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال الغير متوقعة.<sup>2</sup>

و هذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي لتوفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها و ذلك عقب اجتماع عادي او عقب إجماع استثنائي.<sup>3</sup>

كما تقوم الجمعية بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ و للغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة ، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40% من قيمة تكلفة الأعمال الاعتيادية ، و نسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة.<sup>4</sup> كما توكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال و إيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها.<sup>5</sup>

2-حضور جلسات الجمعية : ان حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية كونها تمكن المالك الشريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة و إبداء رأيه فيها الى غاية الوصول إلى رأي واحد يحقق من خلاله المصالح العامة لكافة الملاك الشركاء.

1 - المادة 52 ، ف 2 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

2 - المادة 52 ، ف2 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

3 - المادة 56 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

4 - المادتين 53 و 55 ، ف2 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

5 - المادة 54 ، المرسوم رقم 83-666 ، المرجع نفسه.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

كما يمكن للمالك الشريك الحاضر إبداء معارضه لأي مشروع أو قرار رأي فيه عيبا أو نقصا أو حتى ظلما و قد بينه الآخرين لذلك و يأخذون به و هو ما سيجنبه اللجوء إلى اتخاذ اجراءات منازعة القرارات بعد صدورها قيما لو كان غائبا.

و يتم حضور الجلسات من قبل المالك الشريك نفسه او شاغلين الحصص بصفتهم مقيمين بالعقار المبني أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء.<sup>1</sup>

### المبحث الثاني: حماية الملكية العقارية المشتركة و منازعتها

اهتم المشرع الجزائري بموضوع الملكية العقارية المشتركة، و هذا ما أدى إلى سعيه لحمايتها قانونيا، حيث تكمن هذه الحماية اساسا في الحفاظ على الإطار المبني و كذا الغير مبني مما يؤدي إلى حماية الساكنين فيها و لمعرفة كيفية تسييرها و آليات الحماية القانونية التي وضعها المشرع للملكية المشتركة و كيف تكون مسؤوليتها قمنا بتقسيم مبحثنا إلى مطلبين الاول متعلق بالقيود و الإجراءات القانونية المتعلقة بعملية البناء و المطلب الثاني مخصص لتحديد منازعات في الملكية المشتركة .

#### المطلب الاول: الحماية القانونية للبنىات

سنتناول في هذا المطلب القيود القانونية لعملية البناء كفرع اول ، و الإجراءات المتخذة أثناء البناء كفرع ثاني.

#### الفرع الاول: القيود القانونية لعملية البناء

<sup>1</sup> - سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص 41.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

من خلال ما سبق فإننا بصد التعرف في هذا الفرع على مكان إقامة البناء و إعادة التصاميم المتعلقة بالبناء

### اولا: مكان إقامة البناء

ان عملية اختيار الأرض و موقعها المناسب هي أول عملية اساسية للمحافظة عليها ، إذ وضع المشرع عدة ضوابط لا يمكن مخالفتها من قبل الادارات لاختيار الاراضي القابلة للتعمير و المحددة في الوسائل الموضوعية لذلك.<sup>1</sup>

-المخطط التوجيهي للتهيئة الذي يعتبر أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية<sup>2</sup>، و يهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها. مما حدد قيود و شروط البناء و ذلك للحفاظ على المصلحة العامة في بعض الأماكن ( تجنب الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية كزلازل ..).<sup>3</sup>

### ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

تعتبر هذه العملية كما ذكرنا سابقا إجبارية حيث يقوم بها المهندس المعماري بعد اختيار موضع الأرض لإقامة البنايات تبدأ مرحلة البناء و ذلك بوضع تصاميم لمشاريع البناء مع الاخذ بعين الاعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات و كذلك التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز و الكهرباء لأنها تشكل خطرا على العمارة.<sup>4</sup>

### الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء

1 - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 121.

2 - سميرة لحضير ، المرجع السابق ، ص 66.

3 - سميرة لحضير، المرجع نفسه، ص 66.

4 - عمار دروازي ، المرجع السابق، ص 123.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

باعتبار أن غرض المشرع هو المحافظة على الملكية المشتركة و حمايتها فإننا في هذا الفرع سوف نتطرق إلى حماية الملكية المشتركة من اخطار الزلزال، و حماية الملكية المشتركة من اخطار الحريق.

### اولا: حماية الملكية المشتركة من اخطار الزلزال

طبقا لنص المادة 21 من القانون 04-02 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة و بوضع قواعد تقنية فيما يخص المناطق المهتدة أو المعرض لخطر الزلزال.<sup>1</sup>

فبعدها قامت وزارة السكن و العمران بدراسة واسعة جيوفيزيائية تم تصنيف هذه المناطق إلى أربعة أصناف بحيث تم تحديد نوع البناء الواجب اتباعه وفقا لشروط متعلقة بالعلو، و كذلك بعدد الطبقات و وفق وثيقة القواعد المضادة للزلزال في الجزائر، ثم صدر قرار في 28 جوان 2003 من طرف وزير السكن و العمران ( بعد حدوث زلزال 2003/05/21 الذي مس بومرداس، الجزائر و تيزي وزو ) و بعد دراسته قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلزال حيث تم اعتماد البناء بالفرنسة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي و كذلك وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 متر و مجموع أرضية لا تفوق 400 متر.<sup>2</sup>

### ثانيا: حماية الملكية المشتركة من اخطار الحريق

لقد تطرق المشرع الجزائري فيما يخض عملية حماية الأملاك العقارية الجماعية. المشتركة من كل الأخطار الناجمة عن نشوب حريق تمس البنايات و ذلك بالمرسوم

<sup>1</sup> - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج. ر. ، عدد 84، المصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

<sup>2</sup> -عمار دروازي، المرجع السابق، ص 129، 130.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

35-76 المؤرخ في 20 فيفري 1996 و الذي يتعلق بنظام الأمن من اخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة<sup>1</sup>.

الذي يقضي بإلغاء الأمر 04-76 كما يطبق هذا المرسوم على جميع العمارات المرتفعة التي ستبنى و كذلك على التحولات و التهيئات التي ستتجز في العمارة القائمة<sup>2</sup> و على تغيير تخصيص الأماكن في هذه العمارات

و هاته الشروط نصت عليها المواد من 04 إلى 13 من المرسوم المذكورة أعلاه.

### المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة

تنصرف مسؤولية الملكية المشتركة إلى كل من المالك و مسؤولية الجمعية العامة و أيضا المتصرف

### الفرع الاول: مسؤولية الملكية المشتركة

#### اولا: مسؤولية المالك الشريك

من خلال استقراء نص المادة 10 من المرسوم رقم 83-666 و التي تنص على : " كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع و الأخطاء أو حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب التي قد يكون هو ذاته او اتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة<sup>3</sup>.

<sup>1</sup> - المرسوم 35-76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 ، الذي يتعلق بنظام الأمن من اخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة .

<sup>2</sup> - مريم بوقارة ، إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري ، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري ، جامعة قسنطينة ، الجزائر ، 2013-2014 ، ص 61.

<sup>3</sup> - المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

نستنتج ان المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين و هو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها من له صلة به مهما كانت صفته مما يلزمه للتعويض عن الضرر الذي ألحقه.<sup>1</sup>

و من خلال المادة 11 من نفس المرسوم ففي حالة قيامه بتعديل جزأه الخاص فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات تدهور في البناية ، كما أنه مسؤول عن الحريق الذي انطلق من شقته ليشمل بقية الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين ان اثبت حصول الخطأ منه او من أحد الأشخاص العاملين في خدمته.<sup>2</sup>

### ثانيا: مسؤولية الجمعية العامة:

من خلال المادة 16 من المرسوم 666/83 فالجمعية العامة مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، بالإضافة إلى ضرورة تحمل الجمعية العامة لأي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء و عليها إصلاحها و يمكنها إجراء الضمان الضروري.<sup>3</sup>

فالبرغم انا الجمعية مسؤولة كشخص اعتباري ليس له نمة مالية مستقلة عن الملاك تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها المالك كل بحسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر الذي يقوم يجمعه متصرف العمارة و تسليمه باعتبار العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحيتها.<sup>4</sup>

### ثالثا: مسؤولية المتصرف:

1 - سميرة لحضير ، المرجع السابق، ص 70.

2 - المرسوم رقم 666-83، المرجع السابق.

3 - المرسوم رقم 666-83 ، المرجع نفسه.

4- عمار دروازي، المرجع السابق، ص 138- 139.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

من خلال المادة 45 من المرسوم رقم 83-666 فالمتصرف هو المسؤول وحده عن تسيير ولا يمكنه ان ينوبه أحد كما يعتبر المسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحة أو جنائية في العمارة لأنه المكلف بإدارة العمارة و العمل على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها ( المادة 40 من المرسوم رقم 83-666 )<sup>1</sup> بالإضافة إلى أن المتصرف قد يكون مسؤولاً كذلك عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثونها أثناء تأدية مهامهم لأن له سلطة التعيين و كذلك مراقبة الموظفين و هو الذي يحدد شروط عملهم.<sup>2</sup>

### الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية

في هذا الفرع سنتحدث انه في حالة وجود نزاع يتعلق بالملكية المشتركة بين الملاك الشركاء فإنه يجعل صاحب الحق أن يلجأ إلى ممارسة الدعوى القضائية أما المحكمة ضد الطرف الضار. و هذا ما سنتطرق اليه في هذا الفرع إلى اختصاص النظر في المنازعات ثم إلى اجراءات رفع الدعوى .

### اولا: اختصاص النظر في المنازعات

يشمل اختصاص النظر في المنازعات للدعوى القضائية نوعين:

#### 1-الاختصاص المحلي :

جاءت نص المادة 37 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 على أنه:" يقول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه ، و ان لم يكن له موطن معروف فيعود للاختصاص للجهة القضائية التي يقع فيها اخر موطن له و في حالة اختيار موطن، يؤول الاختصاص

<sup>1</sup> - المرسوم رقم 83-666 ، المرجع السابق.

<sup>2</sup> - عمار دروازي ، المرجع السابق ، ص 143.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

الإقليمي للجهة القضائية التي يقع فيها الموطن المختار، ما لم ينص القانون بخلاف ذلك<sup>1</sup>. كما جاء تعريف الاختصاص الإقليمي على انه يقصد به: ولاية الجهة القضائية بالنظر في الدعاوى المرفوعة أمامها استنادا إلى معيار جغرافي يخضع للتقسيم القضائي و يشمل موضوع الاختصاص الإقليمي قاعدة عامة تعتمد مقر المدعي عليه معيار للاختصاص<sup>2</sup>.

و عليه من خلال هذا بتبين لنا أن الاختصاص المحلي أو الإقليمي هو الموقع الجغرافي للمحكمة التي تفصل في القضايا على مبدأ موطن المدعى عليه أي أن الاختصاص يذهب إلى مكان و مقر محكمة المدعى عليه كما أنه في المواد المتعلقة بالعقار و دعاوى الإيجار بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات و الدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية أما محكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار .

### 2-الاختصاص النوعي:

يقصد به أن للمحاكم السلطة في الفصل في المنازعات بحسب نوعها أو طبيعتها فضابط إسناد الاختصاص لمحكمة معينة وفقا للمعيار النوعي يستند على نوع النزاع<sup>3</sup> و كما ان المحكمة في الجهة القضائية ذات الاختصاص العام تتشكل في أقسام كالقمر الاستعجالي و القسم العقاري .

<sup>1</sup> - المادة 37 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25، يتضمن ق.إ.م.إ. ج.ر.، ع 21 ، المؤرخة في 2008/04/23.

<sup>2</sup> - عبد الرحمان بربارة، شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، ط2 ، منشورات بغدادي ، الجزائر، 2009 ، ص 83.

<sup>3</sup> - نبيل صقر ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2008 ، ص 56.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

القسم الاستعجالي و هو القسم الذي يتعلق بالفصل في إجراء يتعلق بالحراسة القضائية أو بأي تدابير تحفظية تفصل في المحكمة الواقع في دائرة اختصاصها كما يكون الفصل دائما في أقرب الآجال.<sup>1</sup>

القسم العقاري و جاء فيه صلاحيات القسم العقاري من المادة 512 أنه ينظر بالخصوص إلى الفصل كحق ملكية و في الملكية المشتركة للعقارات المبنية و ملكيتها على الشيوع و عليه يتبين لنا من خلال نص المادة ان القسم العقاري هو القسم المختص بالرسائل العقارية منها الملكية المشتركة.<sup>2</sup>

### ثانيا: اجراءات رفع الدعوى

#### 1-الإجراءات الشكلية:

إن الإجراء الشكلي في رفع الدعوى ما هو إلا ورقة تحرر من طرف شخص ( الشخص ذاته او من طرف محاميه ) ، كما أنه يتوجب ان ترفع الدعوى إلى المحكمة إما بإيداع عرضيته مكتوبة من المدعي أو وكيله مؤرخة و موقعة منه لدى مكتب الضبط و إما بحضور المدعي أمام المحكمة ، و في هذه يتولى كاتب الضبط أو أحد اعوان الضبط تحرير محضر بتصريح المدعي الذي يوقع عليه أو يذكر فيه انه لا يمكنه التوقيع و تقييد الدعاوى المرفوعة إلى المحكمة حالا في سجل خاص تبعا لترتيب ورودها مع بيان أسماء كما يشترط في العريضة ان تكون شاملة لبيانات هوية الأطراف.<sup>3</sup>

#### 2-الإجراءات الموضوعية:

1 -المادة 299 ، ق.م. ج ، المرجع السابق.

2 -المادة 512 ، ق.م. ج ، مرجع سابق .

3 -راجع المادتين، 14. و 15 ، ق.م. ج ، المرجع السابق.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

---

إلى جانب الإجراءات الشكلية الموجودة في المادة 14 و المادة 15 من قانون الإجراءات المدنية و الإدارية هناك اجراءات موضوعية كالطلب المعروض على القاضي للفصل فيه فعلى المدعي اثبات الحق محل النزاع بتأسيس قضيته تأسيسا قانونيا و موضوعيا.

من تبيان الغرض من التجائه إلى القضاء كما يجب على المدعي بتقديم كافة الادلة و الاثباتات المفترزة لأقواله ، كافة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه على الوجه الذي يضر حصة المدعي ، فبذلك يصبح المدعي عليه مسؤولا تجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة. ، و عليه يجب على رافع الدعوى تأسيس دعواه تأسيسا دقيقا.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup>- فضيلة بوليلة، إدارة و تسيير الملكية المشتركة، رسالة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق ، جامعة. يوسف بن خدة ، الجزائر ، 2006-2007 ، ص 102.

## الفصل الثاني : كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها

### خلاصة للفصل الثاني:

كخلاصة للفصل الثاني نقول ان وجود الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة يتطلب تنشيط و سائل الإدارة و تسيير تلك الأجزاء المملوكة بشكل مشترك بين الملاك الشركاء لضمان استفادة جيدة من الملك المشترك، و هذا الوسائل تشمل الجمعية العامة التي تديرها هذا الملك ، بالإضافة إلى المتصرف الذي ينفذ قرارات الجمعية العامة و ذلك لحفظ الملك و حقوق الملاك الشركاء ، كما وضع المشرع الجزائري آليات قانونية تشمل فرض قيود قبل و أثناء بناء الملك المشترك و تنفيذ اجراءات وقائمة لحماية الملاك و الملك من الحرائق و الزلازل ، و بما أن الخصومة مرتبطة بالحالة الجماعية في الملكية المشتركة فالمشرع يحدد المسؤوليات لكل شريك يخالف التزاماته ، كما يمكن للشريك المضرور ان يقوم برفع دعوى قضائية ضد الشريك و الذي يمكن أن نسميهم بالمدعي و بالمدعي عليه في الملكية المشتركة وفق شروط قانونية.

الختمة

الختمة

## الخاتمة

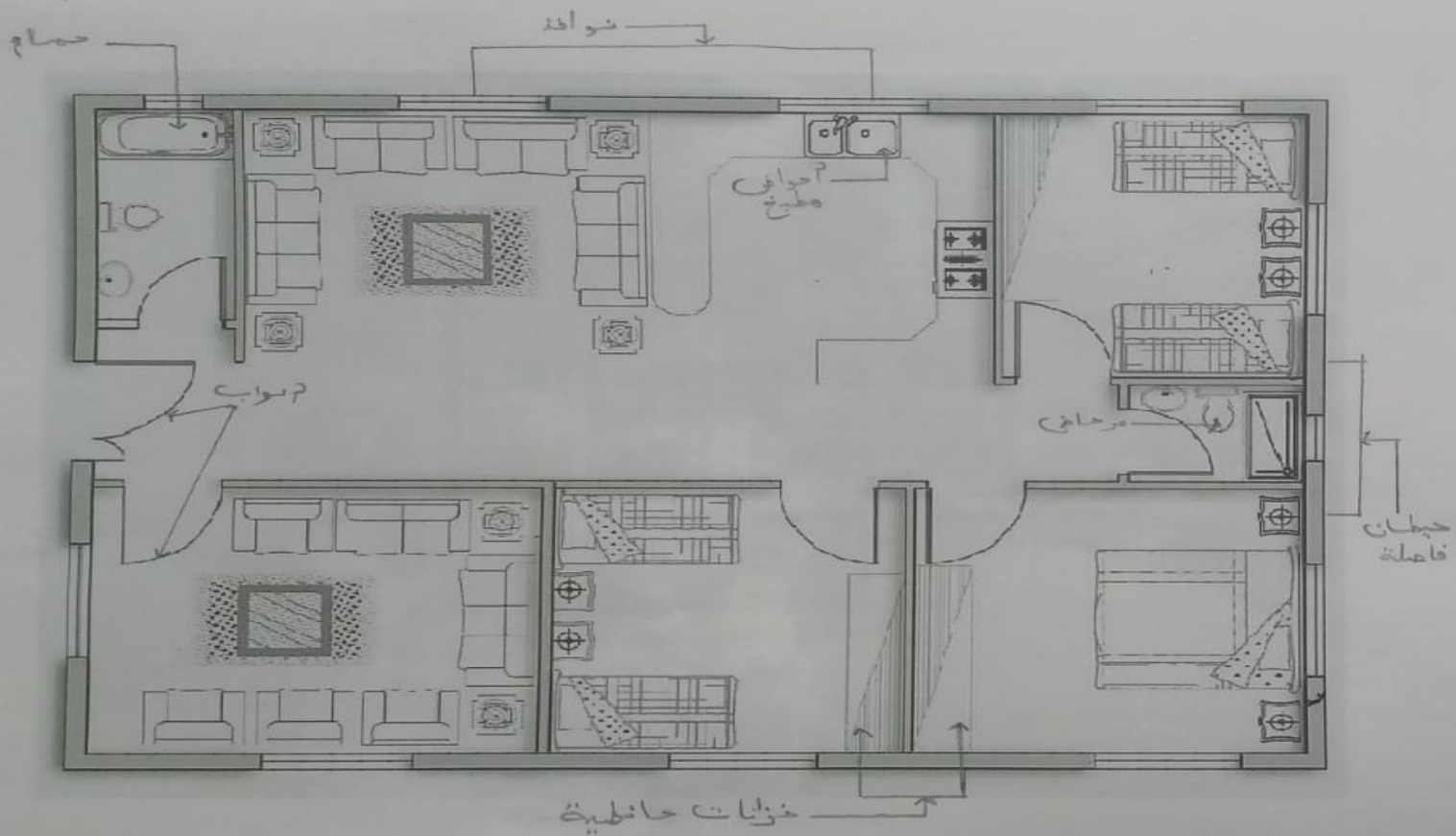
بعد التطور الذي جاء في المجال العقاري بصفة عامة و الملكية بصفة خاصة أدى ذلك إلى ظهور ما يسمى بالملكية المشتركة التي هي عبارة عن مجموعة العقارات المبنية المشتركة المقسمة إلى شقق أو طبقات ، التي جاءت كنوع حديث في الملكية و أصبحت تلعب دورا هاما في الحياة الإنسانية الاجتماعية و الاقتصادية و التي جعلت من نفسها موضع اهتمام التشريعات من خلال البحث على وضع قوانين تتماشى مع الحياة المعاصرة و تطورها ، إذ نجد أن المشرع الجزائري هو الآخر قد اهتم بهذا النوع من الملكية كغيره من المشرعين ، بالرغم من لجوئه الى التشريع الفرنسي إلى أنه قد نظم الملكية المشتركة في القانون المدني وفق احكام خاصة بها .

كذلك ما نلاحظه ان الملكية المشتركة أصبحت تحظى باهتمام كبير اكثر ليس بسبب حدثتها فقط بل بسبب تزايد سكاني كبير مع البناء المستمر للبنىات ، و التي تعتبر الان ضرورة حتمية على الأشخاص على مشاركتهم في مليكة عقار واحد. و من خلال ما تمت دراسته في هذا البحث من إطار مفاهيمي للملكية المشتركة و التحدث عن حقوق و واجبات الملاك الشركاء كذلك بالتطرق إلى كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و بالتحدث عن حمايتها فقد توصلنا إلى جملة من النتائج و هي:

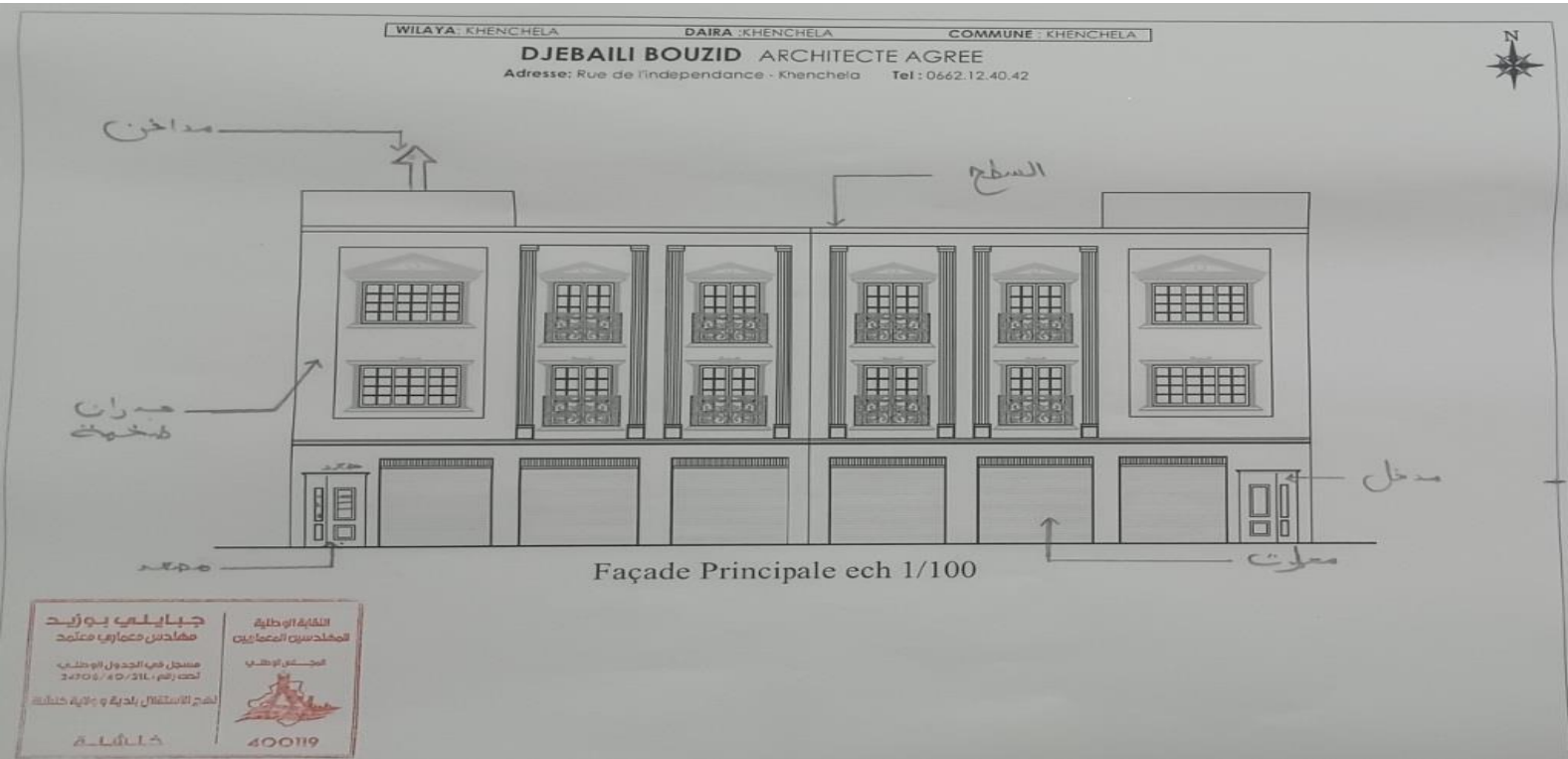
- يقتصر تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة إلا في العقارات المبنية.
- رغم ان المشرع تطرق إلى كل ما تحتاج اليه الملكية المشتركة الا انه لم يجعل لها حماية كافية و خاصة بها في حالة وجود نزاعات بل كانت هناك قوانين اخرى تنظم هذه القضية.

- على الرغم من محاولة المشرع الجزائري إقامة قوانين خاصة بالملكية المشتركة الا انه بالمنظور العام نجده قد جاء بهذه القوانين من التشريع الفرنسي.
- و كنتيجة اخيرة نقول انه بالرغم من وجود مراسيم و بعض المراجع التي تطرقت إلى هذا الموضوع و حاولت الالمام به الا انه يبقى موضوع واسع جدا يجب البحث عليه و البحث عن قوانين اخرى تساعد على تطوره اكثر.
- و على ضوء تحليلنا لهذا الموضوع توصلنا إلى جملة من التوصيات للأخذ بها و هي:
- نشر ثقافة اقتصادية و قانونية تخص احكام الملكية المشتركة.
- على المشرع وضع احكام قانونية تخص المنازعات القائمة بين الملاك الشركاء .
- التوصل إلى رأي موحد بين الملاك الشركاء عند اتخاذ اي قرار يخص العقار المشترك ، اي التوصل إلى توافق الرأي فيما بينهم .
- قبل اللجوء إلى القضاء من الأحسن حل المشكلات المتعلقة بالملكية بشكل سلمي ، مع عدم الاضرار بالشريك أو تعرضه للخطر .
- التزام الملاك الشركاء و الجمعيات العامة و المتصرف بالقوانين الواجب العمل عليها في الملكية المشتركة.

ملحق او صورة تمثل الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة



## ملحق او صورة تمثل الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة



## ملحق الجدول الوصفي للتقسيم

تقسيم الأجزاء المشتركة			الأجزاء الخاصة	رقم الحصص
الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصف الثالث	الأجزاء المشتركة في كل الهياكل الجماعية الصف الثاني	الأجزاء المشتركة العامة (الصف الأول لعشرات أجزاء من الألف 10/10.000)	موقع ووصف كل حصة	
			البنية أ - الطابق الأرضي - الطابق الأول	

## قائمة المراجع والمصادر

### 1. المعاجم

-ابراهيم أنس و آخرون، المعجم الوسيط، مجمع اللغة العربية مكتبة الشروق العربية، م1، ط4، 2004.

-معجم المعاني، عربي - عربي .

### 2. القوانين و الاوامر

-القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى و تسيير الكوارث في اطار التنمية المستدامة، الجريدة الرسمية ،عدد 84 الصادر بتاريخ 2004/12/29.

-الأمر 75-58 المؤرخ في 26/09/1975 المتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، عدد 78، مؤرخة في 30/09/1975 المعدل و المتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13/05/2007

### ب.المراسيم

-المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية و مجموعة العقارات المقسمة إلى أجزاء، العدد 12، المؤرخة في 09/02/1977.

-المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 19/03/1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار، الجريدة الرسمية، عدد 17، المؤرخة في 30/03/1994.

-المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق ل 12/11/1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية.

-المرسوم التنفيذي رقم 14/99 المؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، العدد 14.

-المرسوم التنفيذي رقم 183/93 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنظم لإثارة الضجيج ، الجريدة الرسمية، عدد 50 ، مؤرخة في 28 جويلية 1993.

-المرسوم التنفيذي رقم 35/76 المؤرخ في 20 فيفري 1976 الذي يتعلق بنظام الأمن من اخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة.

### 3. الكتب

- بلحاج العربي ، الوجيز في الحقوق العينية في ضوء الفقه الإسلامي و الانظمة السعودية، ط1 ، دار الثقافة ، 1436هـ -2015 م

-حسن محمد قاسم ، موجز الحقوق العينية الاصلية، حق الملكية- حق الملكية في ذاته - أسباب كسب الملكية ، ج 1، ط 1. منشورات الحلبي الحقوقية، 2006.

-حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الاحكام، د. ط ، دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر، 2000.

-الزنون علي حسن، الحقوق العينية، القانون المدني العراقي، بغداد ، 1954.

-السنهوري عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية- مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، ج 8 ، دار إحياء التراث العربي، بيروت-لبنان.

-شراوي جورج، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة لكتاب، بيروت، د. ط ، 2007.

-طلبة أنور ، الوسيط في القانون المدني ، ج 5، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية ، 2001.

-عبد عيسى، يحي إسماعيل أحمد ، الملكية في الإسلام ، د. ط ، دار المعارف ، القاهرة .

-العواودي حسن عبد الباسط ، الملكية المشتركة و العائلة الممتدة- في مصر تحت الحكم الروماني - دراسة تاريخية أنثروبولوجية، الطبعة 2، دار الوفاء لنديا الطباعة و النشر، إسكندرية.

-مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، ط2، دار الفتح و النشر ، مصر ، 2000.

#### 4. المذكرات

-بلقاضي بلقاسم، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة ، بحث لنيل شهادة الماجستير، تخصص قانون عقاري و الزراعي، كلية الحقوق ، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.

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

-زرارة عواطف ، عدم التعسف في استعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة ماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.

-دروازي عمار ، آليات الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير في القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، قسم العلوم القانونية، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

-بوقارة مريم ، إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري،  
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر ، تخصص قانون عقاري، جامعة قسنطينة، الجزائر،  
2013-2014.

-قاسمي إيمان، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، مذكرة تكميلية لنيل  
شهادة الماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، قسم  
الحقوق، جامعة العربي بن مهيدي، أم البواقي، 2014-2015.

-لحضير سميرة، الشيوخ الإجباري(الملكية المشتركة)، مذكرة لنيل شهادة الماستر  
في الحقوق، تخصص قانون خاص شامل، قسم الحقوق، كلية الحقوق و العلوم  
السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية، 2015-2016.

-سعدي جاب الخير، سعدي ناصر، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل  
شهادة الماستر في القانون، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و العلوم السياسية،  
جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2017-2018.

### 5. المحاضرات

-جلطي غانم، محاضرات في تاريخ الوقائع، كلية العلوم الاقتصادية و التسيير و  
العلوم التجارية، قسم العلوم التجارية، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2021-  
2022.

-بن شريطوة سناء، بن حبليلس أمنة، محاضرات في الملكية الجماعية و  
المشتركة، تخصص قانون التهيئة و التعمير و تخصص قانون التوثيق، كلية  
الحقوق، جامعة الأخوة منتوري، قسنطينة، 2022-2023.

### 6. المجالات

-بوشعالة أسماء ، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري،  
مجلة القانون العام الجزائري و المقارن، جامعة جيلالي ليابس، م 4، العدد 2، سيدي  
بلعباس، 2018.

-تومي مريم، النظام القانوني لحق الملكية العقارية، مجلة الحقوق و العلوم  
السياسية، جامعة عباس لغرور-خنشلة- ، العدد 11، 2019.

7.مواقع الانترنت

القرار رقم 1030525 المؤرخ في 2017/01/12 ، بوابة القانون  
الجزائري، . <http://droit.mujstice.dz>

## فهرس المحتويات

الصفحة	الفهرس
	الشكر
	الاهداء
	قائمة المختصرات
	المقدمة
	تمهيد
7	الفصل الاول: ماهية الملكية العقارية المشتركة
9	المبحث الاول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة
9	المطلب الاول: نشأة الملكية العقارية المشتركة
9	الفرع الاول: النشوء التاريخي
9	اولا: نشأة الملكية المشتركة في الحضارة الرومانية
10	ثانيا: نشأة الملكية المشتركة في الحضارة الاسلامية
11	الفرع الثاني : النشوء القانوني
11	أولا: نشأة الملكية المشتركة في الدول الاوروبية
12	ثانيا: نشأة الملكية المشتركة في الجزائر
13	المطلب الثاني: مفهوم الملكية العقارية المشتركة
14	الفرع الاول: تعريف الملكية العقارية المشتركة و طبيعتها القانونية
14	أولا: تعريف الملكية العقارية المشتركة
17	ثانيا: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة
18	الفرع الثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عما يشبهها
18	اولا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية الشائعة
20	ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

20	المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية المشتركة و وسائل
20	المطلب الاول: مشتملات الملكية العقارية المشتركة
21	الفرع الاول: الأجزاء الخاصة
21	اولا: تعريف الأجزاء الخاصة
22	ثانيا: تكوين الأجزاء الخاصة
23	الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة
23	اولا: تعريف الأجزاء المشتركة
23	ثانيا: تكوين الأجزاء المشتركة
26	المطلب الثاني: وسائل تصنيفات الملكية العقارية المشتركة
26	الفرع الاول: الجدول الوصفي للتقسيم
27	اولا: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم
27	ثانيا: مضمون الجدول الوصفي للتقسيم
28	الفرع الثاني: تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة
29	اولا: أهمية تحديد حصة المالك الشريك في ملكية الأجزاء المشتركة
29	ثانيا: حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة
31	خلاصة الفصل الاول
33	الفصل الثاني: كيفية إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها
35	المبحث الاول: الأجهزة المؤهلة لإدارة الملكية المشتركة
35	المطلب الاول: جمعية الشركاء و المتصرف في الملكية المشتركة
35	الفرع الاول: الجمعية العامة للشركاء
36	اولا: تعريف الجمعية و شروط العضوية

## فهرس المحتويات

38	ثانيا: مهام الجمعية و تسيير شؤون الجمعية العامة للشركاء
41	الفرع الثاني: المتصرف
42	اولا: تعريف المتصرف و شروطه
43	ثانيا: مهام المتصرف و انتهاء مهامه
45	المطلب الثاني: حقوق و واجبات الملاك الشركاء
46	الفرع الاول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
46	اولا: حق المالك في الاجزاء الخاصة
47	ثانيا: حق المالك في الاجزاء المشتركة
49	الفرع الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
49	اولا: واجبات الملاك اتجاه الملاك الشركاء
50	ثانيا: واجبات الملاك اتجاه الجمعية
54	المبحث الثاني: حماية الملكية العقارية المشتركة و منازعتها
54	المطلب الاول: الحماية القانونية للبنىات
54	الفرع الاول: القيود القانونية لعملية البناء
55	اولا: مكان إقامة البناء
55	ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء
55	الفرع الثاني : الإجراءات المتخذة أثناء البناء
56	اولا: حماية الملكية المشتركة من اخطار الزلزال
56	ثانيا: حماية الملكية المشتركة من اخطار الحريق
57	المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة
57	الفرع الاول: مسؤولية الملكية المشتركة
57	اولا: مسؤولية المالك الشريك

58	ثانيا: مسؤولية الجمعية العامة
58	ثالثا: مسؤولية المتصرف
59	الفرع الثاني: ممارسة الدعوى القضائية
59	اولا: اختصاص النظر في المنازعات
61	ثانيا: اجراءات رفع الدعوى
63	خلاصة الفصل الثاني
65	الخاتمة
67	ملحق 1
68	ملحق 2
69	ملحق 3
70	قائمة المراجع و المصادر
76	الفهرس
80	ملخص

## ملخص:

تعتبر الملكية المشتركة الحالة القانونية التي تشمل مجموعة من العقارات المقسمة تمتلك بشكل مشترك بين عدة أشخاص، و تكون مقسمة إلى حصص متضمنة أجزاء خاصة و مشتركة الخاصة للاستعمال الشخصي و المشتركة كالسطح و الجدران التي لا تجوز القسمة فيها، كما حرص المشرع على إعطائه للملاك حق الاستعمال و الاستغلال و الانتفاع دون إلحاق الضرر بعضهم البعض.

كما شرع في وضع أحكام و آليات تسيير إدارة الملكية المشتركة و هي الجمعية العامة التي يكون فيها الشركاء في مجموعة و يديرون بشكل جماعي أما المتصرف فهو الشخص الذي تكلفه الجمعية كشخص احتياطي و نائب الشريك الغير الموجود.

كما وضع المشرع حماية للملكية المشتركة بوضع قيود البناء قبل و بعد ، كما أعطى لكل واحد مسؤولية خاصة به في الملكية المشتركة ، غير انه قد حرص على ممارسة الدعوى القضائية في حالة وجود نزاع بين الملاك وفق ما جاء في القانون .

## Summary

Joint ownership is considered the legal situation that includes a group of divided properties owned jointly between several people, and is divided into shares that include private and shared parts for personal use and shared parts such as the roof and walls that are not permissible to be divided, as the legislator was keen to give the owners the right to use. And .exploitation and benefit without harming each other

He also began to establish provisions and mechanisms to manage the joint ownership, which is the general assembly in which the partners are in a group and manage collectively, while the administrator is the person appointed by the association as a reserve person and deputy to the non-existent .partner

The legislator also established protection for joint ownership by setting building restrictions before and after. It also gave each person his own responsibility for joint ownership. However, he was keen to exercise legal action in the event of a dispute between the owners in accordance with what is stated in the .law