

جامعة مولود معمري - تيزي وزو
كلية الحقوق والعلوم السياسية
نظام ل م د

النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية

مذكرة مقدمة لنيل شهادة ماستر في القانون

تخصص قانون عقاري

تحت إشراف
الدكتورة حمليل نـوار

إعداد الطالبين:
جاب الخير سعدي
سعدى ناصر

لجنة المناقشة:

- أ.د- يسعد حورية ، أستاذة ، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،رئيسة
د- حمليل نوار، أستاذة محاضرة "أ"، جامعة مولود معمري تيزي وزو...مشرفة ومقررة
- زياد ليلي ، أستاذة مساعدة "أ"، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،ممتحنة

تاريخ المناقشة: 2018/2017

مقدمة

يرتبط حق الملكية لوجود الإنسان نفسه، حيث تحتل الملكية العقارية أهمية كبيرة لما لها من دور فعال وأساسي للاستقرار وتطور الشعوب والأمم، فحق الملكية قد اعترف به ووجد اهتماماً خاصاً، حيث سنت جل التشريعات مختلف الضوابط التي تحكمه وتنظمه والتي تتميز وتختلف باختلاف نوع النظام السياسي المنتهج والمتبع من طرف الدولة.

العقار سواءً كان أرض أو بناء عملت الدولة الجزائرية على تنظيمه وتطويره باختلاف طبيعة العقار أكان مملوكاً للخواص أو مملوكاً للدولة، لكونه الدعامة الأساسية للتنمية الاجتماعية والاقتصادية للدول، وأمام ظهور التجمعات السكانية وازدهار المدن وتزايد الكثافة السكانية والطلب على العقار السكني وحاجة المجتمع للسكن، ومن أجل ضمان الاستقرار والائتمان العقاري وجل التصرفات التي ترد على هذا الحقل المشرع الجزائري، بوضع ترسانة من النصوص القانونية التي تحكم العقار من عدة جوانب.

عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية الخاصة في المادة 647 من الأمر 75 - 58

المتضمن القانون المدني: "الملكية حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط أن لا يستعمل

استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة"¹، وهو يوافق ما أورده المشرع الجزائري في نص المادة 27 من قانون رقم 90 - 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المتضمن التوجيه العقاري: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري، أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"².

حق الملكية هو أحد الحقوق العينية الأصلية³، بل و أهمها للإتساع سلطات صاحبها و شمولها أهم مزايا الحقوق العينية الأخرى، فالأصل في الملكية أن تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية فردية أو ملكية مفرزة، لكنها قد تثبت لأكثر من شخص على نفس الشيء فيقال لها ملكية شائعة، كما قد تكون الملكية مقسمة بين عدة ملاك حيث يتمتع كل واحد منهم على جزء خاص يمارس فيه كامل سلطات الملكية المخولة له، و نصيب من الأجزاء المشتركة ببسئغلهاستغلالامشتركا فيما بينهم فيقال لها الملكية المشتركة، و التي نظمها المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي 14-99 الصادر في 04 مارس 2014.⁴

¹-أمر رقم 75 - 58، مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادر في 30 سبتمبر 1975، (معدل ومتمم).

²-قانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن قانون التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990، (معدل ومتمم).

³ _ الحقوق العينية الأصلية : هي تلك الحقوق التي ترد على شيء مادي تخول لصاحبه السلطة المباشرة عليه حيث تكون مستقلة لا تستند في وجودها إلى حق آخر تتبعه.

⁴-المرسوم التنفيذي 14-99، مؤرخ في 04 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،جريدة رسمية، عدد14،صادرة في 16 مرس 2014.

في سبيل الحد من أزمة السكن و التخفيف منها ،إنتهجت الدولة الجزائرية العديد من البرامج و السياسات تصب كلها في إطار القضاء على هذه الأزمة، فلجأالمشرع الجزائري إلى الترقية العقارية كإحدى السياسات و الآليات للنهوض بهذا القطاع، ذلك بفتح النشاط العقاري أمام جميع المتدخلين العموميين و الخواص للإنجاز السكن و تمويله من خلال خلق محيط تنافسي يؤدي إلى تحسين مستوى السكنات سواء من حيث الكم أو من حيث نوعية البناء للحد من العجز الذي تعاني منه الجزائر في مجال السكن ، كما قام بتوسيع مجال نشاط الترقية العقارية حيث أصبح يشمل كل أعمال الإنجاز التي تنصب على الأملاك العقارية بهدف البيع أو الإيجار أو تلبية الحاجات الخاصة ، و إنجاز البرامج السكنية و المكاتب و التجهيزات الجماعية المرافقة لتسيير هذه المجمعات .

باعتبار أن الدولة إختارت نمط البناء الجماعي كأسلوب معماري لما يتسم من سرعة في الإنجاز و محدودية في الأرض المخصصة لذلك، كان عليها وضع الأسس و القواعد القانونية المنظمة لهذا الأسلوب بالنسبة للملكية المفروزة و الملكية الشائعة نظرا لأهمية نظام الملكية المشتركة في مجال نشاط الترقية العقارية، و صلته بالواقع المعيشي و قلة الدراسات و البحوث المتعلقة بهذا الموضوع ، و محاولة إلقاء الضوء على هذا النوع من أصناف الملكية العقارية في التشريع الجزائري كنظام مستقل له أحكام و إجراءات خاصة و ترتيب آثاره على الملاك.

مما دفعنا إلى البحث في إشكالية قانونية تتمثل في: كيف نظم المشرع الجزائري الملكية

المشتركة في مجال الترقية العقارية ؟

للإجابة على هذه الإشكالية تم الاعتماد في هذا البحث على خطة مبنية وفق منهج وصفي

وتحليلي، إذ سيتم التطرق إلى الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

(الفصل الأول)، وإلى إدارة الملكية العقارية المشتركة وآليات حمايتها (الفصل الثاني).

الفصل الأول

الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

لنظام الملكية المشتركة أهمية خاصة، حيث أنه نظام يحتوي على شروط و أحكام من شأنها وضع الملكية المشتركة في الإطار الذي يجب أن تكون فيه، فالملكية المشتركة من الأنظمة التي تستلزم تدابير و تنظيمًا محكمًا لمختلف شؤونها خصوصًا وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه.

وأصبح مع تقدم الزمن يتطور و يتقدم تبعًا لمقتضيات واقع الحال كون هذا النشاط أخذ يزداد بوتيرة عالية بفعل الطلب المتزايد على السكن ، حتى أنه أخذ يمثل المركز الأول و الأساسي في البناء الحضري.

إذ يعتبر نظام الملكية المشتركة من أهم تقنيات الترقية العقارية، يهدف المشرع بموجبها الحد من ازمة السكن وهذا ما يدفع بنا للتركيز من خلال هذا الفصل لدراسة كل الجوانب المتعلقة بهذا النظام الذي يؤثر ويتأثر بمظاهر وخصائص المجتمع بجميع عناصره ويتعلق هنا الأمر بتحديد ماهية الملكية العقارية المشتركة (المبحث الأول) واجراءات اعداده (المبحث الثاني).

المبحث الأول

ماهية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

إن تعدد الملاك في الملكية العقارية المشتركة قد يؤدي إلى خلق صعوبات في تسيير واستغلال هذه الأملاك، فقد ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري في ظل قوانين الترقية بإعداد مشروع نظام الملكية العقارية المشتركة في إطار النموذج الذي يتضمنه القانون المعمول به.

تمتاز الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية بالخصوصية من حيث مفهومها (المطلب الأول)، و من حيث مشتملاتها (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الملكية المشتركة في الترقية العقارية

من أجل إيجاد المقصود بنظام الملكية المشتركة كنمط خاص للملكية العقارية ندرس تعريف الملكية العقارية المشتركة وخصائصها (الفرع الأول)، ثم نقوم بدراسة تطوره (الفرع الثاني)، وتمييزه عن التصرفات المشابهة له للاستخلاص طبيعته القانونية (الفرع الثالث).

الفرع الأول

تعريف نظام الملكية المشتركة وخصائصها

بغية تحديد الإطار المفاهيمي لنظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية، إرتأينا الى تقديم تعريف له (أولاً)، وذكر الخصائص التي يتميز بها هذا النظام (ثانياً).

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

أولاً : تعريف الملكية المشتركة: للبحث في تعريف الملكية العقارية المشتركة ، نتعرض الى التعريف الفقهي ثم إلى التعريف القانوني.

1-التعريف الفقهي : عرفها الأستاذ محمد جمال على أنها « ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة كالأجزاء الخاصة, وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة».¹

- عرفها الفقه الفرنسي على أنها نظام قانوني يخضع جميع الأملاك بما فيها العقارات المبنية، والقاعدة التجارية... الخ.

فيما يخص العقار المبنى الخاضع لنظام الملكية المشتركة، يتمثل في شيوع، يهدف إلى تنظيم العلاقات فيما بين الملاك.²

2- التعريف القانوني :

(أ) **تعريف المشرع الجزائري :** عرف المشرع الجزائري الملكية المشتركة في المادة 743 من القانون المدني الجزائري كما يلي«الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى او مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة»³

¹-مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، 2000، ص 148

²-<http://www.dictionaires-juridique.com/définition-de/copropriété>:PHP de 14-03/2018.«Le copropriété est le régime juridique auquel peuvent soumis toutes sorte de biens notamment les immeubles, les fonds de commerces.....etc.»

En ce qui, concerne les immeubles, sous le régime de la copropriété, il s'agit d'une indivision destinée à organiser des relations entre les différents propriétaires.»

³- المادة 743 من التقنين المدن، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

من خلال نص المادة السالفة الذكر يتضح ان الملكية المشتركة هي نظام قانوني يمس العقارات والمالكين لها، حيث يشترط في المبنى ان يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الاقل تحتوي على اجزاء خاصة واجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها في التصرف اي ان كل منهما مرتبط بالآخر. فالأجزاء الخاصة هي ملك لصاحب المسكن اذ يستطيع التصرف فيها و استغلالها و استعمالها شخصيا مع عدم الاضرار بالغير، أما الأجزاء المشتركة هي ملك لجميع المالكين على الشيوع وهو عبارة عن شيوع اجباري¹ اي لا يحق المطالبة بقسمته².

(ب) تعريف المشرع الفرنسي: تنص المادة الأولى من القانون 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 الذي يحدد نطاق تطبيق الملكية المشتركة على مايلي: أي عقار مبني أو مجموعة من العقارات المبنية الثابتة التي يتم تقسيم ملكيتها بين عدة أشخاص تتضمن حصة من الأجزاء الخاصة و حصة من الأجزاء المشتركة»³.

A la différence de l'indivision ordinaire qui peut porter même sur des meubles ou une universalité, le statut de 1965 ne peut avoir pour l'objet que des immeubles déterminés et bâtis.⁴

¹ _الشيوع الإجباري : هو حالة الشيوع الدائم و المؤبد و غير قابل للقسمة بحيث يكون الشيوع الإجباري أصلي إذا ورد على أموال مستقلة بذاتها و مخصصة لإستعمال جماعة من الأفراد , و يكون الشيوع الإجباري تبعي إذا ورد على أموال تابعة لأموال أخرى مملوكة ملكية مفرزة .

² - أومحمد حياة ،النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو، 2015، ص¹³²
³ -Article 01de la loi№ 65-557 ,fixant le statut de la copropriétédes immeubles bâtis, du10 juillet 1965. **L'article 1^{er} de loi du 10 juillet 1965 limite le champ d' application de celle-ci à « tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lot comprenant une partie privative et une ...».**

⁴-Sofhie Druffin-Bricca , l'essentiel du droit des biens, 7^{eme} édition, Gualino lesenso éditions, France, 2014, p110

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

- ثانيا : خصائص نظام الملكية المشتركة : بما ان الملكية المشتركة نظام قانوني يشمل الأشخاص المالكين و البناء في نفس الوقت استنادا إلى التعريف المذكور سابقا، استخلصنا جملة من الخصائص التي يمتاز بها عن الانظمة الأخرى.
1. يعتبر نظام الملكية المشتركة نظام حديث النشأة حيث أول مشرع نظمه هو المشرع الفرنسي وذلك القانون المدني الفرنسي في 28 جوان 1938.¹
 2. الملكية المشتركة هو من الانظمة العقارية الجماعية اذ يشترط ان يتوفر فيها مجموعة من الملاك²، وهذه الميزة لا يأخذ بها في حالة المباني الفردية المملوكة لشخص واحد.
 3. الملكية المشتركة عبارة عن شيوخ اجباري اذ لا يمكن فصل عناصر ملكيتها وهذا ما نصت عليه المادة 747 من القانون المدني الجزائري³.
- فالمالك الشريك له حق الاستعمال والاستغلال في الملكية المشتركة وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا فليس له حق الهدم والتعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع أو كراء حقه في الأجزاء المشتركة.

الفرع الثاني

تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

تعتبر الملكية المشتركة من أهم المواضيع واعقدها التي تثيرها الملكية العقارية، حيث تدخل المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين وجملة من المراسيم التنظيمية والتنفيذية في مجالات خاصة منها الترقية العقارية، إذ لا بد من التطرق إلى تطور الملكية المشتركة في

¹ -لحضير سميرة، الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون خاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمان ميرة، بجاية 2016، ص 14.

² -قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر د.س، ص.7.

³ - تنص المادة 747 من التقنين المدني، على ما يلي « لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيع بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة ».

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

كل من القانون المدني (أولاً)، وتطور الملكية العقارية المشتركة في قوانين الترقية العقارية (ثانياً).

أولاً- في القانون المدني : لدراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري لابد التمييز بين مرحلتين تاريخيتين هما:

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

فتم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مساسها بالسيادة الوطنية⁽²⁾.

أصبحت الجزائر تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين المشتركين الصادر سنة 1938 الذي ينظم العلاقات القائمة بين الملاك بالموازاة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الأمر رقم 62-20 المؤرخ في 02-08-1962 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، حيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاية بمهمة غدارة هذه الملاك

¹ القانون 62-157، مؤرخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

² - لحضير سميرة، مرجع سابق، ص16.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الايجار المنخفض⁽¹⁾. مما يوحي بان توجه الدولة الجزائرية في تلك الفترة كان بعيدا عن التمليك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة⁽²⁾.

وبتاريخ 23-04-1968 صدر المرسوم رقم 68-88³، الذي كان ينص إلزامية لكل شاغلي عقار مبني للاشتراك يتألف عن محلات معدة للسكن أو لممارسة نشاطات وحرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المعنوية، تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار⁽⁴⁾

كما فرض على شاغل المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق إجراء مختلف الإصلاحات التي يتطلبها، كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين من محلاتهم جبرا عن إرادتهم، وذلك في حالة قيامها بأعمال وأشغال لتمتين العقار المبني او من أجل تحسين ظروف العيش فيه، وهذا شرط ان تقوم بتوفير محلات بديلة لهم⁽⁵⁾.

¹ - تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة لونسلي علي العفرون، البليلة 2، 2014-2015، ص21-22.

² - قشي راضية، مرجع سابق، ص14.

³ - المرسوم رقم 68-88، مؤرخ في 23 أبريل 1968، متضمن قانون أساسي الخاص بشغل العمارات المستخدمة للسكن أو الحرف المهنية و التي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر 66 -102 مؤرخ في 6 ماي 1966، جريدة رسمية عدد36 مؤرخة في 6 ماي 1966.

⁴ - الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمه لخضر الوادي، 2014/2015، ص27.

⁵ - شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007/2008، ص38.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

إلا أنّ هذا المرسوم وغيره من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به وذلك إلى غاية اصدار القانون المدني الجزائري سنة 1975⁽¹⁾.

وظهور أول تشريع ينص ويتضمن نظام الملكية المشتركة كان بموجب المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973 الذي يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية² الذي نص في المادة 05 منه على تطبيق نظام الملكية المشتركة⁽³⁾.

2- بعد صدور القانون المدني : بدر أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية سنة 1975، وذلك بموجب الأمر 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، إذ تم تخصيص مجموعة من المواد القانونية لمضمون الملكية العقارية المشتركة من المادة 743 إلى غاية المادة 772 والذي وضع الاطار العام لهذا النوع من الملكية، الذي ألزم المشرع الجزائري بسن المرسوم 76-146 المؤرخ في 23-10-1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء⁴ والملغى بموجب المرسوم رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية⁵ المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1997 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية

1- بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة سعد دحلب، البليدة، 2000-2001، ص 10.

2- المرسوم رقم 73-82، يتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البناءات الجماعية والمجموعات السكنية جريدة رسمية عدد 56 صادرة 1973..

3- قشي راضية، مرجع سابق، ص 14.

4- المرسوم رقم 76-146، يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، الجريدة الرسمية عدد 12 مؤرخة في 09 فبراير 1977.

5- المرسوم رقم 83-666، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية عدد 47 مؤرخة في 15 نوفمبر 1983

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

المشتركة وتسيير البناءات الجماعية⁽¹⁾ وبعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 المعدل نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الذي ألغى بموجب م7 منه كل الأحكام التي **يتسمها** المرسوم رقم 83-666⁽²⁾.

ثانيا- في قوانين الترقية العقارية

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

1- في القانون 86-07: صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لتحديد وتنظيم القواعد الخاصة بالترقية العقارية وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية طبقا لأحكام نص المادة الأولى يحدد هذا القانون الإطار العام للترقية العقارية وينشط القواعد الخاصة ببعض عملياتها⁽³⁾، حيث أنّ الهدف الأساسي الذي كان يسعى إليه هذا القانون هو تشجيع السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي في الوسط الحضري وفقا

¹ - مرسوم تنفيذي رقم 94-58 ، يتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية ، الجريدة الرسمية عدد 13 مؤرخة في 09 مارس 1994.

² - تركية زكية، مرجع سابق، صص 22-23.

³ - القانون 86-07 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية وضبط الأملك القواعد الخاصة بعملياتها

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

ما نصت إليه المادة 05 منه: «يجب ان تشجع عمليات الترقية العقارية السكن من النمط الجماعي وشبه الجماعي، لاسيما في الوسط الحضري»⁽¹⁾.

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

وبعد استقراء مضمون وفحوى مواد هذا القانون يستخلص انه لم يقم بالإشارة سواءا بطريقة مباشرة او غير مباشرة على اجبار المرقي والمستفيدين للإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية المشتركة، والزامه على جميع المالكين⁽²⁾.

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

بعد صدور دستور 1989 أين انتهجت الدولة الجزائرية نظام اقتصادي جديد أصبح القانون 86-07 لا يساهم في تطور مجال الترقية وهذا ما ادى لأي عدم لاستمرارية العمل به، حيث ألغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993⁽³⁾. والذي خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة إذ تنص المادة 24 منه من نفس المرسوم على إلزامية اخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وهذا ما جاءت به نص المادة: «يجب أن تخضع ادارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية او لتجمعات المساكن، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين»⁽⁴⁾.

¹-المادة 5 من القانون 86-07، السالف الذكر

²- الزهرة بركة، مرجع سابق، صص 30-31.

³- تنص المادة 30 مرسوم تشريعي 93-03، المؤرخ في 01 مارس 1993 على مايلي «تلغى جميع الأحكام المخالفة لهذا المرسوم التشريعي ولاسيما القانون رقم 86-07»

⁴- تنص المادة 24 من مرسوم تشريعي رقم 93-03 السالف الذكر، والمذكورة اعلاه وذلك بصرف النظري احكام المادة

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

1-قانون رقم 04-11 : مع تفاقم أزمة السكن وعجز المرسوم عن تحقيق الأهداف المرجوة والتزايد المستمر على الطلب قامت الدولة الجزائرية بإصدار قانون 04-11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.¹

ويعتبر هذا القانون منطلقا للارتقاء نشاط الترقية العقارية إلى مستويات أعلى ولإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية متفتحة على الاقتصاد الحديث.

فمن خلال هذا المرسوم وسع المشرع الجزائري من مهمة المرقى العقاري²، إذ أصبح للمرقى دورا هاما في التهيئة العمرانية وفي كل عمليات الانجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإيجاز، كما وسع من مهام المرقى العقاري فيما يخص عقد البيع على التصاميم⁽³⁾..

وفقا ما جاءت به نص المادة 5/38 من القانون 04-11: «... يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتنى خلال توقيع العقد...»⁽⁴⁾. كما نصت أيضا المادة 1/61 من نفس القانون على الزامية اعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري⁽⁵⁾.

1- القانون رقم 04-11، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية عدد 14 مؤرخة في 06 مارس 2011

2- دور المرقى العقاري : خول المشرع الجزائري للمرقى العقاري القيام بمجموعة من المهام التي منها القيام بتنسيق جميع العمليات التي تدخل في إطار الدراسات و الأبحاث و تعبئة التمويل و إتخاذ كل التدابير التقنية و القانونية الضرورية من أجل تسهيل التكفل بتسيير العقار المنجز و ضمان الحفاظ عليه و تنفيذ أشغال إنجاز المشروع العقاري .

3- أو محمد حياة، مرجع سابق، ص18.

4- المادة 5/38 من القانون 04-11، السالف الذكر.

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

الفرع الثالث

الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

الملكية المشتركة عبارة عن نظام قانوني يتشابه مع بعين الأنظمة الأخرى، هذا التشابه يؤدي إلى صعوبة التفرقة بينهما، مما يؤدي إلى ضرورة إيجاد فوارق بين نظام الملكية المشتركة والأنظمة الأخرى.

أولاً- تمييز الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية عن الأنظمة المشابهة لها
1- تمييزها عن الملكية الشائعة

تعرف الملكية الشائعة¹ بأنها حالة قانونية يكون فيها الحق العيني مملوكاً لعدة أشخاص دون تحديد نصيب كل منهم مادياً في الشيء لكنه يتعين معنوياً في الحق نفسه⁽²⁾. وهذا لنص المادة 713 من التقنين المدني الجزائري «إذا ملك إثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل عن ذلك»⁽³⁾.

كما يقصد به الحالة القانونية لشخص أو عدة أشخاص أصحاب حق في مال أو أموال دون أية قسمة مادية لحصصهم⁽⁴⁾.

يتضح من فحوى هذا النص أنه يكون فيها الشيء مملوكاً لعدة أشخاص دون أن يحدد لكل منهم نصيب معلوماً، لكنه يتعين معنوياً في الحق نفسه⁽¹⁾.

¹ الملكية الشائعة : هي نوع خاص من الملكيات الخاصة حيث يشترك في ملكيتها عدد من الأشخاص تتوزع ملكيتهم على كامل العقار سواء كان مبنياً أو لا، فيقع حق كل شريك على حصة شائعة في هذا المال و من ثم يكون محل حق الشريك هو الحصة الشائعة.

² يوسف دلاندة، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص64.

³ المادة 713 من التقنين المدني، السالف الذكر.

⁴ نعيمة حاجي، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010، ص86.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

قد يحدث وان يقع لبس بين مفهوم كل من نظام الملكية العقارية المشتركة والملكية الشائعة وهو ما سنتدي التمييز بينهما لرفع هذا اللبس.

أ- **أوجه التشابه** : إن حق الملكية في الملكية المشتركة والملكية الشائعة يقع على مال معين بالذات يتقرر لأكثر من شخص، كما ليس لأي مالك أن يتصرف في الشيء المشترك أو الشائع أو يستغله أو يستعمله إلا بقيود خاصة وفي حدود ما تسمح به صفته.

كما ليس لأي مالك ان يتصرف في الشيء المشترك او الشائع او يستغله او يستعمله إلا بقيود خاصة وفي حدود ما تسمح به صفته⁽²⁾.

ب- **أوجه الاختلاف** : بالرغم من هذا التماثل بين الملكية المشتركة والملكية الشائعة، لا يزال الاختلاف بينهما قائما وأساسيا، ويظهر الاختلاف بينهما فيما يلي:

تعرف الملكية الشائعة طبقا لنص المادة 713: «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك»⁽³⁾.

فالملكية الشائعة تشمل جميع عناصر الملكية من حق الاستعمال والاستغلال والتصرف، وهذا ما أشارت إليه نص المادة 714 من التقنين المدني الجزائري: «كل شريك في الشيوع يملك حصته ملكا تاما وله ان يتصرف فيها ويستولي على ثمارها وان

¹ - عباس عبد الحليم، شهر التصرفات العقارية، سلسلة دليل المحامي، الطبعة 8، دار محمود للنشر والتوزيع ، مصر، د.س ن، ص114.

² - بن السعدي رشيد، الملكية الشائعة وقسمتها في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة 21، 2010-2013، الجزائر، ص4.

³ - المادة 713 من التقنين المدني، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء»⁽¹⁾. عكس الملكية المشتركة التي تشمل على بعض عناصر الملكية فقط كالاستعمال والاستغلال دون التصرف⁽²⁾.

تختلف الملكية الشائعة عن الملكية المشتركة في كونها عبارة عن شيوخ ذو طابع مؤقت ينقضي أو يزول باكتساب شخص واحد لملكية المال الشائع أو ينقضي بالقسمة أي ان يحدد نصيب أو سهام كل مالك في الشيوخ⁽³⁾، طبقا لنص المادة 722 من التقنين المدني⁽⁴⁾، اما الملكية المشتركة عبارة عن شيوخ إجباري دائم ومؤبد لا ينتهي بالقسمة إذ لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه ذلك ان الغرض الذي أعد له المال المشترك يقتضي ان يبقى دائما على الشيوخ كالحائط المشترك أو الأجزاء المشتركة في ملكية المبنى⁽⁵⁾. غذ يملك فيها الشريك كل شيء جماعة مع عدة أشخاص مالكين لأجزاء المشتركة فقط بإضافة على تملكه أجزاء خاصة يستعملها لاستعمالا شخصيا⁽⁶⁾.

يجوز للشريك في الملكية الشائعة ان يتنازل عن حصته عكس الملكية المشتركة أين لا يجوز له التنازل عن نصيبه في الأجزاء المشتركة⁽⁷⁾. كما أن الملكية الشائعة لا يجوز لأي من الشركاء ان يستعمل الشيء الشائع دون موافقة بقية الشركاء لما يتضمن ذلك تعد على حقوقهم بينما في الملكية المشتركة يجوز لكل من الشركاء أن يستعمل الشيء المشترك

¹ - المادة 714 من التقنين المدني، السالف الذكر.

² - عبد الوهاب خالدي، الملكية المشتركة والملكية الشائعة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاة، الجزائر، 1999-2001، ص4.

³ - عبد الناصر توفيق العطار، شرح حق الملكية، دار الفكر العربي، القاهرة، مصر، د س ن، ص93-96

⁴ - تنص المادة 722 من التقنين المدني السالف الذكر على مايلي: «لكل شريك ان يطالب بقسمة المال الشائع، ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوخ بمقتضى نص أو اتفاق»

⁵ - أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصريف فيه، الإسكندرية مصر، 2007، ص49.

⁶ - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص93، 96.

⁷ - عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية، جزء ثاني، أسباب كسب الملكية والعقود المدنية العقارية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2004، ص570.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

فيه إذا لم يكن في هذا الاستعمال ما يتعارض مع الغرض المخصص له، كأن يكون الاستعمال يلحق ضررا للشركاء الآخرين⁽¹⁾.

2- تمييز نظام الملكية العقارية المشتركة عن الارتفاق

طبقا لنص المادة 867 من التقنين المدني الجزائري فحق الارتفاق هو تخصيص عقار مرتفق به لخدمة عقار مرتفق⁽²⁾.

أ- أوجه التشابه:

- كل من الشيء الشائع والعقار المرتفق يخدمان عقارات مملوكة على سبيل الإفران⁽³⁾.
 - تتفق الملكية العقارية المشتركة مع الارتفاق في نطاق الخدمة فقط⁽⁴⁾.
 - ب- **أوجه الاختلاف** : في الارتفاق يكون العقار المرتفق به ملكا لشخص خير صاحب العقار المرتفق بينما في الملكية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع .
- يسقط حق الارتفاق على العقار المرتفق به إذا لم يتم استعماله من طرف مالك العقار لمدة تساوي 10 سنوات وفقا ما نصت عليه المادة 879 ق.م.ج⁽⁵⁾. بينما حق المالك الشريك في الملكية المشتركة لا يسقط حتى ولأن لم يتم استعماله⁽⁶⁾.

3- **تمييزها عن الملكية المفرزة** : الأصل في الملكية أن تثبت للشخص الواحد كل الشيء، فيقال لها ملكية مفرزة فالملكية المفرزة هي الملكية التي تقع على أموال معينة بالذات، بحيث

¹- مصطفى محمد جمال، مرجع سابق، ص146.

²- أنظر المادة 867 من التقنين المدني السالف الذكر: «الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر...»

³- كالم أمينة، المال الشائع، مذكرة التخرج للمدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة عشر، الجزائر، 2005-2006، ص43.

⁴- شعلي سفيان، مرجع سابق، ص51.

⁵- تنص المادة 879 من ق.م.ج: «ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة 10 سنوات...»

⁶- بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص14.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

يمتلكها شخص واحد فقط، بحيث يكون حق الملكية في شكل حصة واحدة تعود لشخص واحد، سواء كان شخصا طبيعيا او معنويا تكون له وحدة السلطة على العقار المملوك⁽¹⁾.

1-أوجه الاختلاف : في الملكية المفترزة يحول للمالك كل عناصر الملكية من حق استعمال وحق استغلال وحق التصرف فيه بعكس الملكية المشتركة أين يتمتع المالك الشريك بحق الاستعمال والاستغلال دون التصرف في الأجزاء المشتركة.

لا يجوز للشريك أن يطالب بقسمة الأجزاء المشتركة⁽²⁾ وهذا ما ذهبت إليه المحكمة العليا في قرارها المؤرخ في 2007/11/14 المبدأ لا يتكون الأجزاء المشتركة محلا لدعوى القسمة⁽³⁾.

الملكية المفترزة يملك فيها الشخص الشيء دون ان يشاركه احد فيه، اما الملكية المشتركة يملك فيها كل الشيء (المبنى) جماعة من الملاك ليست لهم شخصية لا اعتبارية⁽⁴⁾.

إن الحق في الملكية الفردية يتقرر لشخص واحد دون سواه، و محل الحق في الملكية المفترزة يتحدد تحديدا ماديا.

في الملكية المفترزة فالمالك يتأثر بمنافع العين كلها، فله ان يتصرف فيها وان يستعملها ويستغلها كما يشاء في حدود القانون.

¹ - ليلي طلبة، مرجع سابق، ص31.

² - قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001، ص180.

³ - قرار محكمة العليا رقم 423458 مؤرخ في 2007/11/14 الاجتهاد الجزائري في القضاء العقاري، الجزء الأول، الطبعة الثانية، 2013، ص664.

⁴ - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص93.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع للجميع ملاك الأجزاء المفزة وتكون معدة للاستعمال المشترك بينهم، أما الملكية المفزة فتكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص الذي يتمتع بكافة السلطات التي يتمتع بها المالك.

كما تتميز الملكية المشتركة بازدواجية الملكية في نظامها حيث يكون فيها مالكا لجزء مفز وفي نفس **الأجزاء** المشاعة، بينما الملكية المفزة فلها نظام فردي في الملكية، وهي ملكية **الجزء فقط**⁽¹⁾.

ثانيا - التكيف القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية:

اختلفت التشريعات في تحديد التكيف القانوني لنظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية، فالمشعر الجزائري لم يتطرق إلى تحديد طبيعة النظام المطبق في مجال الترقية العقارية، وهذا ما أدى إلى تعدد الآراء حول بيان طبيعة هذا النظام، فهناك من اعتبره عقد متبادل وفريق آخر كيفه على انه عقد شراكة باعتبار ان الشركاء في الملك يكونون شخصية معنوية⁽²⁾.

بالتطرق إلى تعريف الملكية المشتركة وتمييزها عن بعض الانظمة المشابهة لها نستخلص أن المشعر الجزائري كيف نظام الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية على انه عقد من نوع خاص، كونه لا يشترط الموافقة أي قبول كل شريك للاعتبار الأجزاء مشتركة⁽³⁾. وباستقرار نص المادة 03 من المرسوم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة نجد أن المشعر الجزائري أعطى لهذا النظام الطابع التنظيمي بالنص على مايلي: «... يلتزم المرقون العقاريين المعتمدون قانونا على أساس نموذج نظام الملكية

¹ - لحضير سميرة، مرجع سابق، ص 13-14.

² - تركية زكية، مرجع سابق، ص 9.

³ - بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 81.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية»⁽¹⁾.

المطلب الثاني

مشمات الملكية العقارية الخاصة والمشتركة في الترقية العقارية

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

فالأجزاء الخاصة ملك فردي أما الأجزاء المشتركة فهي ملك شائع، فبالتالي لا بد دراستها من خلال تحديد وتكوين الأجزاء الخاصة (الفرع الأول) وتحديد وتكوين الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد أجزاء الملكية العقارية الخاصة وتكوينها

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

¹ - المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99-14، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

أولاً-تعريف الأجزاء الخاصة : الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها كل شريك في الملكية مقسمة ومخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته او حصه مع جميع المرافق التابعة له⁽¹⁾.

كما عرفتھا أيضا المادة 744 ق.م.ج على انه «تعتبر اجزاء خاصة اجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء، بغرض الاستعمال الشخصي والخاص»²

ثانيا- تكوين الأجزاء الخاصة : تتضمن الأجزاء الخاصة بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البناية الجماعية لكن شرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لاسيما:

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التليبيسات بصورة عامة.
- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولبات الناتئة والزخارف التي يمكن ان تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها.
- الحواجز الداخلية وأبوابها.
- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة

¹- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

²- المادة 744 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
 - الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
 - التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
 - تجهيزات المطابخ واحواضها.
 - التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
 - الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب
 - كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخل والمرايا والطلاء والخشبيات والصناديق.
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال سكني لا غير.
- الأجزاء المشتركة الفاصلة:** يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء⁽¹⁾.

الفرع الثاني

تحديد اجزاء الملكية المشتركة وتكوينها

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

¹- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

أولاً- تعريف الأجزاء المشتركة «الأجزاء المشتركة في الأجزاء التي يملكها الشيوخ جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها»⁽¹⁾.

فعملاً بنص المادة 745 من القانون المدني الجزائري فالأجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو للأكبر عدد منهم وهي معدة لخدمة الأجزاء الخاصة للاستعمالها²، وهذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 74350937 مؤرخ في 1990/05/09 «من المقرر قانوناً ان الاسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية والغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة المالكين المشتركين ومن ثم فغن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون».

ولما كان من الثابت - في قضية الحال- ان النزاع يدور حوله السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإن قضاة المجلس برفضهم إلغاء الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد اخطأوا في تطبيق القانون ومتى كان كذلك لا يستوجب نقض القرار المطعون فيه⁽³⁾.

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

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

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

¹- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

²-تنص المادة 745 من التقنين المدني،السالف الذكر،تعتبر اجزاء مشتركة اجزاء العقارات

³- قرار المحكمة العليا، رقم 74350937 مؤرخ في 09-05-1990 المجلة القضائية 91 ، ص 32.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،
- الباحات وطرق المرور،
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في إحدى البنايات أو في الكثير منها،
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات.
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

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

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداريزين والعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص.
- المحلات والمساحات والإرتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفراح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

- وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وغيره المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة¹
 - **المدخن** ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسرديب ومجاري الدخان وانايب تهوية المطابخ.
 - القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها.
 - قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).
 - سرديب هذه القنوات المبنية
 - **التفريعات** الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.
 - جميع الأجهزة والماكنات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة صناديق القمامة.
 - وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والجزاء التي ينص القانون او

¹- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.

3-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تتضمن الجزء المشتركة من الصنف الثالث حصرا المساعد والآلات الخاصة بها أو أفاص المساعد المتواجدة بالبنائيات⁽¹⁾.

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المبحث الثاني

اجراءات اعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

الأصل في العقود هو مبدأ الرضائية الذي تقوم عليه التصرفات القانونية والتي تتم بمجرد تراضي الطرفين، إلا أنه في بعض الأحيان قد تتصرف الإرادة التشريعية إلى اشتراط شكلية معينة لإبرام التصرف وفي أحيان أخرى يتدخل المشرع ويشترط شكل معين لإضفاء صفة الرسمية على هذه التصرفات. نظام الملكية المشتركة شأنه شأن العقود والتصرفات الأخرى يستوجب للانعقاده توفر إجراءات وشروط، ويقع باطلا هذا النظام في حالة تخلف أحد إجراءاته ، والملكية المشتركة من الأنظمة القانونية التي نظمها المشرع الجزائري بأحكام معينة عن طريق اعداد نظام الملكية المشتركة(المطلب الأول) وشهره في المحافظة العقارية(المطلب الثاني).

المطلب الأول

إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة

يتسم نظام الملكية العقارية المشتركة بطابع مزدوج فهو من جهة تعاقدية ومن جهة تنظيمية وهو أشبه بعقد عمل جماعي، فلكي ينشأ هذا النظام صحيحا كونه من الأنظمة والتصرفات الواقعة على العقارات فرض المشرع الجزائري افراغه في قالب رسمي من توثيق نظام الملكية المشتركة (الفرع الأول) وتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع (الفرع الثاني).

الفرع الأول

التوثيق

التوثيق عمل قانوني يقوم به ضابط عمومي او موظف عام الذي يقوم بتلقي كل أشكال المحررات والعقود التي يشترط فيها القانون الطابع الرسمي او يود اطرافها اضافة الصيغة الرسمية عليها، وهذا ما أشارت إليه المادة 324 ق.م.ج⁽¹⁾.

ويقصد بالطابع الرسمي الشكل القانوني المطلوب ويقال عقد رسمي، أي ا فراغ العقد الذي هو في الاصل رضائي في محرر مكتوب صادر عن جهات رسمية حددها المشرع، إذ هناك عدة نصوص قانونية تقضي بضرورة توفر قاعدة الرسمية في كل عقد من شأنه نقل، تعديل إنشاء أو زوال حق الملكية العقارية وعلى كل ما يرد على هذا الحق من تصرف⁽²⁾.

ومن بين الأنظمة والتصرفات التي اوجب المشرع إخضاعها لصفة الرسمية نظام الملكية المشتركة إذ ألزم المشرع كل مرقي عقاري بإعداد والاشراف على نظام الملكية المشتركة⁽³⁾، وهذا ما أشارت إليه المادة 61 من القانون 04-11⁽⁴⁾.

كما نصت أيضا المادة 06 من المرسوم 99-14 على مايلي: «يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع

¹ - تنص المادة 324 ق.م.ج السالف الذكر: «العقد الرسمي عقد يثبت فيه أو موظف عمومي او شخص مكلف بخدمة عامة، ما تم لديه او ما تلقاه من ذوي الشأن، وذلك طبقا لأشكال القانونية وفي حدود سلطة واختصاصه»

² - موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، 2007-2008، ص14.

³ - أنظر ملحق رقم 01، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

⁴ - تنص المادة 61 من قانون 04-11، على ما يلي: «يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به».

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين» .

يتألف نظام الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية من وثائق وبيانات إلزامية خاصة بالعقار (أولا) وبيانات أخرى إضافية تتعلق بتنظيم وإدارة العقار (ثانيا).

أولاً- البيانات الإلزامية: فهي الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني المشترك والمتمثلة في:

- عقد ملكية الوعاء العقاري.
- رخصة البناء.
- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنية او بمجموعة البنايات⁽¹⁾. وهو عبارة عن وثيقة تقنية يعدها الموثق بطلب من المتعامل في الترقية العقارية يتم بموجبها تعيين حصص متضمنة في العقار المبني للاشتراك تعيينا دقيقا لا يتناقض مع أصل الملكية والذي يخضع للشهر⁽²⁾.
- مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسات الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة⁽³⁾.
- وثائق الرسومات تحدد بشكل مميز، ومختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام⁽⁴⁾.

¹-أنظر الملحق رقم 02.

²- بوسنة إيمان، مرجع سابق، ص 82.

³- أنظر الملحق رقم 03.

⁴- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

ثانياً-البيانات الإضافية : أضاف المرسوم المنظم لنظام الملكية المشتركة توفر بعض البيانات الإضافية والمتمثلة في كل الوثائق ذات الطابع الاداري والتسييري فهي تعدد الغاية من الاجزاء الخاصة وأجزاء المشتركة وكذلك شروط الانتفاع بها.

1-تعيين ووصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها :

أ-تعيين البناية أو مجموعة البنايات :

- تحديد الموقع الدقيق للبناية او جزء من البناية بالنسبة للمناطق التي مسحها مع تحديد القسم مجموعة الملكية والحصة.
- تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع والتسمية،...).
- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها عند الاقتضاء.
- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية.

ب-مآل البناية أو مجموعة البنايات :

يحدد مآل البناية او مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.

2-الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة أو مجموعة البنايات: تضم كل من:

- هيكل المبنى السكني: ويقوم على:
 - وصف الواجهة.
 - اسم البناية
 - الدخول إلى البناية
 - السقف.
- الوصف التقني (عدد الطوابق ومشمات الأرض).

- محول سونلغاز
- مساحات الوقوف
- طرق المواصلات و شبكة المجاري⁽¹⁾.

الفرع الثاني

التسجيل

بمجرد تحرير العقد الرسم المتضمن نظام الملكية المشتركة امام الموثق يقوم هذا الأخير بتسجيله لدى مصلحة التسجيل والطابع وفقا ما ينص عليه امر رقم 105-76 المتضمن قانون التسجيل.

أولا-تعريف التسجيل : التسجيل هو اجراء اداري يقوم به موظف عمومي يكون مؤهلا قانونا بتسجيل جميع التصرفات القانونية مقابل دفع حقوق التسجيل². إذ تعد عملية التسجيل المرحلة الثانية وما قبل الأخيرة بعد افراغ العقد الوارد على العقار من طرف الموثق في محرر رسمي، فعليه التسجيل تقوم بها هيئة عمومية مختصة بذلك هي مكتب التسجيل التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية⁽³⁾، وهو منصوص عليه في المادة 75 من أمر رقم 105-76 يتضمن قانون التسجيل⁽⁴⁾.

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

² - دوة أسيا و رمول خا لد ، الإطار القانوني و التنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة و النشر و التوزيع ، الجزائر ، 2008 ، ص 20.

³ - موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص 27.

⁴ - المادة 75 من أمر رقم 105-76 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976 يتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية، عدد 81 صادرة في 18 ديسمبر 1977 (معدل ومتمم) «لا يستطيع الموثقون ان يسجلوا عقودهم إلا في مصالح التسجيل التابعة للدائرة التي يوجد بها مكتبهم».

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

تعتبر عملية تسجيل العقود الرسمية الواردة على حق الملكية العقارية التي تحرر من طرف السلطات المختصة اجبارية، حين يقع تحت طائلة العقوبات الجبائية كل من لم يتم بهذا الاجراء، معناه أن كل العقود الرسمية المحررة يجب ان تسجل في مكتب التسجيل خلال المدة المحددة بموجب هذا القانون، هذه المدة تحسب ابتداءً من تاريخ امضائه من طرف المتعاقدين والموثق مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة التصرف⁽¹⁾.

حددت أجال التسجيل بمقتضى المادة 58 من قانون التسجيل على ما يلي: «يجب ان تسجل عقود الموثقي في اجل شهر ابتداء من تاريخها...»⁽²⁾. وعدم احترام هذه الآجال من طرف محرر السند الرسمي (الموثق) بتعريف هذا الأخير إلى عقوبات تأديبية تمارسها عليه السلطة المختصة التي ينتمي إليها وهذا وفقا للمادة 93 من أمر 76-105 المتضمن قانون التسجيل⁽³⁾.

ثانيا- أهمية تسجيل نظام الملكية المشتركة: يلعب التسجيل العقارات أهمية مزدوجة تتمثل هذه الأهمية فيما يلي:

1- الأهمية الجبائية للتسجيل : يتم التسجيل مقابل إقطاع حقوق، وهذه الحقوق تشكل ضريبة غير مباشرة يؤديها الشخص الذي يود استعمال الخدمات الخاضعة للضريبة فتدفع بمناسبة واقعة او تصرف قانوني فتأتي هذه الضريبة بأهداف في مقدمتها الهدف التمويلي باعتباره مصدرا هاما للإيرادات العامة للدولة بالإضافة إلى الهدف الاقتصادية فالهدف المالي تسعى من خلاله الدولة إلى تمويل الخزينة العمومية واعطائها وظيفة مالية بشكل مطلق، وهذا ما يساهم في تحقيق إيرادات الدولة حتى تستطيع هذه الخيرة مواجهة نفقاتها المحدودة من اجل تسيير المرافق العامة.

¹ - عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 27.

² - المادة 58 من أمر رقم 76-105، يتضمن قانون التسجيل، السالف الذكر.

³ - عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص ص 27-28.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

أما الهدف الاقتصادي فكون الجزائر من بين دول العالم الثالث التي تعاني من ندرة في مصادر رأس المال الذي يعتبر سلب الاقتصادية وقوامها، وعليه، يعد التسجيل احد اهم هذه المصادر من ورائه اقتطاع حقوق تشكل ضريبة غير مباشرة، هذه الأخيرة تلعب دورا اقتصاديا مهما، فهي تسعى إلى تحقيق التوازن والاستقرار الاقتصادي⁽¹⁾.

2- الأهمية القانونية لتسجيل نظام الملكية المشتركة:

تكتسي عملية التسجيل اهمية بالغة من الناحية القانونية كونها تعتبر مرحلة من الإجراءات الشكلية و الرسمية، إذ تعتبر وسيط بين عملية التوثيق والشهر⁽²⁾.

ثالثا-وظيفة التسجيل: تتجلى وظيفة التسجيل في نقطتين هامتين هما:

1-تحصيل الدولة للجانب الضريبي لصالح الخزينة العامة:

إن تحصيل الضريبة لصالح الخزينة العامة للدولة هي اهم وظيفة يقوم بها بمكتب التسجيل وينمو بطريقتين هما: ⁽³⁾.

- عند القيام بعملية التسجيل تقوم الجهة المحررة للوثيقة الرسمية، بتسديد قيمة الرسم سواء كان ثابتا او نسبيا او تصاعديا، المحدد تبعا لطبيعة العقد والقيمة المسرح بها في المحرر موضوع التسجيل⁽⁴⁾.

¹- دوة أسيا ورمول خالد، مرجع سابق، ص ص28-30.

²- أورحمون نورة، اثبات الملكية العقارية الخاصة في التشريع والقضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع: قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012، ص21.

³-حميدوش أسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90-30، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، قسم القانون الخاص، فرع: القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة، 2010/2009، ص25.

⁴- موسوني عبد الرزاق، مرجع سابق، ص28.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

- إذ تنص المادة 40 من قانون 02-06 يتضمن تنظيم مهنة التوثيق على ما يلي:

«يقوم الموثق بتحصيل كل الحقوق والرسوم لحساب الخزينة العمومية من طرف

الملتزمين بتسديدها بمناسبة تحرير العقود ويدفع مباشرة لقباضة الضرائب المبالغ الواجبة على الأطراف بفعل الضريبة ويخضع في ذلك لمراقبة المصالح المختصة للدولة وفقا للتشريع المعمول به....»⁽¹⁾.

2- اثبات تاريخ المحررات: العقود العرفية هي تلك التي يقوم بتحريرها الأطراف فيما بينهم دون تدخل من جانب الموظف العام والضابط العمومي⁽²⁾. وتتجلى وظيفة التسجيل هنا في اثبات تاريخ العقود العرفية ذلك ان العقد العرفي لا يكون حجة على الغير في تاريخه، إلا إذا كان له تاريخ ثابت⁽³⁾.

كما تجرد الإشارة إلى أن قاعدة ثبوت التاريخ العرفي لا تتعلق بالنظام العام، فإن لم يتمسك الغير بعدم ثبوت تاريخ المحرر فإن تاريخه يكون حجة عليه على الرغم من عدم وجود التاريخ الثابت وذلك اخذاً بانه قد نزل من حقه فيه⁽⁴⁾.

¹ - المادة 40 من قانون رقم 02-06، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية عدد 81، صادر بتاريخ 8 مارس 2006 .

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هوم للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2004، ص 117.

³ - حميدوش آسيا، مرجع سابق، ص 25.

⁴ - عبد الرزاق موسوني، مرجع سابق، ص 30.

المطلب الثاني

شهر نظام الملكية العقارية المشتركة

بعد تسجيل مشروع نظام الملكية المشتركة على مستوى مصلحة التسجيل والطابع المختصة اقليميا من طرف الموثق، من ثم إذ ان الرسمية والتسجيل وحدهما غير كافيان لقيام هذا النظام صحيحا ومنتجا لآثاره فيما بين أطرافه أي بين المرقي العقاري والمقتني.

إذ ألزم المشرع الجزائري ضرورة شهر نظام الملكية المشتركة في المحافظة العقارية وإلا كان ذلك النظام او التصرف غير منتجا لآثاره القانونية، وهذا ما أشارت إليه المادة 793 من القانون المدني «لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الخرى في العقار سواء كان ذلك بين المتعاقدين او في حق الغير، إلا إذا رعيت الإجراءات التي ينص عليها القانون وبالأخص القوانين التي تدير مصلحة الشهر العقار»⁽¹⁾.

يعرف نظام الشهر العقاري على: «أنه نظام قانوني له مجموعة من القواعد والاجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات»⁽²⁾. فهو إذن يهدف إلى تنظيم هوية كل عقار بطريقة تشبه إلى حد كبير بطاقة الحالة المدنية للأشخاص، لذلك نجد كل التشريعات أوجبت بقوانين خاصة شهر التصرفات والعقود القائمة بين الأفراد، وذلك بغية تأمين استقرار المعاملات وحفظ الحقوق⁽³⁾.

¹ - المادة 793 من القانون المدني، السالف الذكر.

² - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر تعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص170.

³ - رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008/2009، ص8.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

وسنحاول من خلال هذا المطلب التطرق إلى اجراءات شهر نظام الملكية المشتركة (الفرع الأول) وبيان حجيته (الفرع الثاني).

الفرع الأول

اجراءات شهر نظام الملكية المشتركة

مثل باقي التصرفات الواردة من العقارات نجد ان المشرع الجزائري قد ألزم بضرورة اخضاع نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية لشكليات الشهر العقاري بعد الانتهاء من توثيقه لدى الموثق وتسجيله لدى مصلحة الضرائب وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم 99-14: «... ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين»⁽¹⁾.

يمر شهر نظام الملكية المشتركة بمجموعة من الاجراءات التي يجب على الأشخاص المكلفين التقيد بها، فبمجرد تلقي المحافظ العقاري نموذج نظام الملكية المشتركة يلتزم هذا الأخير بعد ايداع الطلب من المرقي العقاري لدى المحافظة العقارية من أجل اشهاره، إذ يقوم بقيده في السجل العقاري، إذ يمكن للجميع عندها الاطلاع عليه وأخذ صورة مصادق عليها من امانة السجل العقاري.

فبالتالي يخول هذا النظام لصاحب كل قسم خاص التمتع بكافة الحقوق المعطاة له فيه الأجزاء المشتركة او غير المشتركة، وكذلك فيما يتعلق بعضوية جمعية المالكين⁽²⁾.

¹-المادة 06 من المرسوم 99-14 السالف الذكر.

²- طارق زياده، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1990، ص157.

الفرع الثاني

حجية الشهر في نظام الملكية المشتركة

يكتسي لإجراء الشهر نظام الملكية المشتركة في العقارات أهمية بالغة من الناحية القانونية لكونه يعتبر الاجراء النهائي للاستفاء ذلك النظام واكتساب القوة الثبوتية في مواجهة المالكى الشركاء، وإعلام الغير بقيام ذلك النظام ودعم الائتمان العقاري.

فقد عرف شهر نظام الملكية العقارية المشتركة تنظيمًا يختلف باختلاف التشريعات والقوانين الصادرة، وذلك بغية عدم ترك الأمور المستحدثة دون تنظيم أو تقنين، مما يشكل حاجزا امام أي إشكال قد يطرأ بسبب ذلك، حيث ان المرسوم 76-146 فرض في نص المادة 02 منه على ضرورة شهر نظام الملكية المشتركة⁽¹⁾.

لكن بعد استقراء المرسوم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم نجد انه يلغي ضمنا المرسوم 76-146 بينما المرسوم 83-666 فإنه لم يتطرق ولم يشير لا ضمنا ولا صراحة للقيام بعملية اشهار النظام المتعلق بإدارة الملكية المشتركة، لكن بعد صدور المرسوم التنفيذي 14-99 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية والذي ألغى بموجب المادة 07 منه للأحكام التي جاء بها المرسوم 83-666 والتي تنص: «**تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم لاسيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 07 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل والمتمم**»⁽²⁾.

¹ - تنص المادة 02 المرسوم رقم 76-146،السالف الذكر على مايلي: «إن نظام الملكية الجماعية الموضوع وفقا للشكل الحقيقي من قبل الموثق و بصفته إتفاقية جماعية وضعت وفقا للأحكام التشريعية التي ينخرط فيها لزوما كل الملاكين الشركاء

² - المادة 07 من المرسوم 14-99،السالف الذكر.

الفصل الأول: الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

في حين نص المرسوم 14-99 في المادة 06 منه على ضرورة اخضاع نظام الملكية المشتركة إلى اجراء الشهر العقاري وإذ نصت على: « يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة طبقاً لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب او المعني من طرف المقتنين»⁽¹⁾.

¹-المادة 06 من المرسوم 14-99، السالف الذكر.

الفصل الثاني

نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية وآليات

حمايته

باعتبار الملكية المشتركة مكونة من أجزاء خاصة و أخرى مشتركة ، يستوجب وجود آليات كفيلة و فعالة للإدارة هذه الأجزاء و المحافظة عليها ، و التي تكفل حق الإنتفاع بها من جانب الجميع و ضمان حمايتها من كل ما يمكن أن يعيق فعاليتها في هذا النظام.

و نظرا للأهمية العملية المتزايدة للملكية المشتركة ، فالمرجع الجزائري قام بوضع بصورة دقيقة كيفية إدارة و تسيير مثل هذا النوع من الملكية العقارية قصد تفادي ما يمكن أن تثيره من مشاكل، و بما أن الملكية المشتركة تجمع سكاني بشري يضم مختلف طبقات المجتمع الذين يتشاركون في مبنى واحد ، و أمام المشاكل و المنازعات التي تثيرها بين هؤلاء الملاك الشركاء ، يستوجب على المشرع وضع قواعد للإدارة الأجزاء المشتركة ، و أجهزة فعالة و أساسية للمحافظة عليها(المبحث الأول)، ذلك ضمانا لعيش الملاك في أمان و إطمئنان ، إضافة إلى تكريس آليات لحمايتها و وضع حد للنزاعات التي تطرأ فيها(المبحث الثاني).

المبحث الأول

إدارة الملكية العقارية المشتركة

إن وجود جماعة من الشركاء تستوجب إستحداث من يقوم مقام الملاك للإدارة هذه الأجزاء المشتركة و تسييرها ، فقد قام كلا من القانون المدني و المرسوم التنفيذي 14-99 بتحديد القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها ، و من أجل ضمان إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك ، يستوجب على هؤلاء الملاك تعيين أشخاص مؤهلين للإدارة هذه الأجزاء المشتركة (المطلب الأول)، و السهر على تنفيذ و إحترام مختلف الآثار الناجمة عن تطبيق هذا النظام فيما بين الملاك الشركاء في العقار (المطلب الثاني).

المطلب الأول

المكلف بإدارة الملكية العقارية المشتركة

نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة وجعل لها نظام مستقل عن اصناف الملكية العقارية الأخرى، و لضمان حسن سير الإنتفاع بالعقار المشترك و إدارته خول المشرع الجزائري لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية (الفرع الأول) تتولى مهمة وضع نظام لحسن سير الإنتفاع بالعقار المشترك و إدارته بالتفاق الجميع، و التي تصدر قرارات يسند تنفيذها إلى المتصرف (الفرع الثاني) الذي يسعى أساسا لتنفيذ أحكام و مداوات الجمعية.

الفرع الأول

جمعية الشركاء

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

أولا-تشكيل الجمعية: خول القانون المدني بموجب المادة 756 المكرر 2 منه لجماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها تشكيل جمعية تتمتع بالشخصية المدنية والتي تسهر على تسيير وإدارة العقار، والمحافظة عليه⁽¹⁾، وهذا راجع إلى تدهور حالة العمارات والبنائيات، هذه الجمعية غرضها ليس الربح بل إدارة الجزء المشتركة⁽²⁾، فهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء او بالغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها ومؤهلة أيضا للتقاضي مدعية او مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

فالمشرع الجزائري لم يترك أمر تشكيل الجمعية للإرادة المالكين بل اعتبرها متشكلة بقوة القانون وهذا بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، نظرا للدور الفعال والأساسي للجمعية وتستمر الجمعية مادامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك، وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت هذه البناية ملكا لشخص واحد⁽³⁾.

¹ - المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني، السالف الذكر: « تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية».

² - عبد الوهاب خالدي، مرجع سابق، ص 20 .

³ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

ثانيا-صلاحيات الجمعية: لقد أقرت المادة 756 مكرر2 من التقنين المدني على: «... تتولى الجمعية ادارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة»⁽¹⁾. فبالتالي يستخلص ان المهمة الأساسية للجمعية في المحافظة على البناية او مجموعة البنايات وكذا التسيير الجيد وادارة الأجزاء المشتركة، ومختلف التدابير التي يمكن ان تتخذها والتي تراها للإتمام مهمتها⁽²⁾.

- ابرام العقود الضرورية مع المؤسسات المقاولات المختصة لضمان صيانة العقار وحراسته وتعهده.

- القيام في حق المالكين بإجراءات التسجيل والتسوية العقارية عند الاقتضاء ومتابعتها، كما يمكن لها أن تفرض أي تأمين مشترك من الأخطار التي تهدد العقار او الشركاء.

- لها أن تأذن عند الاقتضاء بإجراء أية اشغال أو أي تجهيز من شأنه ألا يترتب عليه إلا زيادة في قمة العقار كله أو بعضه⁽³⁾.

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

¹- المادة 756 مكرر2 من التقنين المدني، السالف الذكر.

²- أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

³- علي كعلون، القانون العقاري الخاص، النظرية العامة للأموال، نظام العقارات غير المسجلة، ، مجمع الأطرش للكتاب المختص، طبعة ثانية مزيد ومنقحة، تونس، 2009، ص 150.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

ثالثا-تسيير شؤون الجمعية: كي تؤدي الجمعية المهام المسندة إليها وتحقق الأهداف المرجوة من انشائها لابد من اتباع كل القواعد التي وضعها المشرع، وذلك من أجل ضمان أداء مهامها بنجاح بداية بأخذ القرارات إلى غاية تطبيقها.

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

2-استدعاء الجمعية: يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنائيات وبمبادرة منه، كما يجب عليه استدعاؤه كلما طلب منه الشركاء في الملك أو الشاغلون له ذلك⁽²⁾.

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

وفي حالة عدم تبليغ المتصرف بعملية انتقال ما، فاعن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة إنعدام التبليغ المذكور سابقا، أما

¹- تنص المادة 763 فقرة أولى من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر على مايلي : «تُعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف»

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

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

في حالة وجود عدة ملاك على الشئوع، فيستوجب عليهم انتداب شخصا ما لتمثيلهم وإذا لم يقوموا بالإعلام بحالة الشئوع وتعيين مندوب، توجه إليه الاستدعاءات تعد هذه الأخيرة مبلغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم او المنزل الذي يختاره⁽¹⁾.

3- جدول الأعمال: نصت المادة 24 من المرسوم 83-666 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية على أنه: « لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة »⁽²⁾. بينما في المرسوم التنفيذي فقد أشار المشرع فقط ميعاد التبليغ المتصرف فيما يتعلق بالمسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال وهي 15 يوما قبل تاريخ الاجتماع، من قبل كل شريك في الملك او شاغل له، ويجب ان تكونه النقطة الإضافية التي تم ادراجها في جدول الأعمال مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية محل تبليغ للشركاء في الملك او الشاغلين له من طرف المتصرف قبل 08 أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

لكنه لا تبلغ مع جدول العمال في نفس الوقت:

- ايرادات ونفقات السنة المالية المنصرمة وجدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات.
- الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة.
- الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة للإنجاز الأشغال.

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

² - المادة 24 من المرسوم التنفيذي 83-666، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

4- سير الجمعية العامة: نص المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على عدم صحة مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي 2/3 أعضائها على الأقل، وإذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية 08 الموالية وتصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين وذلك في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها⁽¹⁾.

بالرجوع إلى نص المادة 763 مكرر فقرة أولى من القانون المدني⁽²⁾ فإنه يجب على الجمعية العامة ان تعين رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع الأيدي، ذلك في بدأ كل الاجتماع، وفي حالة لاستحالة ذلك يتولى تلقائيا رئاستها المالك او الشاغل الأكبر سنا.

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

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، غير أنه لا يجوز له أو لزوجه ولو كان من الشركاء في الملك أن يترأسا الجمعية العامة طبقا لنص المادة 763 مكرر فقرة ثانية⁽³⁾.

وفي الأخير يتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويشمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم وجدول الاعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة واسماء الشركاء في الملك او الشاغلين له وأسماء مندوبيهم

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

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

³ -تنص المادة 763 مكرر فقرة ثانية من التقنين المدني، السالف الذكر، على مايلي: «يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه ولو كان مالكين أن يرأسا الجلسة».

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

الذين صوتوا ضد القرار والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع⁽¹⁾.

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

أ- الأغلبية البسيطة: تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات اعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي:

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة او المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة.

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

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

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

ب- أغلبية ثلثي الأعضاء: تتم المصادقة بأغلبية ثلثي 2/3 من الأعضاء

الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية:

- تعيين متصرف أو عزله.

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر او عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو

لإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو لإحداث مثل هذه

المحلات بشرط ان تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البنية.

¹- أنظر نموذج الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي 14-99، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

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

ج-إجماع أعضاء الجمعية العامة للشركاء في الملك: لا تتم المصادقة إلا بإجماع

اعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي:

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية.

- تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

- اعلاء البناية أو قرارالتنازل لنفس الغرض من حق اعلاء بناية موجودة، على ام الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه.¹

- امر مطلوب، يتم ايداع الناتج المتأتى عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصة.

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

¹- أنظرملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفرع الثاني

المتصرف

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

أولاً- تعيين المتصرف: يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه الجمعية العامة للشركاء لمدة سنتين (02) قابلة للتجديد⁽¹⁾ والذي يمكن أن يكون من بين الذين يشغلون البناية او مجموع البنايات أو من غيرهم، ذلك حسب الشروط المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 14-99.

وفي حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الخير عن منصبه او منعه مانع او تهاون في ممارسة حقوقه واعماله التي أسندتها الجمعية العامة له، دون ان تقوم هذه الخيرة بتعويضه بمتصرف آخر، فيخول لرئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البناية بتعيين متصرف للبناية بناء على اشعار من أغلبية الشركاء في الملك، وهذا ما أشارت إليه المادة 756 مكرر⁽²⁾ من التقنين المدني الجزائري.

ثانيا- دور المتصرف: يعد المتصرف المفوض اذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك او الشاغلين له، فهو المكلف بـ:

- تنفيذ أحكام نظام الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وقراراتها.
- استدعاء الجمعية العامة للانعقاد في دورة عادية أو استثنائية.

¹- تنص المادة 756 مكرر3 فقرة أولى من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر على ما يلي : «يُنْتخَب المتصرف من طرف الجمعية...».

²- المادة 756 مكرر3 من فقرة ثانية من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر: «وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس البلدي للمكان الذي يوجد فيه العقار».

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

- يكلف المتصرف بإدارة الأجزاء المشتركة من البناية، والقيام بالصيانات الضرورية والعمل على حراستها ونظافتها.
 - سيقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم.
 - يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقررها الجمعية، ويتولى تنفيذها⁽¹⁾.
 - يمثل الجمعية أمام القضاء سواء مدحيا أو مدعى عليها⁽²⁾.
 - السهر على تحقق الهدوء في البناية، عن طريق وضع نظام داخلي يتم تعليقه بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية.
 - اعداد جدول العمال التي تناقشها الجمعية
 - القيام بتأمين البناية ضد الخطار التي يمكن أن تلحق بها⁽³⁾.
- يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية وخاصة ما يأتي:

- جميع الاتفاقيات والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالنيابة وجماعة الشركاء في الملك او الشاغلي له.
 - دفاتر الجمعية العامة وخاصة تلك التي تتضمن المحاضر والوثائق الملحقة بها والتي هو مؤهل بتليم نسخ او مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للأصل.
 - الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي
 - القاسمة التي يتولى اعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.
- وبهذه السفة يطالب المتصرف بما يأتي:

¹- عبد الوهاب خالدي، مرجع سابق، ص21.

²- المادة 2/764 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر: «يعد هذا المتصرف وكيلا للجمعية ويمثلها لدى القضاء».

³- بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، قسم القانون الخاص، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006/2007، ص37.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

- دفع جميع الشاغلين للمحلات، الفعّلين وغير الفعّلين الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات الناجمة عن الصنف الأول من العباء
- دفع الشركاء في الملك مبلغ تقديري خاصة في مطلع السنة المالية لتنفيذ لوائح الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى وأعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة وعمليات الاعلاء أو إعادة البناء.
- يقوم المتصرف في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فوراً لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصة.
- يكلف المتصرف بتحصيل ديون المالكين الشركاء في الملك أو الشاغلين له كما له سلطة التحصيل الاجباري في حالة عدم التزام احد الشركاء بدفع الأعباء الواقعة على ذمته⁽¹⁾.

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

باعتبار المتصرف وكيلا يقوم هذا الأخير بتقديم تقريراً تسييره، لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له، وجميع حسابات التسيير السنوية، بعد اخضاعها للتصويت والمصادقة عليها من طرف الجمعية ذلك قبل انقضاء اجل 03 أشهر كقب اقفال السنة المالية.

¹- انظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

ثالثا-انتهاء مهام المتصرف: تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال يمكن أن تكون ارادية أو غير ارادية، كانهاء المدة التي حددها المشرع سنتين قابلة للتجديد⁽¹⁾. غذ رأت الجمعية ضرورة لذلك او حالات العزل ان يكون ذلك بنفس شروط التعيين، وسلطة العزل منوطة بالجمعية وحدها خروجاً من القواعد العامة التي تقرر وحدة سلطتي التعيين والعزل، وتكون الجمعية مجبرة على تعويض المتصرف إذا قامت بعزله بشكل تعسفي تطبيقاً للقواعد العامة للوكالة⁽²⁾.

كما انه بالإضافة للإمكانية تدخل القضاء في هذا المجال باعتباره المسؤول عن تحقيق العدالة في حالة ما إذا طلب الملاك ذلك، وقدموا الأدلة الكافية على ادعائهم، فغن القواعد العامة تقضي بحالات أخرى خاصة للعزل تتمثل في:

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

كما أنه يمكن للمتصرف باعتباره وكيلاً ان يتنازل عن هذه الوكالة في أي وقت على أن يقدم تعويضاً للموكل إذا كانت استقالته في وقت غير مناسب او بعذر غير مقبول⁽³⁾.

¹ - انظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

² - تنص المادة 587 من التقنين المدني ،السالف الذكر،على ما يلي: «يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدها ولو وجد لاتفاق يخالف ذلك فإذا كانت الوكالة بأجر فإن الموكل يكون ملزماً...».

³ - تنص المادة 588 فقرة أولى من التقنين المدني السالف الذكر على مايلي: «غير أنه لا يجوز للوكيل ان يتنازل عن الوكالة متى كانت صادرة لصالح اجنبي بهذا التنازل وأن يمهله وقتاً كافياً لتخذ ما يلزمه لصيانة مصالحه» .

المطلب الثاني

أثار إدارة نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية

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

الفرع الأول

حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

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

فالأجزاء المشتركة تخضع لنظام الشروع الاجباري، أما الأجزاء الخاصة تخضع لنظام الملكية المفرة، بحيث يتمتع المالك الشريك بمجموعة من السلطات على الملكية مع مراعاته القيود الواردة عليها، ولقد تطرق إليها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 السالف الذكر، فيجب ذكر حقوق الشريك في الأجزاء الخاصة (أولاً)، و حقوقه في الأجزاء المشتركة (ثانياً).

أولاً-حقوق المالك الشريك في جزئه الخاص : الأصل في الأجزاء الخاصة أنها معدة للاستعمال المنفردة للمالك، وذلك شريطة عدم الاضرار بحقوق الشركاء الآخرين وعدم

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

المساس بها وعدم القيام بأي عمل قد يتسبب في المساس بمثانة البناءة⁽¹⁾. وهذا وفقا للنص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري⁽²⁾.

فلكل شريك حق الانتفاع بحصته في الأجزاء الخاصة إذ أن القانون حول له كل السلطات المترتبة عن حق الملكية وعليه، يكسب صاحبه حق استعمال واستغلال وحق التصرف وهذا ما يتم التطرق إليه.

1- استعمال الأجزاء الخاصة: للشريك الحرية في استعمال حصته في الأجزاء الخاصة شريطة عدم اضراره بحقوق باقي الشركاء وعدم مساسه بمثانة البناءة وعدم اجراء تغييرات تمس بالمظهر الخارجي لها إلا بإذن من الجمعية العامة⁽³⁾. وبالتالي يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين عن كل المخالفات والخطاء التي يتسبب فيها بصفة مباشرة او غير مباشرة وقد يكون الشريك ذاته أو أتباعه.

وبالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر، قد بين للشركاء حقوقهم وواجباتهم في استعمال حصتهم وكما يجب الأخذ بعين الاعتبار بعض التصرفات والقيود الواردة على حق الاستعمال الأجزاء الخاصة⁽⁴⁾.

-التعديلات: يمكن أن يقوم الشريك بالتعديل كما يبدو له مسؤوليته، وذلك في حدود التنظيم والقوانين المعمول بها، وهذا فيما يخص الهيئة الداخلية للمسكن والمحالات التي يملكها.

ويجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات أنه زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم:

¹ - كالم أمينة، مرجع سابق، ص 51.

² - تنص المادة 749 من التقنين المدني الجزائري، السالف الذكر على مايلي: «لكل شريك في الملكية أن يتمتع بأجزاء الخاصة التابعة لحقه...».

³ - كالم أمينة، مرجع سابق، ص 32.

⁴ - انظر ملحق رقم 01، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

-الدكاكين والمتاجر: الامتناع عن استعمال المحاللات في أنشطة تجارية قد تتسبب أو تتطوي على اخطار الانفجار أو الحريق أو أن يكون سببا في حدوث ضجيج أو روائح، وكما تمنع التنظيم المعمول به استعمال المحاللات التجارية لغرض السكن.

-الضجيج: يجب على الشركاء أن يلتزموا بضرورة عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم فيمنع منعاً باتاً إحداث أي نوع من الضجيج سواء كان ضجيج غير عادي وذلك بالآلات أو دونها أو ازعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

-الحيوانات: يمنع منعاً باتاً اقتناء الحيوانات الخطيرة التي تشكل خطراً على الملاك.

-استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات: لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، وكما لا يجوز نفث الزرابي أو هزها، إلا طبقاً لأنظمة الأمن الحضري.

عدم وضع أشياء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيت التجنب سقوطه.

لا يجوز رمي أشياء إلى الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المرمي ماء أو أوساخ كانت.

اللوحات الاستدلالية اللافتات: يمكن لكل شريك ان يثبت على باب شقته او محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته، غير انه لا يجوز ان يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو اعلان من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة والقيام بالإشهار.¹

¹ - انظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

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

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

-**التسخين وتنظيف المداخن:** يجب القيام بتنقية جهاز التسخين.

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

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

2- استغلال الجزء الخاصة: يمكن للمالك الشريك أن يستعمل نصيبه من الأجزاء الخاصة في الملكية المشتركة بنفسه كأن يسكن في الشقة بصفة دائمة أو غير دائمة، كذلك يحق له ايجار حصته مقابل أجر دوري⁽¹⁾ أو حتى بدون مقابل وهذا الحق لم يتطرق إليه المرسوم التنفيذي 99-14.

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

¹ - كالم امينة، مرجع سابق، ص52.

² - قشي راضية، مرجع سابق، ص24.

³ - نعيم محتجب، الملكية المشتركة في الشقق و الشالهايات والمحالات التجارية، دراسة في القانون 2008، ص258.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

فالتصرف المعترف به للشريك يعتبر قانونيا ومنطقيا وهو لا يتوقف اما الجزء الخاص إنما يمتد إلى حصته في الجزء المشترك، كما يجب على الشريك ان يتصرف في حصته وفقا للتتظيم المعمول به وان يتمتع عن أي تصرف من شأنه أن يؤدي إلى المساس بنظام البناية أو بحوث الملاك الآخرين⁽¹⁾.

ثانيا- حقوق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة: يتمتع الشركاء بحقوقهم على الأجزاء الخاصة في اطار القانون المعمول به اضافة على ذلك فهم أيضا يتمتعون بحقوق اخرى على الأجزاء المشتركة للملكية المبنية الاشتراك⁽²⁾. فالشريك الحق والحرية في استعمالها وذلك حسب ما هي معدة لها، ولا بسبب عرقلة استعمال باقي الشركاء لها.

تناول المشرع حقوق الشركاء في الأجزاء المشتركة من خلال القانون المدني، يذكر في نص المادة 747 من نفس التقنين⁽³⁾. وبالتالي تتمثل حقوق المالك الشريك في:

1- استعمال الأجزاء المشتركة: لقد نصت المادة 749 من القانون المدني على حق الانتفاع الملاك بالأجزاء المشتركة غذ نصت على: « لكل شريك في الملكية الحق في ان يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له ان يستعمل وينتفع بحرية الأجزاء الخاصة المشتركة، بشرط أن لا يمس لحقوق الشركاء الاخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار»⁽⁴⁾.

إذ يفهم من نص المادة انه يجب استعمال الأجزاء المشتركة في حدود ما أعدت له

¹ - نعيم محتجب، مرجع السابق، ص259.

² - بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص47.

³ - تنص المادة 747 من القانون المدني، السالف الذكر، على ما يلي: «لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة او الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل على الأجزاء الخاصة».

⁴ - المادة 749 من التقنين المدني، السالف الذكر

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

كما نجد أن المرسوم 14-99 والسالف الذكر قد تطرق لاستعمال الجزء المشتركة في الباب الثاني منه تحت عنوان استعمال الأجزاء المشتركة.

فالمالك الشريك له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، وان يستعملها لما هي معدة له دون ان يعوق حقوق الشركاء او المستعملين الاخرين.

كما لا يجوز ادخال أي تغيير على الأشياء المشتركة، إلا بموافقة اغلبية الشركاء في الملك⁽¹⁾.

2- استغلال الأجزاء المشتركة : إضافة الى استغلال الشركاء للأجزاء الخاصة فلهم أيضا حق استغلال الأجزاء المشتركة وفق القوانين المعمول بها، فلا يمكن للملاك أو مجموعة من الملاك أن يقوموا بتأجيرها فلا يمكن أن تأجير المصاعد أو الحديثة أو موقف السيارات والنفاء المشترك ومشاركة في استغلالها وإذ لا يمكن عزلها عن الأجزاء الخاصة⁽²⁾.

اما بالنسبة للاستغلال الجماعي فهو جائز ومسموح به وذلك باتفاق الشركاء وذلك بالاستثمار في بعض الجزء وذلك عن طريق الجمعية العامة بعد الحصول على موافقة اعضائها⁽³⁾. حيث يمكن للجمعية ان تقوم بإيجار سطح العمارة لتكريب هوائيات خاصة بمتعامل هواتف او ايجار واجهة البناية لتثبيت لوحات اشهارية على أن تودع المداخل في صندوق المخصص للجمعية⁽⁴⁾.

3- حق التصرف في الأجزاء المشتركة: هو حق مخول للجمعية العامة بإجماع أصوات اعضائها على التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، والهدف منه هو توفير

¹- انظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

²- تركية زكية، مرجع سابق، ص41.

³- بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص48.

⁴- كالم امينة ، مرجع سابق، ص52.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

مصادر مالية اضافية، وتدخل عائدات أو مداخيل التصرفات الواردة على الأجزاء المشتركة في صندوق الجمعية.

الفرع الثاني

الأعباء الناجمة عن الإنتفاع بالملكية العقارية المشتركة

يتحمل المالك في الملكية الفردية عملا بالقواعد العامة كل نفقات الناجمة عن تضرر ملكيته، بينما في الملكية المشتركة والتي تقوم على أساس التفرقة بين الأجزاء الخاصة وهي الملكية الفردية وبين الأجزاء المشتركة وهي الملكية الجماعية، حيث ان الأعباء والتكاليف التي تنشأ من جراء الانتفاع بالجزء الخاص فيتحمل المالك بصفة فردية عبئ وتكاليف صيانة والضرائب والرسوم، اما فيما يتعلق بأعباء الأجزاء المشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء بصفة متساوية أو متفاوتة حسب ما أقره التنظيم المعمول به⁽¹⁾.

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

أولا-أعباء الصنف الأول: الأعباء الصنف الأول هي أعباء مرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة، على أن يتحمل هذه العبء جميع الشاغلين للمحلات الفعليين او غير الفعليين، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين

¹- درزاوي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2010، ص49.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة⁽¹⁾، وتشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي:.

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير غدارة النيابة وأجر البواب، والمستخدمين الذي يتم توظيفهم من المتصرف
- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة.
- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها وسطوحها.
- مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.
- نفقات صيانة واصلاح مؤقتة إتارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.
- دفع مبالغ التامين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.
- وجميع النطاقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة ويجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

ثانيا- أعباء الصنف الثاني: أعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنانية وصيانتها وامن الشركاء في الملك أو الشاغلين له وتتمثل فيما يلي:

- نفقات الترميم باختلاف انواعه المتعلقة بالجدران الضخمة.
- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الإمتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

¹ - انظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

- نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من ان هذه الأشياء ملكية خاصة.
- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.
- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.
- نفقات وضع وترميم منشأة الإنارة في الأجزاء المشتركة.
- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.
- فك المصاعد واجهزة التسخين واصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.
- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها.
- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.
- نفقات صيانة واصلاح جميع المصاعد وتوابعها.
- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.
- يتم حساب المساهمة في هذه العباء في اطار الميزانية النسوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري.

ثالثا- تمويل الأعباء: إن تمويل الأعباء في نظام الملكية المشتركة يكون من طرف المالكين او الشاغلين لها والتمويل يكون من خلال مصدرين المحددين في المرسوم التنفيذي 99-14 السالف الذكر: (1).

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

1- ميزانية تقديرية احتمالية يصادق عليها أعضاء الجمعية العامة وذلك في بداية

كل سنة مالية وذلك لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي للجمعية.

2- في حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، وذلك لأداء

وتنفيذ الأعمال والانشغال غير المتوقعة ويكون ذلك بواسطة نداء لتوفير أرصدة

تساوي ثلث 1/3 المصروف المزمع انفاقه.

3- ويحدد أجال معينة لدفع هذه المبالغ المحددة اعلاه تقررها الجمعية العامة تقررها

الجمعية العامة.

رابعا- دفع الأعباء: تكون مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في اطار

ميزانية سنوية او بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الأمر بأشغال

تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

يتم استحداث قصد القيام بالأشغال الضرورية في اطار مخطط سنوي للصيانة،

صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في

الملك.

ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة الذي تقرره الجمعية العامة.

وفي حالة عدم تسديد الشريك لمبلغ المساهمة يمكن للمتصرف ان يلجأ على طريقة

التحصيل الاجباري.

ففي حالة عدم دفع اجزاء الأعباء من الصنف الأول، ويعد انذارين مصحوبين بأشعار

باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، وفي حالة عدم جدوى ذلك يلتمس

المتصرف ضد الشاغل المخل بالتزاماته اصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

وخاصة محضر قرار الجمعية وذلك عن طريق التقدم وبعد صدور أمر بالتنفيذ المختصة اقليمياً⁽¹⁾.

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

المبحث الثاني

آليات حماية نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية

وضع المشرع الجزائري آليات لحماية الملكية العقارية المشتركة وذلك من أجل المحافظة على سلامة وأمن المباني الجماعية، بوضع تنظيمات وقواعد ضرورية التي يعتمد عليها في حماية وضمان حسن سيرها، وضع الشروط الواجب اتباعها في إنجاز هذه البنايات ومن بين هذه القوانين التي نظمت مجال الحماية نجد قانون التهيئة والتعمير 90-29²، والمرسوم التنفيذي 14 - 99، المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، ويلعب دوراً مهماً في حمايتها ولقد حدد المشرع مجموعة من القواعد الإلزامية لحمايتها (المطلب الأول)، ويستلزم تحديد المنازعات الملكية العقارية المشتركة (المطلب الثاني).

¹ - أنظر ملحق رقم 01 ، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

² - قانون 90 - 29، مؤرخ في 11/12/1990، يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 صادر 12/12/1990، معدل ومتمم بموجب قانون 04 - 05، مؤرخ 14/08/2008، ج ر عدد 51 صادر 2004.

المطلب الأول

طرق حماية الملكية العقارية المشتركة

حفاظا على سلامة وسير قطاع البناء بصفة عامة والبنائة العقارية المشتركة بصفة خاصة، فيجب تشييدها وفق قواعد ومواصفات محددة في التنظيمات المتعلقة بالبناء، فقام المشرع باستحداث قوانين وتنظيمات من شأنها أن تساهم في التسيير المتقن لحركة البناء.

فقانون التهيئة والتعمير يعد من بين الوسائل القانونية التي يمكن بموجبها أن يحافظ على سلامة الملكية العقارية المشتركة، وذلك بوضع مجموعة من الشروط التي يجب على الباني التقيد بها وبالتالي سنوضح مختلف القيود القانونية لعملية البناء (الفرع الأول)، وذكر الإجراءات المتخذة أثناء البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

القيود القانونية لعملية البناء

لقد نظم القانون 90 - 29 القواعد المتعلقة بعمليات إنجاز البنائات بمختلف أنواعها ومنها البنائات ذات الاستعمال الجماعي وهذا من خلال أدوات التهيئة والتعمير التي تسعى

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

إلى تنظيم مجال العمران بصفة عامة، والمتمثلة في المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير¹ ومخطط شغل الأراضي² وكذا القواعد العامة للتهيئة والتعمير³.

تهدف أدوات التهيئة والتعمير إلى تنظيم عمليات البناء ومراقبة مدى احترام صاحب البناء لمواصفات الأمن والسلامة في المباني الفردية والجماعية، وهذا بوضع جملة من القيود التي يستوجب على صاحب البناء التقيد بها، كتحديد مكان البناء (أولا)، وإعداد التصاميم المتعلقة به، (ثانيا).

أولا: مكان البناء:

يتم تنظيم عملية البناء عن طريق قيود وضوابط تفرض على الباني عند طلب رخصة البناء، وذلك للتأكد من كون البناية المراد تشييدها تكون في موقع أو مكان تتوفر فيه مجموعة من الشروط وذلك حفاظا على سلامة البناية والأفراد⁴.

هذا عملا بنص المادة 2 من المرسوم التنفيذي 91 - 175 والتي تنص على أنه: "إذا كانت البنايات من طبيعتها أن تمس السلامة أو الأمن العمومي من جراء موقعها أو

¹ المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير (pdeau): أداة للتخطيط المجالي و التسيير الحضري ، يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية للبلدية أو البلديات المعنية أخذا بعين الاعتبار تصاميم التهيئة و مخططات التنمية و يضبط الصيغ المرجعية لمخطط شغل الأراضي.

² مخطط شغل الأراضي (pos) : المخطط الذي يحدد بالتفصيل في إطار توجيهات المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير ، حقوق إستخدام الأراضي و البناء ، فهو وسيلة لتفصيل و تنفيذ التوجيهات العامة و الإجمالية الواردة في المخطط التوجيهي للتهيئة و التعمير .

³ قانون 90 - 29، السالف الذكر.

⁴ اقلولي أولد رايح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015، ص 107.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

حجمها أو استعمالها، يمكن رفض رخصة البناء أو رخصة تجزئ الأرض من أجل البناء أو منحها شريطة احترام الأحكام الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"¹.

فإن كانت البناية المراد تشييدها في موقع معرض الأخطار الطبيعية كالفيضانات أو انزلاق التربة ومجري الوديان أو ما يسمى بالجرف وبالتالي فلا يمكن منح رخصة البناء من السلطات المختصة في هذه المناطق إلا بعد إجراء دراسات من المصالح المختصة في ذلك.

وهذا ما أكدته نص المادة 3 من المرسوم 91 - 175 السالف الذكر والتي جاء فيها ما يلي: "إذا كان البناء والتهيئة مقررا في أرضية معرضة للأخطار الطبيعية مثل الفيضانات والانجراف وخفض التربة أو انزلاقها والزلازل والجرف يمكن رفض رخصة البناء أو التجزئة أو منحها بالشروط الخاصة الواردة في القوانين والتنظيمات المعمول بها"².

ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء:

بعد اختيار القطعة الأرضية كما حددها التنظيم المعمول به واحترام مختلف الشروط اللازمة لذلك، يأتي دور المهندس المعماري الذي يقوم بإعداد دراسات هندسية تتعلق بمشروع البناء وذلك لتحضير مرحلة طلب رخصة البناء³، فيقوم بوضع تصاميم تتعلق ب:

أ. التصاميم المتعلقة بالبنائات: والتي تتكون من:

- مخطط الموقع على سلم مناسب يسمح بتحديد موقع المشروع.
- مخطط الكتلة وحدود القطعة الأرضية ومساحتها.

¹ - المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 91 - 175، مؤرخ في 28/05/1975، يحدد القواعد العامة للتهيئة والتعميرو

البناء، جريدة رسمية، عدد 26، صادرة في

² - المادة 03 من المرسوم التنفيذي 91 - 175، السالف الذكر.

³ - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص 79

- بيان نوع البناية ونوع طوابق البناية المجاورة وعددها¹.

ب.التصاميم المتعلقة بشبكات الخدمات المختلفة: يجب أن تبين مختلف شبكات الخدمات في شكل رسومات بيانية، شبكات الغاز والكهرباء، شبكات التزويد بالمياه، وشبكات الصرف الصحي.

الفرع الثاني

الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء

تعتبر رخصة البناء من أكثر الوسائل فعالية لتنظيم البناء فهي بمثابة أداة وضعها المشرع لتمكين الإدارة من بسط رقابتها على عمليات البناء²، عن طريق السلطات المختصة في ذلك، وهي مصالح التعمير بالبلدية وكذا المديرية الولائية للتعمير.

إذ منح المشرع لهيئة المراقبة التقنية مهمة مراقبة البناء أثناء الإنجاز وذلك بمراقبة نوع الخرسانة المستعملة وكذا التسليح الخاص به وأيضا تحليل مواد البناء المستعملة في كل طور كالإسمنت، الحصى والرمل³، والهدف من هذه القيود هو حماية الملكية العقارية.

أولاً: حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الحريق:

لقد تطرق المشرع الجزائري فيما يخص عملية حماية الأملاك العقارية الجماعية والمشاركة من كل الأخطار الناجمة عن نشوب حرائق تمس البنايات وذلك بالمرسوم 76 - 35 المؤرخ في 20 فيفري 1996 والذي يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق والفرع في العمارات المرتفعة⁴، حيث اشترطت المادة 4 على أنه لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلا في

¹ - إقلولي أولاد رابح صافية، مرجع سابق، ص ص 151 - 152.

² - إقلولي أولاد رابح صافية، لمرجع نفسه، ص 144.

³ - دورازي أعمر، مرجع سابق، ص 127.

⁴ - المرسوم 76-35 مؤرخ في 20 فيفري 1976، الذي يتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

المواقع الكائنة على بعد 3 كيلومترات وعن وحدة الحماية المدنية، ويمكن للوالي أن يرخص بالبناء في حالة وجود مسافة أكثر من ثلاثة كلم وذلك بعد الاجتماع والأخذ برأي لجنة الأمن الولاية ويكون ذلك عن طريق قرار مسبب من الوالي¹، وبالتالي يجب على اللجنة أن تأخذ بعين الاعتبار إمكانية إنشاء طرق المواصلات وتوصيل الكهرباء وصرف قنوات المياه ومن أبرز القيود التي ألزمها المشرع لضمان سلامة هذه البنايات، نجد:

- من أجل القضاء على الحريق وتفاذي توسعه إلى البنايات الأخرى وبالتالي يجب أن تقسم العمارات إلى أقسام لا تسمح بمرور النار من بناية إلى أخرى في أقل من ساعتين أي تفادي التصاق مجموعة من العمارات فيما بينها.
- يجب توفر سلمين على الأقل من أجل إخلاء السكان.
- وضع أجهزة إنذار ووسائل مكافحة الحريق تحت تصرف الحماية المدنية والسكان إن أمكن ذلك مثل مراكز الحريق².

ثانيا: حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الزلازل

بالرجوع لنص المادة 21 من القانون 04 - 20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، نجد أنه: « يوضع مخطط عام للوقاية من الزلازل والأخطار البيولوجية وتصنيف مجموع مناطق المعرضة لهذه الأخطار بحيث يتم تحديد نوع البناء الواجب اتباعه مراعيًا فيه مجموعة من الشروط المتعلقة بالعلو وعدد الطبقات المرخص بها بناءها وهذا تفاديا لوقوع كوارث³ » وهذا كما حددتها دراسات تقنية التي يقوم بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل.

¹ - بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 44.

² - الزهرة بركة، مرجع سابق، ص 81.

³ - المادة 21 من قانون 04 - 20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 صادر بتاريخ 2004/12/29.

المطلب الثاني

آليات الحماية القضائية لنزاعات الملكية العقارية المشتركة

للشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية وأقرها المشرع الجزائري بموجب المادة 756 مكرر 2 من التقنين المدني، وبحكم أن القانون اعترف صراحة بالشخصية القانونية للملاك الشركاء، تسهر الدولة على احترام هذا النظام وتنفيذه، و حمايته من أي تعسف أو اعتداء، يكون ذلك عن طريق الحماية القضائية، و أجهزة قضائية تختص بالفصل في هذه المنازعات (الفرع الأول)، ووضع مجموعة من الضمانات التي تكفل السير الحسن لمرفق العدالة من خلال الإجراءات القانونية أمام المحاكم المختصة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

إجراءات رفع الدعوى

إن المنازعات الناشئة بين الملاك الشركاء للعقار، لا يمكن أن تفصل فيها المحاكم والهيئات القضائية، إذا لم تراعي فيها الإجراءات والتدابير الواجب اتباعها وإلا رفضت الدعوى، فيستلزم على الخصوم اتباع كل من الإجراءات الشكلية (أولاً)، والإجراءات الموضوعية (ثانياً)، من بداية رفع الدعوى إلى غاية صدور الحكم النهائي والفصل في النزاع.

أولاً: الإجراءات الشكلية: لرافع الدعوى في العقار المبني المشترك احترام عدد من الإجراءات ابتداءً من هوية الخصوم، حيث تقع الدعوى باطلة إذا لم تكن للشخص رافع الدعوى الصفة أو المصلحة في تلك الدعوى وللقاضي أن يثير انعدام الصفة في المدعي أو

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

المدعى عليه من تلقاء نفسه، حسب ما جاءت به نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون. يثير القاضي تلقائياً لانعدام الصفة في المدعى أو في المدعى عليه"¹. على أن ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة موقعة ومؤرخة من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه بعدد نسخ يساوي عدد الأطراف وإيداعها لأمانة ضبط المحكمة تبعاً لما نصت عليه المادة 14 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: " ترفع الدعوى أمام المحكمة بعريضة مكتوبة، موقعة ومؤرخة، تودع بأمانة الضبط من قبل المدعى أو وكيله أو محاميه، بعدد من النسخ يساوي عدد الأطراف"²، وتتضمن هذه العريضة على كافة البيانات التي نصت عليها المادة 15 من نفس هذا القانون.

وبعدها يتم إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، وإلا رفضت الدعوى شكلاً، طبقاً لما جاءت به المادة 17 فقرة ثالثة من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "...يجب إشهار عريضة رفع الدعوى لدى المحافظة العقارية، إذا تعلقت بعقار أو حق عيني عقاري مشهر طبقاً للقانون، وتقديمها في أول جلسة يناهز فيها القضية تحت طائلة عدم قبولها شكلاً، ما لم يثبت إيداعها للإشهار"³.

ثانياً: الإجراءات الموضوعية: إلى جانب الإجراءات الشكلية السالف ذكرها التي تبطل الدعوى في حالة تخلفها، هناك إجراءات موضوعية يعد تأكدها جوهرية في رفع الدعوى وقبولها وهذه الإجراءات تتعلق أساساً بمحل الدعوى القضائية والذي يقصد به موضوع الطلب المعروض في القاضي للفصل فيه، فعلى المدعى أن يقوم بإثبات الحق محل النزاع ويؤسس قضيته تأسيساً قانونياً وموضوعياً محكماً، ذلك من حيث حيث تبين الغرض من

¹ - المادة 13 من قانون رقم 08 - 09، مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، جريدة رسمية عدد 21 ، صادر في 23 أفريل 2008.

² - المادة 14 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

³ - المادة 17 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

لجوءه إلى القضاء، سواءً كان إلزام شخص بأداء معين، أو القيام بعمل أو الامتناع عن القيام بالعمل كما يمكن أن يكون المقصود منه الإقرار بوجود مركز قانوني معين أو حق ما ويكون بالتالي على المعني عبء تقديم كافة الأدلة والإثباتات والحجج المعززة للأقوال كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعى عليه على الوجه الذي يعطي حصة المدعي، فيكون المدعى عليه بذلك مسؤولاً اتجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يقيم بإثبات العكس¹.

الفرع الثاني

الإختصاص القضائي في نزاعات الملكية العقارية المشتركة

كفل الدستور حقوق للمواطنين منها حق اللجوء إلى القضاء، وضمانا لحسن سير العدالة أقر المشرع مبدأ التقاضي على درجات وهذا يؤدي إلى تحديد درجة المحكمة المختلطة (محكمة، مجلس قضائي، محكمة عليا)، وأقر تعدد المحاكم ذات الدرجة الواحدة مما يؤدي إلى وضع قواعد تبين أية محكمة من محاكم الدرجة الواحدة تختص بالفصل في النزاع، وهذا كله يؤدي إلى نتيجة حتمية وجوب إيجاد قواعد تبين نصيب كل محكمة من المنازعات وهو ما يعرف بالاختصاص وقد نص عليه المشرع في قانون الإجراءات المدنية والإدارية في الباب الثاني تحت عنوان الاختصاص².

أولاً: اختصاص القضاء العادي : الاختصاص أو ولاية القضاء هو السلطة التي تملكها الجهات القضائية بالحكم بموجب القانون في المنازعات المعروضة عليها، ويحدد الاختصاص إما بحسب التواجد المكاني في المنازعة، وهو الاختصاص الإقليمي، وإما

¹ - بولاية فضيلة، مرجع سابق، ص ص 102 - 103.

² - انظر المواد من 32 إلى المادة 40 من قانون رقم 08-09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج ر عدد 21، صادر في 23 أفريل 2008 .

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

بحسب نوعية القضايا المعروضة من مختلف أقسام وطبقات القضاء، وهو الاختصاص النوعي¹.

(1) الاختصاص الإقليمي: القاعدة العامة في الاختصاص الإقليمي² يكون لموطن

المدعى عليه استناداً إلى نص المادة 37 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية³.

واستثناءً يمكن أن ترفع الدعوى في غير محكمة موطن المدعى عليه، إذا تعلق الأمر

بإحدى الحالات التي نصت عليها المادة 40 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية".

- في المواد العقارية، أو الأشغال المتعلقة بالعقار، أو دعاو الإيجارات، بما فيها التجارية المتعلقة بالعقارات، والدعاوى المتعلقة بالأشغال العمومية، أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، أو المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها مكان تنفيذ الأشغال.

- أما الاختصاص الإقليمي في المادة العقارية يكون للمحكمة التي يقع بدائرة اختصاصها العقار حسب ما أشارت إليه المادة 518 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "يؤول الاختصاص الإقليمي إلى المحكمة التي يوجد العقار في دائرة اختصاصها ما لم ينص القانون على خلاف ذلك"⁴، فإذا نشأت نزاعات في الملكية المشتركة يمكن أن ترفع الدعوى عن طريق المتصرف أو أحد الملاك الشركاء سواءً كان مدعي أو مدعى عليه أمام الجهات القضائية الواقعة فيها البناية⁵، مع التقيد

¹ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1995، الجزائر، ص 4 .

² - الاختصاص الإقليمي هو ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع في الإقليم التابع لها.

³ - تنص المادة 37 من قانون رقم 08 - 09 ، يتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، السالف الذكر، على ما يلي: "يؤول الاختصاص الإقليمي للجهة القضائية التي يقع في دائرة اختصاصها موطن المدعى عليه...".

⁴ - المادة 518 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

⁵ - تنص المادة 112 من المرسوم التنفيذي رقم 76 - 147: "يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحددة بموجب هذا النظام في اختصاص الجهة القضائية لمكان البناية".

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

بالشروط الواجب توافرها في رافع الدعوى، وتتمثل هذه الشروط في ما جاء في نص المادة 13 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "لا يجوز لأي شخص التقاضي ما لم تكن له صفة، وله مصلحة قائمة أو محتملة يقرها القانون"، والفقرة الثانية: "يثير القاضي تلقائيا لانعدام الصفة في المدعي أو المدعى عليه" وفي الفقرة الثالثة: "كما يثير تلقائيا انعدام الإذن إذا ما لم يشترطه القانون"¹، كما نص المشرع في نص المادة 65 على شرط آخر والمتمثل في الأهلية².

وبالتالي يستخلص من النصين السابقين أن شروط رفع الدعوى فيما يلي:

- أن يتمتع طرفي الدعوى بالصفة، وأن تكون مصلحة قائمة ومحتملة.
- أن يكون استوفى شرط الإذن.
- أن يكون المتقاضي أهلا للتقاضي بلغ سن 19 سنة.
- أن لا يكون محروما من حقوقه المدنية.

(2) الاختصاص النوعي: الاختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر

في قضايا ذات نوع محدد قانونا موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى³، فهو المعيار الذي على أساسه يتم تعيين الجهة القضائية التي يتعين رفع النزاع أمامها وبشكل عام فإن القضايا التجارية والمدنية والاجتماعية والعقارية وشؤون الأسرة تتوزع على محاكم الدرجة الأولى، حسب ما نصت عليه المادة 3/32 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "...تفصل المحكمة في جميع القضايا، لاسيما

¹ - المادة 13 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

² - تنص المادة 65 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر: «يثير القاضي

تلقائيا إنعدام الأهلية و يجوز له أن يثير تلقائيا إنعدام التفويض لممثل الشخص الطبيعي أو المعنوي».

³ - بوليلة فضيلة، مرجع سابق، ص 91.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

المدنية والتجارية والبحرية والاجتماعية والعقارية وقضايا شؤون الأسرة والتي تختص بها إقليميا¹.

ونظراً لاختلاف القضايا المعروضة أمام الجهات القضائية من حيث طبيعتها حيث منها ما هي ذات طابع عادي، حيث لا يستدعي السرعة في إجراءات حلها، فبالتالي يتم الفصل فيها أمام القضاء العادي، فالنزاعات الناتجة عن الملكية العقارية المشتركة يكون اختصاص النظر فيها إلى القسم العقاري، وفقا لنص المادة 512 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية: "ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: ... في الملكية المشتركة للعقارات المبنية..."²، كما يمكن أن ترد في العقار المبني للملاك الشركاء نزاعات يستلزم أن يفصل فيها القضاء الاستعجالي³، ذلك نظرا للطابع الاستعجالي فيها، وأي تأخير في الفصل فيها، قد ينجر عنه إلحاق أضرار جسيمة بهذا العقار المبني وإجراء تعديل في حق الأطراف المتقاسمين أو مركزه⁴.

ثانيا: اختصاص القضاء الجزائي : باعتبار الملكية الخاصة مضمونة بنص المادة 52 من دستور 1996⁵، والقانون المدني في مادته 674 التي تنص: " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء"⁶ ونص المادة 677 من القانون المدني الجزائري التي تقضي بأنه: "لا يجوز حرمان أحد من ملكيته إلا في الأحوال والشروط المنصوص عليها في القانون..."⁷، كما نصت أيضا المادة 27 من القانون رقم 90 - 25 مؤرخ في 18 نوفمبر

¹ - المادة 32 فقرة ثالثة من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

² - المادة 512 من قانون رقم 08 - 09، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، السالف الذكر.

³ - القسم الاستعجالي: هو القسم الذي يختص بالنظر في القضايا التي تتوفر فيها حالة الاستعجال وذلك على وجه السرعة.

⁴ - بلقاسم بلقاضي، مرجع سابق، ص 101.

⁵ - المادة 64 من دستور 1996، السالف الذكر، التي تنص على: " الملكية الخاصة مضمونة".

⁶ - المادة 674 من التقنين المدني، السالف الذكر.

⁷ - المادة 677 من التقنين المدني، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

1990 المتضمن قانون التوجيه العقاري على أن: "الملكية العقارية الخاصة هي حق التمتع والتصرف في المال العقاري أو الحقوق العينية من أجل استعمال الأملاك وفق طبيعتها أو غرضها"¹، فالملكية العقارية هي سلطة مباشرة لصاحب العقار، الذي يستطيع بموجبها أن يستعمله ويستغله ويتصرف فيه ضمن الحدود التي تسمح بها القوانين والأنظمة المعمول بها. تماشياً مع متطلبات السوق العقارية، التي عرفت انتعاشاً كبيراً في الاستثمار في مجال البناء والسكن الذي أدى إلى ظهور فوضى في المعاملات العقارية بين المتعاملين في هذا المجال خاصة أطراف هذه العلاقة المتمثلة في المقتني للسكن والمركي العقاري، الذي يستغل حاجة المقتني الملحة للسكن بفرض شروط تعسفية في حقه الذي قد يصل به الأمر على مخالفة بعض قواعد قانون الترقية العقارية، الذي أدى بتدخل المشرع الجزائري من خلال إصدار القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المنظم لنشاط الترقية العقارية لفرض منع التجاوزات التي يرتكبها المركي العقاري، ذلك بإعطاء ضمانات وحماية أكبر للراغبين في اقتناء وشراء سكنات من المرقين العقاريين عن طريق عقوبات جزائية على المرقين العقاريين المخالفين للتنظيم الخاص بهذا النشاط².

كانت المسؤولية الجزائية للمرقين العقاريين تخضع في إطار المرسوم التشريعي رقم 93 - 03 للقواعد المنظمة في إطار قانون العقوبات التي لم تكن فعالة وكافية لحماية مصلحة المواطنين الراغبين في اقتناء السكن من تعسف المرقين العقاريين أو تحايلهم³، لذا جاء القانون رقم 11 - 04 بعقوبات جزائية خاصة بمجال الترقية العقارية توقع على كل

¹ - المادة 27 من قانون رقم 90 - 25 ، يتضمن قانون التوجيه العقاري، السالف الذكر.

² - وزارة لخضر، مداخلة بعنوان المسؤولية الجزائية للمركي العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، ص 2.

³ - المسؤولية الجزائية: هي الإلتزام القانوني المتضمن تحميل المركي العقاري الجزاء و العقاب نتيجة إتيانه فعلاً أو لإمتناعه عن فعل يشكل مخالفة للأحكام التي قررتها التشريعات الجزائية و العقارية.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

مركي عقاري يخالف الأحكام الواردة في هذا القانون¹، وبتوسيع مهام المركي العقاري زادت أعباؤه والتزاماته المقترنة بالمسؤولية الجزائية، ومن بين هذه الالتزامات التي جرمها المشرع الجزائري نظرا لأهميتها وخطورة عدم تنفيذها:

- كل شروع في أشغال ترميم عقاري أو إعادة تأهيل أو تجديد عمراني أو إعادة هيكلة أو تدعيم يخالف أحكام المادة 06 من القانون 11 - 04 يعرض الفاعل لغرامة من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)².

- كل عرض لبيع أملاك عقارية في إطار مشروع عقاري أنجز مخالفا لأحكام المواد من 27 إلى 29 من القانون 11 - 04، يعرض الفاعل لعقوبة الحبس من شهرين إلى سنتين وغرامة مالية من مائتي ألف دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج)³.

- يتعرض لغرامة من مائتي دينار (200.000 دج) إلى مليوني دينار (2.000.000 دج) والحبس من شهرين إلى سنتين كل مرق عقاري يطالب أو يقبل تسبيقا أو إيداعاً أو اكتتاباً أو سندا تجارياً قبل التوقيع على عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق⁴.

- عدم تبليغ المركي نظام الملكية المشتركة المنصوص عليه في أحكام المادة 61 من القانون 11-04 للمقتني قبل تسليم البناية في الآجال المنصوص عليها في عقد

¹ - كتر لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11 - 04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماجستير في القانون، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، 2013، ص 167.

² - تنص المادة 69 من قانون رقم 11 - 04، السالف الذكر.

³ - المادة 70 من قانون رقم 11 - 04، السالف الذكر.

⁴ - المادة 71 من قانون رقم 11 - 04، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

البيع على التصاميم يتعرض لغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000000 دج¹.

- كل مخالفة للأحكام المنصوص عليها في المادة 33 المتعلقة بآجال تحويل الملكية، يعرض المرقي العقاري إلى غرامة مالية من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج²

- عدم إكتتاب المرقي العقاري في التأمينات و الضمانات المنصوص عليها في أحكام المادة 55 من القانون 04-11، يعاقب بالحبس من شهرين إلى سنتين، و غرامة مالية من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 200.000 دج³.

- الإدلاء بمعلومات خاطئة أو غير كاملة في الوثائق و العقود و الصفقات في إطار أو بمناسبة عملية ترقية عقارية، يتعرض إلى عقوبة الحبس من شهر إلى خمس سنوات و غرامة مالية من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج⁴.

- عدم إعلام المقتني أو صاحب حفظ الحق بالبيانات و المعلومات المنصوص عليها في المادة 30 من القانون 04-11 إذا كان بصدد عقد البيع على التصاميم أو عقد حفظ الحق، يتعرض المرقي العقاري لغرامة من مائتي ألف دينار 200.000 دج إلى مليوني دينار 2000.000 دج⁵.

¹ - المادة 72 من القانون رقم 04-11، السالف الذكر.

² - المادة 73 من قانون رقم 04-11، السالف الذكر.

³ - المادة 74 من القانون رقم 04-11، السالف الذكر.

⁴ - المادة 75 من القانون رقم 04-11، السالف الذكر.

⁵ - المادة 76 من قانون رقم 04-11، السالف الذكر.

الفصل الثاني: نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها

- يعاقب كل شخص وفقا للمادة 243 من الأمر رقم 66-156 المؤرخ في 8 يونيو سنة 1966 المتضمن قانون العقوبات¹ في حالة ممارسة مهنة مرقى عقاري بدون إعتما د و تطبق عليه أحكام المادة 372 من قانون العقوبات إذا توصلت الممارسة غير القانونية إلى النصب.²

¹-المادة 243 أمر رقم 66-156 مؤرخفي 18 صفر 1386 الموافق ل 8 يونيو سنة 1966، متضمن قانون العقوبات المعدل و المتمم: "كل من إستعمل لقباً متصلاً بمهنة منظمة قانوناً أو شهادة رسمية أو صفة حددت السلطة العمومية شروط منحها أو أداى لنفسه شيئاً من ذلك بغير أن يستوفي الشروط المفروضة لحملها يعاقب بالحبس من ثلاثة اشهر إلى سنتين و بغرامة مالية من 20000 إلى 10000 دج أو باعدى هاتين العقوبتين".

²- المادة 77 من قانون رقم 11-04،السالف الذكر.

خاتمة

مما سبق بيانه أن الملكية العقارية لها أهمية بالغة لتطور وازدهار المجتمعات والدول وأمام التزايد والنمو السريع للسكان، وحاجة الأفراد للسكن، وجب على المشرع إيجاد آليات وطرق للحد من هذه الأزمة التي يعاني منها هذا القطاع.

فنظام الملكية العقارية المشتركة من أهم أصناف الملكية العقارية التي نظمها المشرع الجزائري من خلال القانون المدني، وأيضا المرسوم التنفيذي 14 - 99 المحدد لنموذج الملكية العقارية المشتركة الذي عمل على تنظيم مختلف الجوانب التي تهم نظام الملكية.

حيث ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة وتوثيقه لدى الموثق وفقا للنموذج الخاص به وتسجيله لدى مصلحة التسجيل وشهره في المحافظة العقارية ليصبح حجة قاطعة وسندا قانونياً في مواجهة الشركاء والغير والذي يبين حقوق وأعباء الشركاء وتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة.

فعدم احترام الملاك لنظام الملكية العقارية أدى إلى تدهور العقارات المبنية في الحظيرة العقارية، إذ أصبحت جل العمارات الخاضعة للملكية المشتركة مهددة بالانهيار وغياب أدنى شروط ومتطلبات الحياة لعدم توافر النظافة والصيانة الضرورية المستمرة لهذه البنايات التي قد تكون سبباً في حدوث وإلحاق أضرار بالساكنين لها، مما أوجب على المشرع الجزائري تحديد

المؤهلين لإدارة هذه الأملاك، والمتمثلة في كلا من الجمعية العامة للشركاء والمتصرف وإعطائه مجموعة من الصلاحيات من أجل ضمان السير الحسن للبنية.

كما أورد المشرع إجراءات لحماية العمارة والملاك الشركاء، ذلك عن طريق وضع مجموعة من القيود التي يستلزم اتباعها أثناء القيام بعملية البناء، واتخاذ كافة التدابير اللازمة للحماية من مختلف الأخطار التي قد تصيب البنية كالزلازل والحرائق.

يعتبر تطبيق واحترام أحكام هذا النظام الطريقة الوحيدة المثلى لحل مثل هذه المشاكل التي تمس الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية، فتعدد الأشخاص في هذه الأخيرة قد تؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء للأجل حلها، ذلك مع مراعاة الجهة القضائية المختصة للفصل في النزاع، مع التقيد بمجموعة من الإجراءات قبل وبعد رفع الدعوى.

ومن خلال دراستنا لهذا البحث توصلنا إلى جملة من النتائج:

- أن مجال تطبيق الملكية المشتركة ينحصر في العقارات المبنية فقط.
- اعتماد المشرع الجزائري على الجمعية العامة والمتصرف كجهازين أساسيين في إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.
- لكل مالك في الملكية المشتركة نصيباً في الأجزاء الخاصة له كامل السلطات عليه ونصيب في الأجزاء المشتركة ليس له إلا سلطة الاستعمال والاستغلال.

- يحدد نظام الملكية المشتركة واجبات وأعباء كل مالك شريك، ويلزمهم بالتقيد بها.
- يكون التقاضي في الملكية المشتركة مخولا للمتصرف كونه هو الممثل الرسمي لجماعة الشركاء لما للمالك الشريك الحق في رفع الدعوى.
- عدم جواز المطالبة بقسمة الأجزاء المشتركة عن الأجزاء الخاصة.
- استوجب الأمر على المشرع الجزائري العمل على إيجاد آليات أخرى من أجل ترقيتها وجعلها تتلائم مع الواقع العملي لضمان الفعالية والزامية التقيد بها، ونقترح في هذا المجال أن يخصص المشرع الجزائري قانونا خاصا ينظم هذا النوع من نظام الملكية العقارية.
- تدخل البلدية في تكوين الجمعية وتعيين المتصرف ذلك لمراقبة تسيير هذا النظام من طرف الملاك.
- تكوين هيئات مختصة لتسيير هذه الأملاك.
- إسناد مهمة إدارة و تسيير الأحياء السكنية الجديدة للمحضرين القضائيين إستغلالا للخبرة الميدانية المكتسبة.

الملاحق

مراسيم تنظيمية

مرسوم تنفيذي رقم 14 - 99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

إن الوزير الأول،

- بناء على تقرير وزير السكن والعمران والمدينة،
- وبناء على الدستور، لا سيما المادتين 85-3 و125 (الفقرة 2) منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، لا سيما المواد 743 إلى 772 منه،

- وبمقتضى الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، لا سيما المواد 38 و60 و61 و62 منه،

- وبمقتضى القانون رقم 11 - 10 المؤرخ في 20 رجب عام 1432 الموافق 22 يونيو سنة 2011 والمتعلق بالبلدية،

- وبمقتضى القانون رقم 12 - 07 المؤرخ في 28 ربيع الأول عام 1433 الموافق 21 فبراير سنة 2012 والمتعلق بالولاية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 63 المؤرخ في 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق 25 مارس سنة 1976 والمتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 666 المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم،

- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 13 - 312 المؤرخ في 5 ذي القعدة عام 1434 الموافق 11 سبتمبر سنة 2013 والمتضمن تعيين أعضاء الحكومة،

- وبمقتضى المرسوم التنفيذي رقم 08 - 189 المؤرخ في 27 جمادى الثانية عام 1429 الموافق أول يوليو سنة 2008 الذي يحدد صلاحيات وزير السكن والعمران،

- وبعد موافقة رئيس الجمهورية،

يرسم ما يأتي :

المادة الأولى : تطبيقا لأحكام المادتين 38 و61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يهدف هذا المرسوم إلى تحديد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

المادة 2 : يرفق نموذج نظام الملكية المشتركة بملحق هذا المرسوم.

المادة 3 : طبقا لأحكام المادتين 60 و61 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، يلتزم المرقون العقاريون المعتمدون قانونا، على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة، موضوع هذا المرسوم، بإعداد نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية قصد تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملأهم العقارية.

المادة 4 : يتعين على المرقى العقاري أن يوضح أنه خصص وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المجلات الضرورية لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء.

المادة 5 : يتعين على المرقى العقاري، زيادة على ذلك، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الأملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمنان أو السعي لضمنان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

المادة 6 : يعد المرقى العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل
البنائية أو مجموعة البنائيات المعنية وتقسيمها إلى
أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء
المشتركة، وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي
تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقا للتشريع
والتنظيم المعمول بهما.

يتضمن نظام الملكية المشتركة بابين :

- 1- تعيين ووصف تقسيم البنائية أو مجموعة
البنائيات ومآلها،
- 2- قواعد تسيير وإدارة البنائية أو مجموعة
البنائيات.

الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة :

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى
جانب النصوص المبيّنة أعلاه، إلى الوثائق الآتية، التي
كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى
الموثق الممضي أسفله بتاريخ.....

- عقد ملكية الوعاء العقاري.....مسجل
- حجم..... مشهر بالمحافظة العقارية
- حجم..... فهرس.....
- رخصة البناء رقم.....المؤرخة
- في.....والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من
- طرف.....
- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبنائية أو
- بمجموعة البنائيات معدة بتاريخ..... من طرف
- الخبير..... الواقع مقره ب.....يلحق بها :

- مختلف تصاميم البناء لا سيما تصاميم
الأساسات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة
إلى مخططات التجزئة وموقع البنائيات والشبكات
المختلفة،

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات، بشكل مميز،
بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء
الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول،
وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة
من الصنف الثالث في هذا النظام .

الجزء الأول

الباب الأول

تعيين ووصف تقسيم البنائية أو مجموعة البنائيات ومآلها.

1-1 تعيين البنائية أو مجموعة البنائيات

تحديد الموقع الدقيق للبنائية أو جزء من البنائية ،
بالنسبة للمناطق التي تم مسحها مع تحديد القسم،
مجموعة الملكية والحصة،

المادة 7 : تلغى كل الأحكام المخالفة لهذا المرسوم،
لا سيما تلك التي يتضمنها المرسوم رقم 83 - 666
المؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة
1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة
وتسيير العمارات الجماعية، المعدل و المتمم.

المادة 8 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية
للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 2 جمادى الأولى عام 1435
الموافق 4 مارس سنة 2014.

مبد المالك سلال

الملحق

نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

في سنة.....
بتاريخ.....
أمام الأستاذ.....، موثق ب.....
بناء على طلب المرقي العقاري أو (المتصرف)
المعين أو المنتخب..... الواقع مقره ب.....
(التحديد الدقيق للمرقي العقاري - شخص طبيعي أو
معنوي- أو للمتصرف) :

يهدف نظام الملكية المشتركة للبنائيات الجماعية
الواقعة ب.....(المكان، البلدية، الدائرة، الولاية)
إلى تحديد، طبقا لأحكام المواد 60 و 61 و 62 من القانون
رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432
الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، قواعد
تسيير وإدارة البنائيات الجماعية قصد توضيح كافة
البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها
وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء
اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية .

يتعين على المرقي العقاري أن يوضح أنه خصص
وأنجز، بعنوان الأجزاء المشتركة، المحلات الضرورية
لإدارة الأملاك وكذا مسكن البواب، عند الاقتضاء .

ويتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد
ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملاك
العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمنان أو السعي
لضمنان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من
تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل
هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون .

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع
المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام
نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر
ضرورية حتى يصبح إجباريا بالنسبة لهم.

- 2 - محطة الضغط الزائد.
- 3 - محول سونلغاز.
- 4 - مساحات الوقوف.
- 5 - طرق المواصلات.
- 6 - شبكة المجاري.

وصف كل بناية أو مجموعة البنايات :

- مثال : 1 - البناية (أ) أو (1) (التحديد يتم بالمقارنة مع مجموعة المباني، عند الاقتضاء). هذه البناية المنشأة من طابق أرضي ومن... طابق، تتضمن:
- في الطابق الأرضي :
 - في الطابق الأول :
 - في الطابق الثاني :
 - إلخ.....

تقسم البناية أو المجموع العقاري (حسب الحالة) موضوع هذا النظام إلى حصص.

كل قسم يشتمل على أجزاء خاصة معينة على أساس رقم القسم وحصص مشاعة تابعة لكل صنف من الأصناف الثلاثة للأجزاء المشتركة.

وتحدد الحصص المشاعة لمجموعة الأجزاء المشتركة على أساس الحصص النسبية لقسم واحد.

تتناسب حصص الأجزاء المشتركة الخاصة بكل قسم مع المساحة الخاصة (النافعة أو النسبية) لكل قسم بالنسبة للمساحة المذكورة لمجموع الأقسام المعنية.

يعبر عن هذه الحصص بعشرة أجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة للصنف الأول وبالأجزاء من الألف بالنسبة للأجزاء التابعة للصنفين الثاني والثالث.

مجموعة البنايات المبنية حالياً مقسمة إلى أقسام منها.

..... أقسام للشقق،

..... أقسام للمحلات التجارية،

..... أقسام للمحلات المهنية و للخدمات،

ترقم الأجزاء الموجودة في هيكل البناية

من إلى.....

يبين تشكيل الأجزاء في جدول التقسيم أدناه :

- تحديد البناية (القوام، الرقم، الشارع، التسمية).....
- تسمية مجموعة البنايات التي ينتمي إليها، عند الاقتضاء.....
- تعيين الأرضية التي بنيت عليها البناية : بنيت البناية أو مجموعة البنايات موضوع هذا النظام في القطعة الأرضية الواقعة ب..... (تحديد حسب قواعد الشهر العقاري). ويقابله :

- من الشمال :
- من الجنوب :
- من الشرق :
- من الغرب :
- أصل ملكية العقار :
- المساحة :

1-2 مآل البناية أو مجموعة البنايات.

يحدد مآل البناية أو مجموعة البنايات من خلال خصائصها وموقعها كما هو محدد في الوثائق الكتابية والبيانية المتعلقة بها.

المآل الرئيسي للبناية أو لمجموعة البنايات :

إن البناية أو مجموعة البنايات المنشأة والمهياة على أرض تبلغ مساحتها مترا مربعا والمهينة أعلاه و المسماة كما ذكر أعلاه، ب..... معدة للاستعمال.....(تحديد استعمال البناية: سكني، مختلط سكني وتجاري، أو مختلط سكني ومهني أو للاستعمال التجاري أو للاستعمال المكتبي حسب الحالة).

1-3 الحالة الوصفية للتقسيم الخاصة بالبناية أو

بمجموعة البنايات :

البناية أو مجموعة البنايات المعدة للاستعمال.....مشيدة و مهياة على أرض مساحتها.....متر مربع المهيئة أعلاه، مسماة كما هو مبين أعلاه..... تضم :

- 1 - هيكل المبنى السكني يقوم على
- (الوصف التقني)، عدد الطوابق و مشتملات الأرض.

- وصف الواجهة.....

- اسم البناية(حسب مخطط الكتلة)

- الدخول إلى البناية.....

- السقف.....

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

- الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،
- الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها،
- التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،
- تجهيزات المطابخ وأحواضها،
- التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المل الخاص،
- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب،
- كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير،
ورفوف المداخل والمرابيا والطلاء والخشبيات والصناديق،
- وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال سكني لا غير.

الأجزاء المشتركة الفاصلة : يقصد بالأجزاء المشتركة الفاصلة بين الشركاء في الملك المتجاورين، الحواجز أو الحيطان الفاصلة للمحلات الخاصة باستثناء الجدران الأساسية في البناء.

2-1-2 تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها :

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.

الباب الثاني

قواعد تسيير وإدارة البنية أو مجموعة البنيات

1-2 تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة

وتكوينها

2-1-1 تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها

الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

تتضمن الأجزاء الخاصة : بالنسبة لكل محل من المحلات الخاصة المشمولة في هيكل من البنية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه، لا سيما :

- البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة،

- سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمل بها،

- الحواجز الداخلية و أبوابها،

- أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك بأنواعها والمشربيات المتحركة ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها ،

- الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسرايب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها،

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

- سرايب هذه القنوات المبنية،

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال ، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير،

- جميع الأجهزة و الماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة،

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

الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث :

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصرا، المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنايات.

2-2 - حقوق وواجبات المشتركين في الملكية :

2-2-1 أحكام عامة :

يجب على المشتركين في الملكية أن يحترموا الارتفاقات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو البناية أو المجموع العقاري سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات، الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم.

تنقسم الأجزاء المشتركة ، حسب الحالة إلى ثلاثة (3) أصناف :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول :

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي :

- كل الأرض التي تم تشييد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، لا سيما، القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة،

- الباحات وطرق المرور،

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية،

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

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

- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية.

الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني :

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

- الأسس و الجدران الضخمة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والعوارض والروافد) والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

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

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلالم وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة،

- جميع مساحات الإفساح والممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة،

لا يجوز تركيب أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط تجهيزها بنظام معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية و المتلفزة.

ويمنع بشكل مطلق كل ضجيج أو صخب من أي نوع كان، حتى لو كان ذلك داخل الشقق ويسبب إخلالا لراحة السكان و يعرض أصحابه، عند الاقتضاء، لتابعات قضائية.

يسمح بصفة خاصة باستعمال الأجهزة والآلات الصوتية، من ذلك على وجه الخصوص، مسجلات الصوت والراديو والتلفزيون وآلات الموسيقى وذلك شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والأمن.

4- الميوانات : (يحظر اقتناء الحيوانات الخطيرة).

5- استخدامات النوافذ والشرفات والمقصورات :

لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشرها في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به و لا يجوز نفخ الزرابي أو هزها، إلا طبقا لأنظمة الأمن الحضري.

ولا يجوز وضع أي شيء على أطراف النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لتجنب سقوطه. ويجب وضع المزهريات وأصص النباتات بشكل لا يؤدي سقيها إلى اتساخ الواجهة وإزعاج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو الفناء أو الحديقة سواء كان الشيء المطروح ماء أو حطاما أو أي أوساخ كانت.

6- اللوحات الاستدلالية - اللافئات : يمكن لكل

شريك في الملك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة استدلالية تتضمن اسمه ومهنته. غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة من أي نوع كان.

ولا يسري هذا الحظر على مالكي الدكاكين أو المتاجر الذين يمكنهم امتلاك لافتة و القيام بالإشهار الذي يروونه مفيدا و ذلك طبقا للتنظيم المعمول به.

7- الانسجام والصيانة : يجب صيانة أبواب

مداخل الشقق والنوافذ ومغالق الشبابيك والستائر وشعريات الشبابيك والدرابزونات والحواجز وقضبان دعم الشرفات والشبابيك ويجب أن يسهر أصحابها على إبقائها على حالة جيدة.

يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء وحالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات. لا يمكن لأي تسامح و لو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب.

2-2-2 استعمال الأجزاء الخاصة :

يحق لكل شريك في الملكية أن يستعمل ، كما يبدو له، الأجزاء الخاصة المملوكة له وينتفع منها، بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء في الملك في المحلات الأخرى وبتخصيص البناية، وأن لا يقوم بأي عمل يعرض فيه متانة البناية للخطر و ذلك مع التحفظات الآتية :

1- التعديلات : يمكنه أن يعدل، كما يبدو له، تحت

مسؤوليته وفي حدود القوانين والتنظيمات المعمول بها، الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها. غير أنه يجب عليه في حالة ثقب الجدران الضخمة الواقعة بين حجرتين، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل المهنة، و يجب أن يتخذ كل التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة البناية. وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب عن هذه الأشغال من حالات انسياخ أو تدهور في البناية.

و يجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات مطلقا أية زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم.

2- الدكاكين والمتاجر: لا يجوز أن تمارس في

المحلات المستعملة كدكاكين أو متاجر أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها، لما يصدر عنها من ضجيج أو روائح، أن تضايق سكان البناية مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع والأضرار.

و لا يمكن في أي حال من الأحوال، استعمال المتاجر أو الدكاكين للسكن.

3- الضجيج : يجب على الشركاء في الملك أن

يسهروا على عدم تعكير هدوء البناية في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو زوارهم أو أناس في خدمتهم.

وبالتالي، لا يمكنهم إحداث أو السماح بإحداث أي ضجيج غير عادي و أي عمل بالآلة أو الأدوات أو دونها من أي نوع كان والذي من شأنه أن يضر بمتانة البناية أو إزعاج جيرانهم بالضجيج أو الرائحة الكريهة أو غير ذلك.

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

ويلزم كل مالك بالاكنتاب على نفقته بالتأمين ضد الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة.

2-2-3 استعمال الأجزاء المشتركة :

يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية، قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، ولا يمكن أي شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، أو يترك فيها أشياء، مهما كانت.

لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء وكل التجهيزات المشتركة، إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

الجزء الثاني

إدارة و تسيير البناية أو مجموع البنايات

الباب الأول

مجموعة الشركاء في الملك

التشكيل - الهدف - الصفة

تشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

تشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكاً لشخص واحد.

تتولى مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخذ بهذا الصدد، كل التدابير الضرورية.

وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب العيب في البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها.

وهي مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك.

غير أنه، قصد احترام مظهر البناية وانسجامها، فإن التعديلات المتعلقة بالطلاءات الخارجية بما فيها طلاءات أبواب مداخل الشقق تكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن، والتي سيأتي ذكرها لاحقاً.

8 - صيانة شبكات المياه والصنابير : حرصاً على

تجنب تسربات في المياه والاهتزازات في القنوات، يجب صيانة الصنابير وطرادات ماء المراحيض وإبقائها في حالة جيدة و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

تقع مصاريف إصلاح الخسائر الناجمة عن التسرب على عاتق الشاغل المسؤول عن هذا التسرب.

9 - التسخين وتنظيف المداخن : يجب القيام

بتنقية جهاز تسخين قنوات الدخان والآلات التي تعبر فيها كلما اقتضى الأمر ذلك حسب التنظيمات المعمول بها.

ويمنع صراحة استخدام أجهزة الاحتراق البطيء أو المولدة للغازات المضرة أو الوقود التي من شأنها أن تسخن أو تتلف قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.

لا يجوز أن يتم استخدام قنوات الدخان إلا للغرض الذي خصصت له ولا كمنافذ للتهوية.

10 - الارتفاقات : يجب أن يتحمل الشركاء في

الملك تنفيذ عملية التنظيف المتعلقة بالأجزاء المشتركة وكذلك الترميمات أو الأشغال التي يتم القيام بها. ويجب عليهم، عند الحاجة، السماح بمرور المعمارين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو تسييرها أو الإشراف عليها في محلات ملكيتهم المقسومة.

و يجب أن يرتبوا مكاناً بارزاً، بأنفسهم أو بمبادرة من شاغلي المحلات وعلى نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضرورياً (الزرابي، اللوحات الفنية، الأثاث، وغير ذلك من الأشياء مختومة كانت أو غير مختومة).

11- المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال

الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو أو بإهماله، أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً.

بحالة الشيوخ وتعيين مندوب توجه إليه الاستدعاءات، تعد هذه الأخيرة مبلّغة بشكل صحيح إلى منزل المالك القديم أو المنزل الذي يختاره.

جدول الأعمال

يحدد المتصرف جدول الأعمال. غير أنه يمكن كل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال.

يجب أن تكون النقطة الإضافية التي تم إدراجها في جدول الأعمال، مرفقة بالوثائق الملحقة الضرورية، محل تبليغ للشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من طرف المتصرف قبل ثمانية (8) أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع.

لا تبلى مع جدول الأعمال في نفس الوقت :

1 - إيرادات و نفقات السنة المالية المنصرمة و جدول الديون والقروض وكشف الخزينة إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على الحسابات،

2 - الميزانية التقديرية إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للتصويت على اعتمادات السنة المالية القادمة،

3 - الشروط الأساسية للعقد المقترح إذا كانت الجمعية العامة مدعوة للمصادقة على معاملة أو الإذن بها أو كشف تقديري أو صفقة لإنجاز الأشغال.

سير الجمعية العامة

لا تصح مداوات الجمعية العامة إلا بحضور ثلثي (3/2) أعضائها على الأقل .

إذا لم يكتمل النصاب تجتمع الجمعية العامة في الأيام الثمانية (8) الموالية و تصح مداواتها حينئذ مهما يكن عدد الأعضاء الحاضرين .

لا تصح مداوات الجمعية العامة قانونا، إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت الاستدعاءات والتبليغات بشأنها.

تعيين الجمعية العامة رئيسا للجلسة وذلك في بدء كل اجتماع عن طريق التصويت برفع الأيدي. و في حالة عدم تقدم مرشح لذلك، يتولى تلقائيا رئاستها المالك أو الشاغل الأكبر سنا.

الباب الثاني

الجمعية العامة

اجتماع الجمعية العامة

تنعقد الجمعية وجوبا مرة واحدة في السنة على الأقل خلال الشهور الثلاثة (3) الموالية لانتهاى السنة. ويمكن استدعاؤها كلما كان ذلك ضروريا.

تجتمع الجمعية العامة للمرة الأولى بعد شهر على الأكثر من تاريخ تشكل مجموعة الشركاء في الملك في شكل جمعية ذات شخصية معنوية.

تعين الجمعية، خلال أول اجتماع لها، متصرفا وتحدد أجرته والميزانية التقديرية للوقت المتبقي من السنة المالية الجارية.

يمكن المرقي العقاري البائع لبناية جديدة ذات ملكية مشتركة أن يعين متصرفا لفترة انتقالية يتعين عليه استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها أحكام نظام الملكية المشتركة هذا.

الاستدعاء

يتولى استدعاء الجمعية العامة عادة متصرف البناية أو مجموعة البنائيات و بمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه الشركاء في الملك و/أو الشاغلون له، ذلك.

يتضمن الاستدعاء وجوبا مكان وساعة الاجتماع وتاريخه وكذلك الأسئلة المسجلة في جدول الأعمال. يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها مع طلب الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء. و ما لم تكن ثمة حالة مستعجلة، يبلغ الاستدعاء قبل خمسة عشر (15) يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع.

وإذا لم يبلغ المتصرف بعملية انتقال ما، فإن الاستدعاءات الموجهة قانونا للشاغل القديم تعتبر تبليغا للمالك الشاغل الجديد في حالة انعدام التبليغ المذكور أعلاه.

وفي حالة الشيوخ بين عدة أشخاص، يجب على هؤلاء انتداب أحدهم لتمثيلهم. وإذا لم يقوموا بالإعلام

شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة

تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها إلى متصرف البناية الذي عينته والموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

لا يمكن أن تفرض الجمعية العامة، مهما كانت أغلبية أصواتها، على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به، كما هي محددة في نظام الملكية المشتركة، ولا كفاءات الانتفاع بهذه الأجزاء.

تتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي :

- المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة،

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للبناية وفقا لما هي معدة له،

- كفاءات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية والتنظيمية،

- تغيير توزيع الأعباء التي باتت ضرورية بسبب تغيير استعمال جزء أو عدة أجزاء.

تتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية :

- تعيين متصرف أو عزله،

- جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة أو إدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت من أجله البناية،

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها.

لا تتم المصادقة إلا بإجماع أعضاء الجمعية العامة من الشركاء في الملك على القرارات التي تتضمن ما يأتي :

- الشروط التي تتم بها أعمال المتصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون ناجمة عن التزامات قانونية وتنظيمية،

يوقع على ورقة الحضور أعضاء الجمعية العامة عند دخولهم للجلسة، ويدرج في تلك الورقة اسم ومنزل كل شريك في الملك و/ أو الشاغل له وعند الاقتضاء، اسم الوكيل الذي يمثلهم وكذلك عدد الأصوات التي يتمتع بها كل منهم.

يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة، ولا يجوز في أي حالة للمتصرف وزوجه، و لو كانا من الشركاء في الملك، أن يتأسسا الجمعية العامة.

يُتوج اجتماع الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة ويوقعه بمعية الرئيس، ويسجل في سجل خاص مفتوح لهذا الغرض، ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو ممثليهم، وجدول الأعمال والنص الكامل لكل لائحة مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت. ويبلغ لكل الشركاء في الملك الحاضرين أو غير الحاضرين في الاجتماع.

يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية العامة من الأصوات ما يعادل الحصص التي يملكها.

ولكل مستأجر حق التصويت عندما يتضمن جدول الأعمال أعباء الصنف الأول، وأشغال الترميم التي يرى أغلبية الأعضاء ضرورة القيام بها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا.

يمكن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه. والعاجزون يتم تعويضهم بممثليهم القانونيين.

وفي حالة شيوع الحصة، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف.

لا يمكن الوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنائية أو مجموعة البنائيات.

دور المتصرف

يعد المتصرف المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، وهو مكلف بتطبيق أحكام هذا النظام و بالعمل على احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال وبإخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول.

ويجب عليه، فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة ولا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. وفي حالة العوائق غير المتوقعة، يجب عليه استدعاء الجمعية العامة من جديد أو حتى رفع القضية أمام العدالة.

يكلف المتصرف بإدارة البنائية، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

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

و يدير الأجزاء المشتركة من البنائية، ويضمن صيانتها الضرورية، ويسهر على نظافة البنائية وأمنها.

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

يمسك المتصرف مجموع أرشيف الجمعية، وخاصة ما يأتي :

- جميع الاتفاقيات، والأوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالبنائية وجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له،

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

- الوثائق الخاصة بالتسيير المحاسبي،

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،

- إعلاء البنائية أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بنائية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب، يتم إيداع الناتج المتأتي عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم. يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران (2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

الباب الثالث

المتصرف

التعيين - العزل

يسند تنفيذ قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعينه هذه الجمعية حسب الشروط المنصوص عليها في هذا النظام، لمدة سنتين (2) قابلة للتجديد. يمكن اختيار المتصرف من بين الذين يشغلون البنائية أو مجموع البنائيات أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، ولا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية العامة التي لا تعمل فور ذلك على تعويضه بمتصرف آخر.

في حالة عدم تعيين الجمعية العامة للمتصرف أو إذا تخلى هذا الأخير عن منصبه أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية العامة إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر، يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها البنائية تلقائيا بتعيين متصرف للبنائية بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك.

يحدد التعويض المخصص للمتصرف من طرف الجمعية العامة أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا

خلال ثمانية (8) أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع للمبالغ المستحقة للمجموعة وتسديد الأموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة.

يقدم المتصرف باعتباره وكيلًا تقريرًا عن تسييره، ولا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسويقها وصرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنويًا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية العامة للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة (3) أشهر عقب إقفال السنة المالية.

الباب الرابع

واجبات المرقي العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة

واجبات المرقي العقاري

يلتزم المرقي البائع، طبقًا لأحكام المادة 62 من القانون رقم 11 - 04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المباعة لمدة سنتين (2) بعد بيع القسم الأخير المكون للبنائية أو للمجموع العقاري.

يلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة، وذلك ابتداءً من تاريخ بيع الجزء الأخير المكون للبنائية أو مجموع البنائيات.

يحل المرقي البائع أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة.

ويلتزم كل واحد منهما، حسب الحالة، بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البنائية إلى هيئات الملكية المشتركة المعينة قانونًا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم.

- القائمة التي يتولى إعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له مع ذكر الأقسام التي يملكونها.

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

وبهذه الصفة، يطالب بما يأتي :

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

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

يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال، باستدعاء جمعية عامة فورًا لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الأول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغًا تقديريًا خاصًا.

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

يمثل المتصرف الجمعية إزاء الغير وجميع الإدارات.

ويمثلها أمام القضاء سواء مدعيًا أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. ويمكنه أن يتصرف، على الخصوص، بمعية أو دون أحد الشركاء في الملك أو عدد من هؤلاء الشاغلين، قصد الحفاظ على الحقوق المرتبطة بالبنائية.

يكلف المتصرف بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له ويمكنه أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتدرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري.

يمكن المتصرف، في حالة بيع قسم من الأقسام، أن يقوم بتحصيل الأموال، وأن يعترض على عملية البيع

نقل الإدارة والتسيير الانتقالي

تنتهي فترة التسيير الانتقالي المبينة أعلاه، بناء على طلب من أغلبية الشركاء في الملك الذين يتم استدعاؤهم مسبقا إلى الجمعية العامة لاستحداث الأجهزة العادية للملكية المشتركة.

يبلغ المرقي العقاري بطلب موقع قانونا من طرف المتصرف الذي عينته جمعية الشركاء في الملك المعنيين، عن طريق رسالة موصى عليها.

يحول المرقي البائع كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم إعدادها طبقا للتنظيم وكذا كل الوثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية تبعا لمحضر تسليم المهام والتسيير الموقع من طرفه بجمعية متصرف الملكية المشتركة الذي انتخبته جمعية الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

الجزء الثالث

الأعباء التي تقع على ماتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

الباب الأول

أعباء الصنف الأول والصنف الثاني

توزيع الأعباء

تنقسم الأعباء المختلفة التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين (2) :

1 - الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة.

يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات الفعلية وغير الفعلية، وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقررها الجمعية العامة.

2 - الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، للبنانية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحدهم.

يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم و المتعلقة بكل قسم.

أعباء الصنف الأول

تشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي :

1 - الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك،

2 - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة و نفقات العدادات العامة، وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه،

3 - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلالم وأقفاسها و سطوحها،

4 - مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه،

5 - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك،

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

7 - وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.

يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

أعباء الصنف الثاني

يشمل هذا الصنف من الأعباء ما يأتي :

1 - نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل)،

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

تمويل الأعباء

تمول الأعباء من خلال :

- 1- ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية،
 - 2- وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوة من المتصرف.
- يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه، في الآجال التي تقررها الجمعية العامة.

دفع الأعباء

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

يستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال، أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض.

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

يتم استحداث، قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك.

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة.

وأنايبب المواسر، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والابهاء والسلالم وأقفاص السلالم والمساطح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها،

2- الأشغال أو الترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه،

3- نفقات تلبيس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة،

4- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،

5- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء،

6- نفقات وضع وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة،

7- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية، باستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية،

8- فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها،

9- الضرائب والرسوم المحتملة مهما يكن شكلها والتي ستخضع لها جميع الأشياء والأجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري،

10- مبالغ التآمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

11- المصاعد و تضم :

- نفقات صيانة و إصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها،

- استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

الباب الثاني**انتقال الملكية و إلزامية نظام الملكية المشتركة****انتقال الملكية بالمجان أو بعوض**

يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية إلى شخص آخر ملزما إزاء الجمعية، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبة الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي.

في حالة انتقال الملكية بالمجان، يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق.

وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصة بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك. ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر (15) يوما ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الأموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق.

إلزامية نظام الملكية المشتركة

في حالة نقل الملكية، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا النظام تتبع العقار وتسري على المقتني الجديد.

يحرر المالك من التزاماته المدرجة في هذا النظام، في حالة التنازل عن عقاره، وتقع هذه الالتزامات تلقائيا على عاتق المقتني الذي يراعي نظام الملكية المشتركة بصفته شريكا في الملك للأجزاء المشتركة.

الجزء الرابع**أحكام مختلفة****الباب الأول****البيع والإيجار****البيع**

يتصرف كل شريك في الملك بكل حرية في المحل الذي يمتلكه وبحصة الأجزاء المشتركة المرتبطة به، وهذا مع مراعاة التحفظات المذكورة أدناه.

يتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الآجال التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه.

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريقة التحصيل الإلجباري، في حالة عدم دفع أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء.

يجب على المتصرف في حالة عدم دفع أجزاء الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد، ولكن بدون جدوى، أن يلتمس ضد الشاغل المخل بالتزاماته، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الإنذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليميا التي تتبعها البناية.

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهنا قانونيا على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه.

إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال ثلاثة (3) أشهر، سيعمد إلى المصادرة العقارية للملكة الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء.

يمكن المتصرف زيادة على هذا الإجراء، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله.

ولا يعفي غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع مبالغ الأعباء.

أو انفجار الغاز، أو الكهرباء، أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات وغيرها من الأخطار التي قد تحصل في محله أو شقته طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل والمتمم .

الباب الثالث

النزاعات

النزاعات

يدخل النزاع المتعلق بالقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحدد بموجب هذا النظام في اختصاص محكمة الجهة القضائية لمكان البناية.

يعلم المتصرف كل شريك في الملك بجميع النزاعات المرفوعة أمام الجهة القضائية المذكورة أعلاه والمتعلقة بتسيير الجمعية أو تكون هذه الأخيرة طرفاً فيها.

تتقدم الدعاوى الشخصية الناشئة عن تطبيق القانون الأساسي للملكية المشتركة المحدد في هذا النظام بين الشاغلين أو الشاغل والمتصرف بانقضاء مدة عشر (10) سنوات.

إشهار نظام الملكية المشتركة

تصبح أحكام نظام الملكية المشتركة ملزمة لكل الشركاء في الملك ابتداء من تاريخ شهره في المحافظة العقارية الواقعة بمكان تواجد الملك أو الأملاك . يجب على المرقي العقاري، أن يلتزم بشهر نظام الملكية المشتركة و التعديلات التي يمكن أن تطرأ عليه في المحافظة العقارية.

شكليات التسجيل

سجل نظام الملكية في بتاريخ
لدى تحت رقم

إثباتا لذلك

حرر بمكتب الموثق المضي أسفله
في اليوم والشهر والسنة المذكورة أعلاه.

لا ينفصل الحق في ملكية الأجزاء الشائعة واستعمالها عن نفس هذه الحقوق على الأجزاء المشتركة عن طريق التنازل أو غير ذلك.

يترتب عن بيع محل ما، بالضرورة وكنتيجة لذلك، بيع جزء من الحقوق الواقعة على الأشياء المشتركة.

بمعزل عن الإعلان بالانتقال المنصوص عليه أعلاه، والذي يجب أن يسلم للمتصرف قصد السماح له بضمان تحصيل الديون المحتملة المستحقة من طرف المالك القديم للملكية المشتركة، لا يمكن أن يكون أي تنازل إلزامياً على جماعة الشركاء في الملك ، إلا بعد تسليم نسخة من العقد للمتصرف.

الإيجار

يجب على المالكين الذين يؤجرون محلهم أن يعلموا مستأجريهم بمضمون هذا النظام وبإلزامية تنفيذ التعليمات الواردة فيه.

يجب أن ترسل نسخة من عقد الإيجار الموقع من الطرفين إلى المتصرف في الملكية المشتركة، خلال ثمانية (8) أيام من تاريخ توقيعه.

يبقى كل مالك لا يشغل محله بنفسه، مسؤولاً عن تنفيذ هذا النظام من طرف شاغلي ذلك المحل، ويكون على وجه الخصوص مسؤولاً اتجاه الملكية المشتركة عن الأضرار المترتبة عن فعل أو خطأ يقترفه مستأجره. ويكون مديناً بالحصص المتعلقة بشقته في الأعباء المحددة في هذا النظام ويشترك بالتضامن في المسؤولية عن الأعباء المترتبة عن الشاغل المستأجر.

الباب الثاني

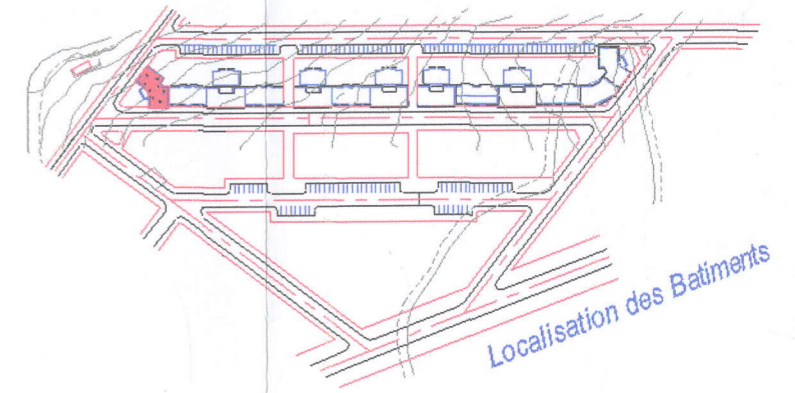
التأمينات

تأمين العقار أو مجموعة العقارات

تؤمن كل العمارات الجماعية والأجزاء المشتركة العامة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة ضد الحريق، والصواعق والانفجار والخسائر الناجمة عن المياه ومن أي أضرار أخرى، طبقاً لأحكام الأمر رقم 95 - 07 المؤرخ في 23 شعبان عام 1415 الموافق 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المنشأ لقانون التأمينات، المعدل و المتمم.

التأمينات الشخصية

يجب على كل مالك تغطية مسؤوليته المدنية التي تترتب عن الأضرار المسببة للجيران من جراء الحريق،

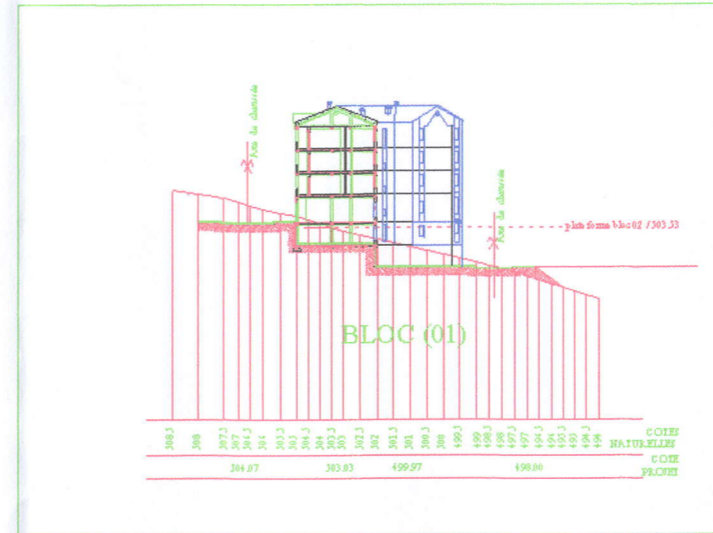


PLAN MASSE
 BLOC N° 01
 echelle $\frac{1}{250}$

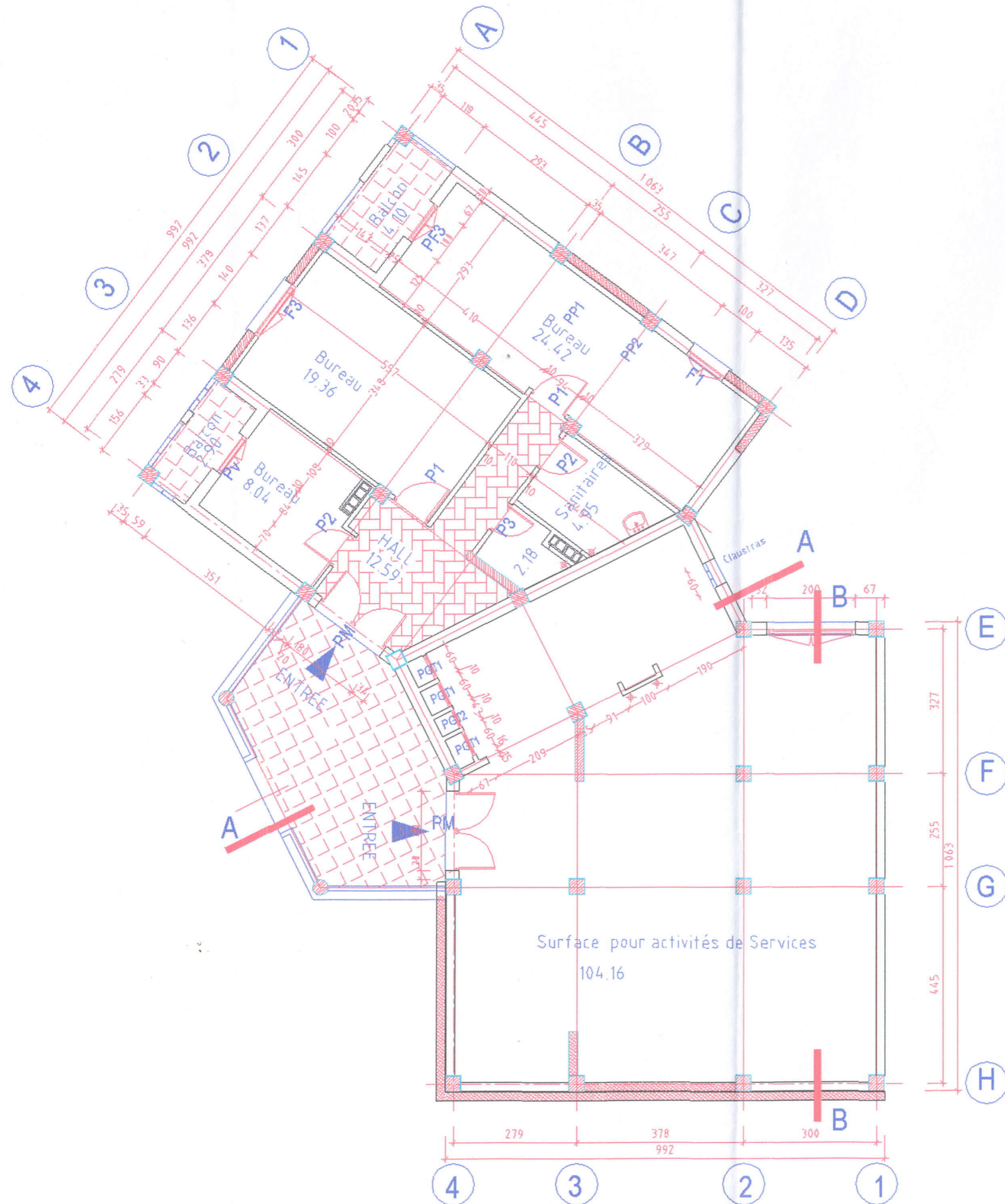
Fiche technique

NATURE DES BATIMENTS	Cabanit	Nombre de Blocs	TYPE DE LOGEMENTS			TOTAL Logements
			Logement F2	Logement F3	Logement F4	
Batiment n° 01	R+3 +2 s/sol	01	01	06	07	01 F3 06 F4

PROFIL
 D'INTEGRATION AU SITE
 echelle $\frac{1}{500}$



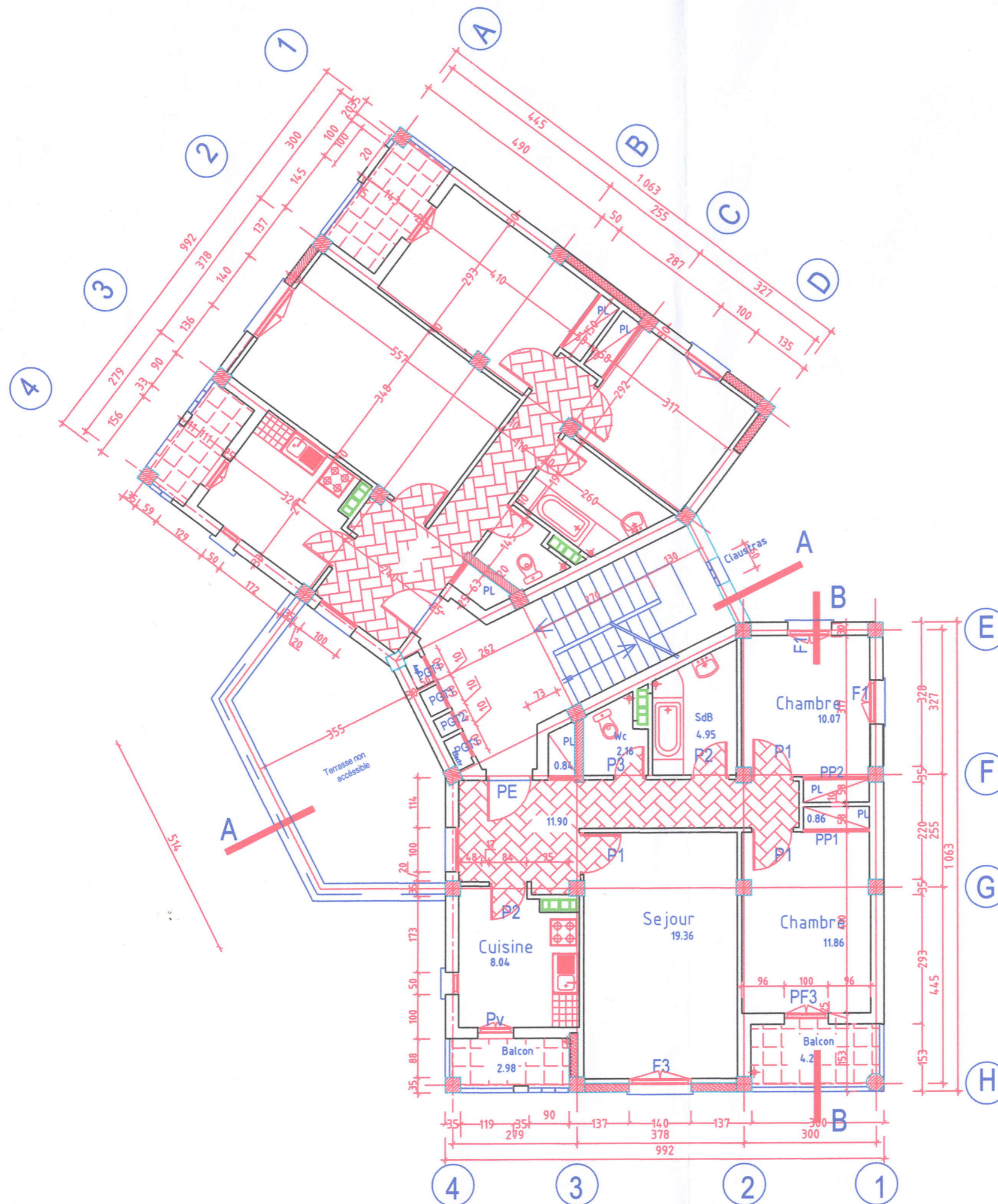
Bloc (01)
Plan Masse et Coupe d'intégration



Dimension des menuiseries

Designation		Dimension
Portes	PM	1.80 x 2.40
	P1	0.94 x 2.17
	P2	0.84 x 2.17
	P3	0.74 x 2.17
Fenêtres	F1	1.00 x 1.40
	F3	1.40 x 1.40
Portes-Fenêtres	PF3	1.00 x 2.40
Porte vitrée	Pv	1.00 x 2.40
Portes-Gaines tech.	PGT1	0.60 x 2.40
	PGT2	0.35 x 2.40

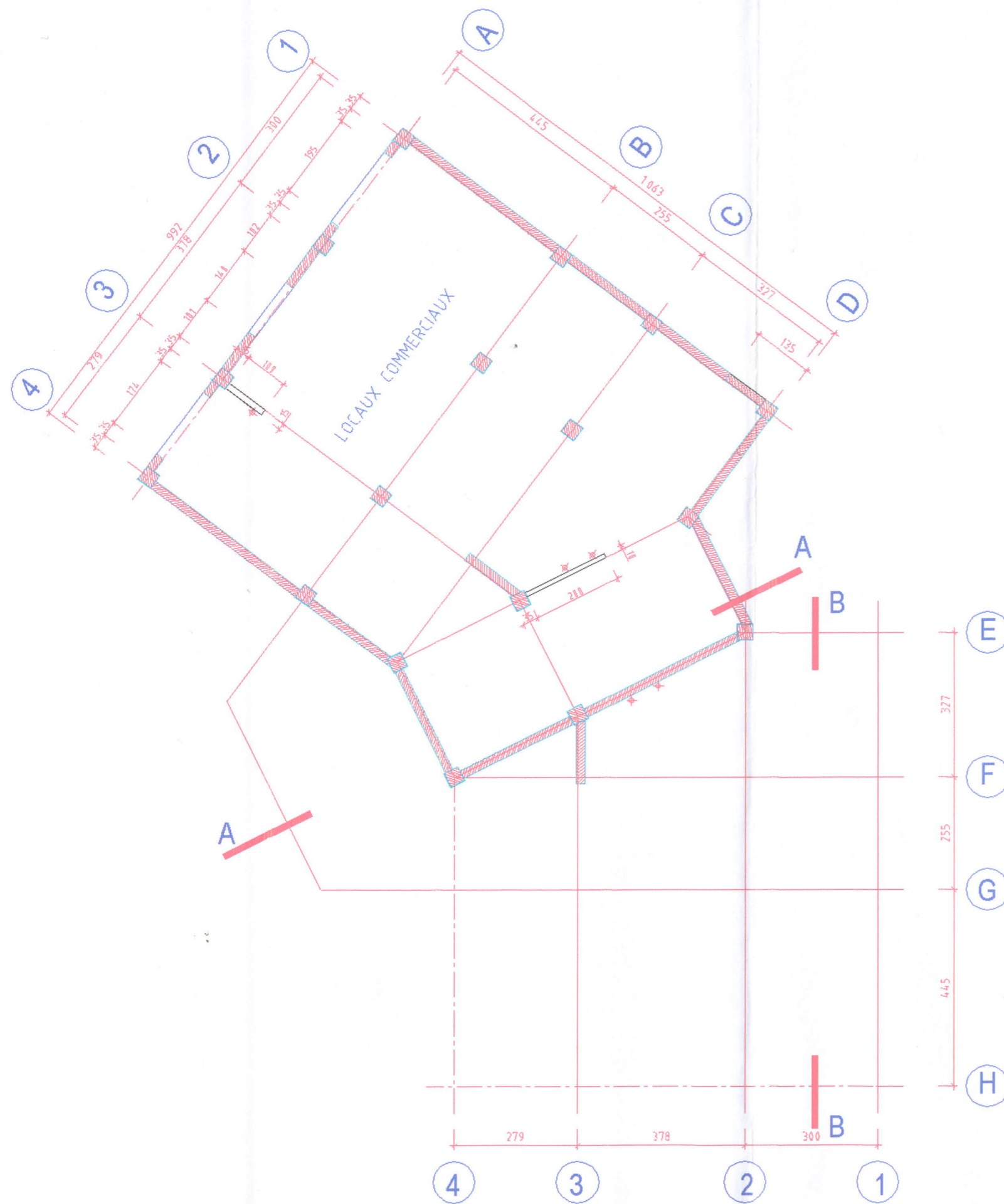
Bloc (01)
Vue en Plan S/Sol 01



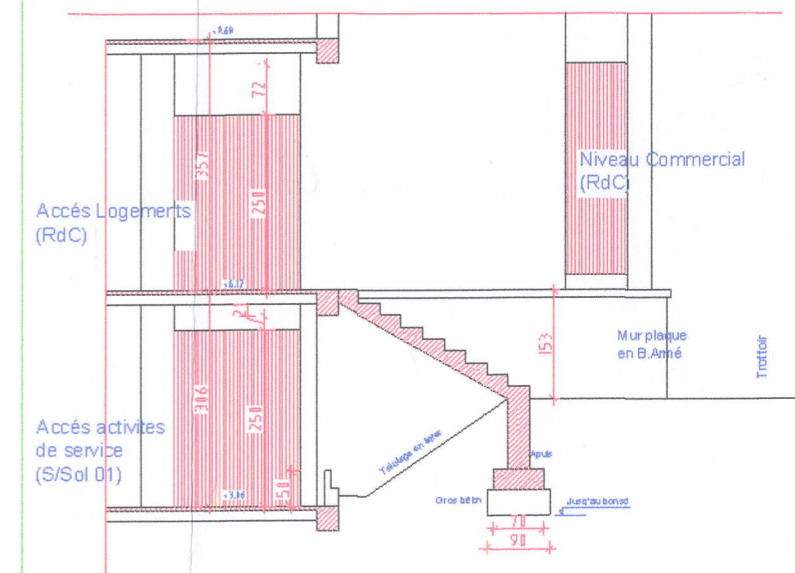
Dimension des menuiseries

Disignation		Dimension
Portes	PE	1.04 x 2.20
	P1	0.94 x 2.17
	P2	0.84 x 2.17
	P3	0.74 x 2.17
Fenêtres	F2	1.40 x 1.40
	F4	1.00 x 1.40
	F6	0.80 x 1.40
Portes-Fenêtres	PF2	1.20 x 2.40
	PF3	1.00 x 2.40
Porte vitrée	Pv	1.00 x 2.40
Portes-Placards	PP1	0.95 x 2.50
	PP2	0.90 x 2.50
Portes-Gaines tech.	PGT1	0.60 x 2.40
	PGT2	0.35 x 2.40

Bloc (01)
Vue en Plan Etage Courant

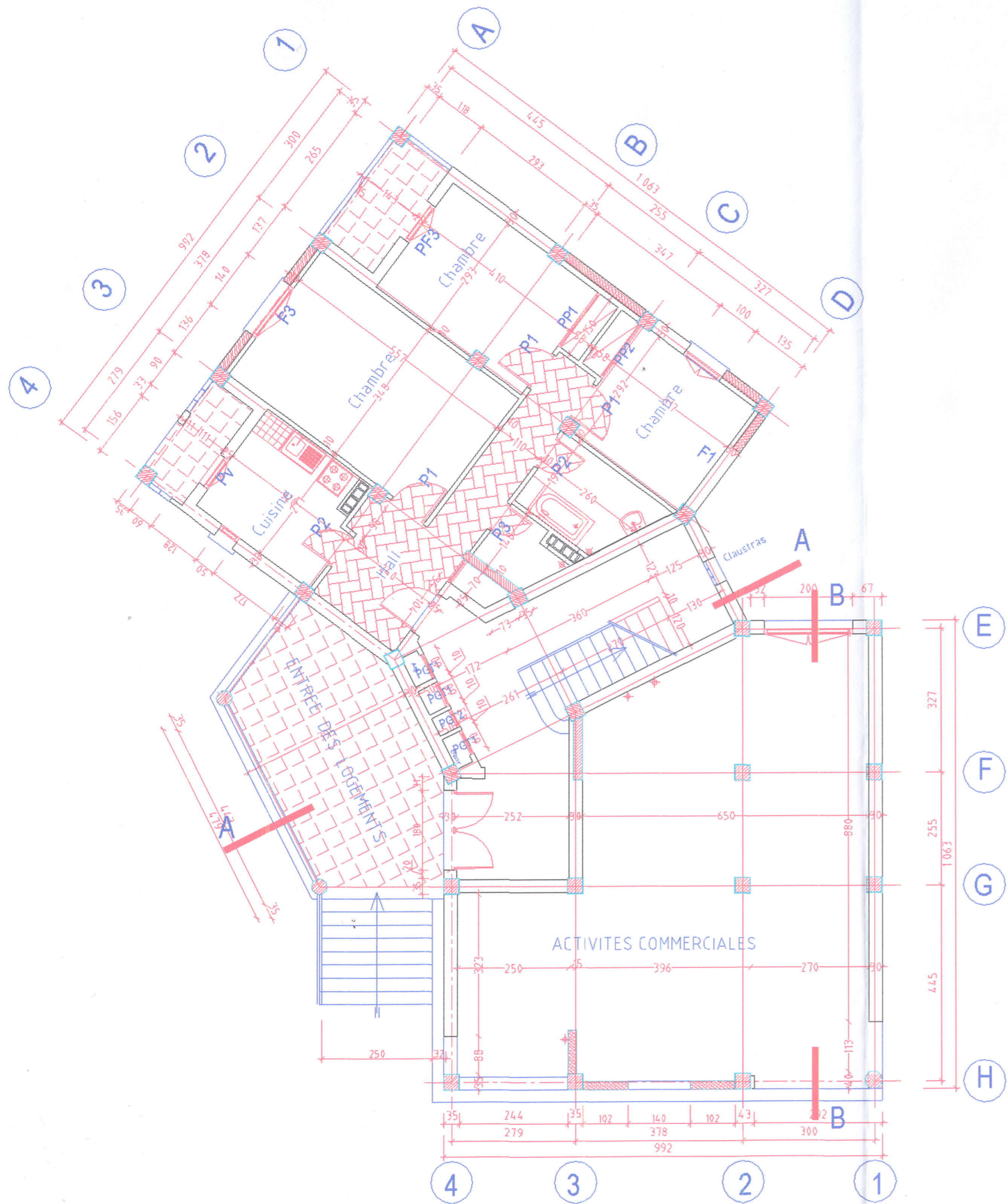


Coupe
Entrée au logements
ech. 1/50°

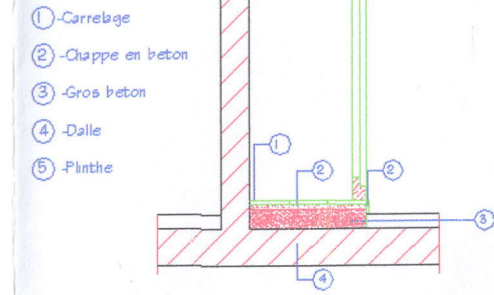


Bloc (01)
Vue en Plan S/Sol 02

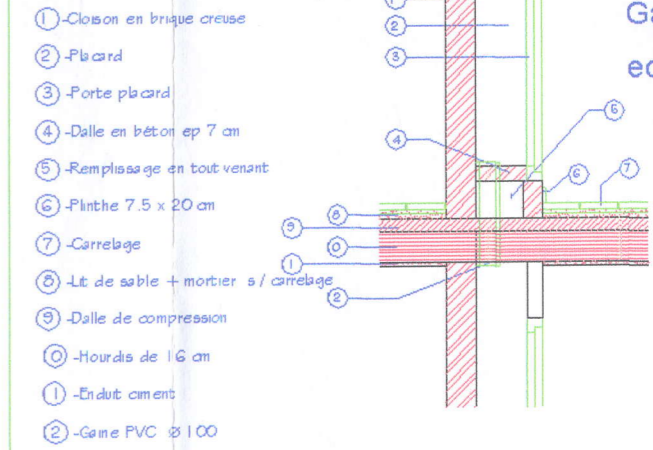
ADS Progress ETUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME	Immeuble MEZIANE App. A11, Centre d'Affaires Azouga, Tizi Ouzou Tél/Fax : 126 94 48 58/66	Wilaya de Tizi Ouzou Daira de AZEFOUN Commune de AZEFOUN	Localisation Vallée de AZEFOUN
Projet : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 125 LOGEMENTS SOCIAUX PARTICIPATIFS (LSP)	Titre : PLAN SOUS SOL 02	Echelle 1 - 50°	
Ref. de Tichier :	Date : DÉCEMBRE 15.	Feuille No.	



Detail
Revetement au sol
au niveau des placard
ech. $\frac{1}{20}$



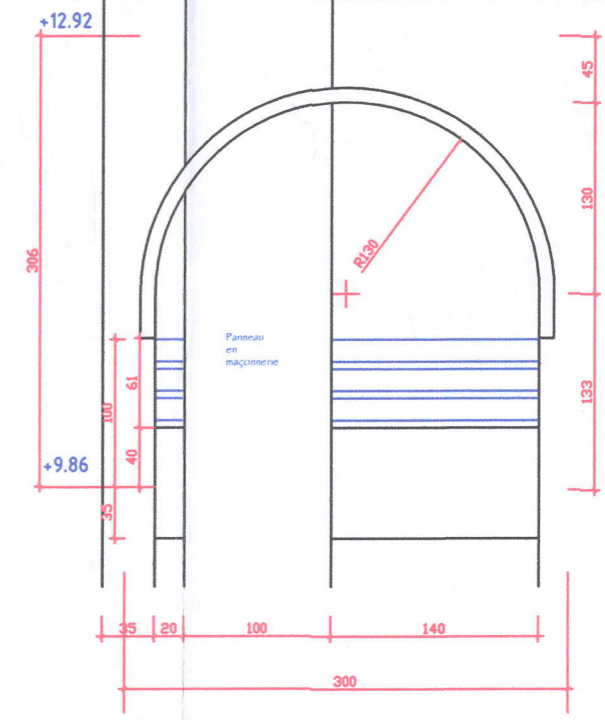
Detail
Gaine technique
ech. $\frac{1}{20}$



Bloc (01)
Vue en Plan RdC

ADS Progress ETUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME	Incubateur MEZIANE App. A11 Centre d'Affaires Azouga Tizi Ouzou Tel/Fax : 026 36 48 58/66	Wilaya de Tizi Ouzou Daira de AZEFOUN Commune de AZEFOUN	Localisation
			PROMOTEUR : EPLF DE TIZI OUZOU
Projet : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE LOGEMENTS SOCIAUX PARTICIPATIFS (LSP)	Titre : PLAN DU REZ-DE-CHAUSSEE	Echelle : 1 - 51*	Date : DECEMBRE 05
Ref de l'architecte :	Date :	Feuille No.	

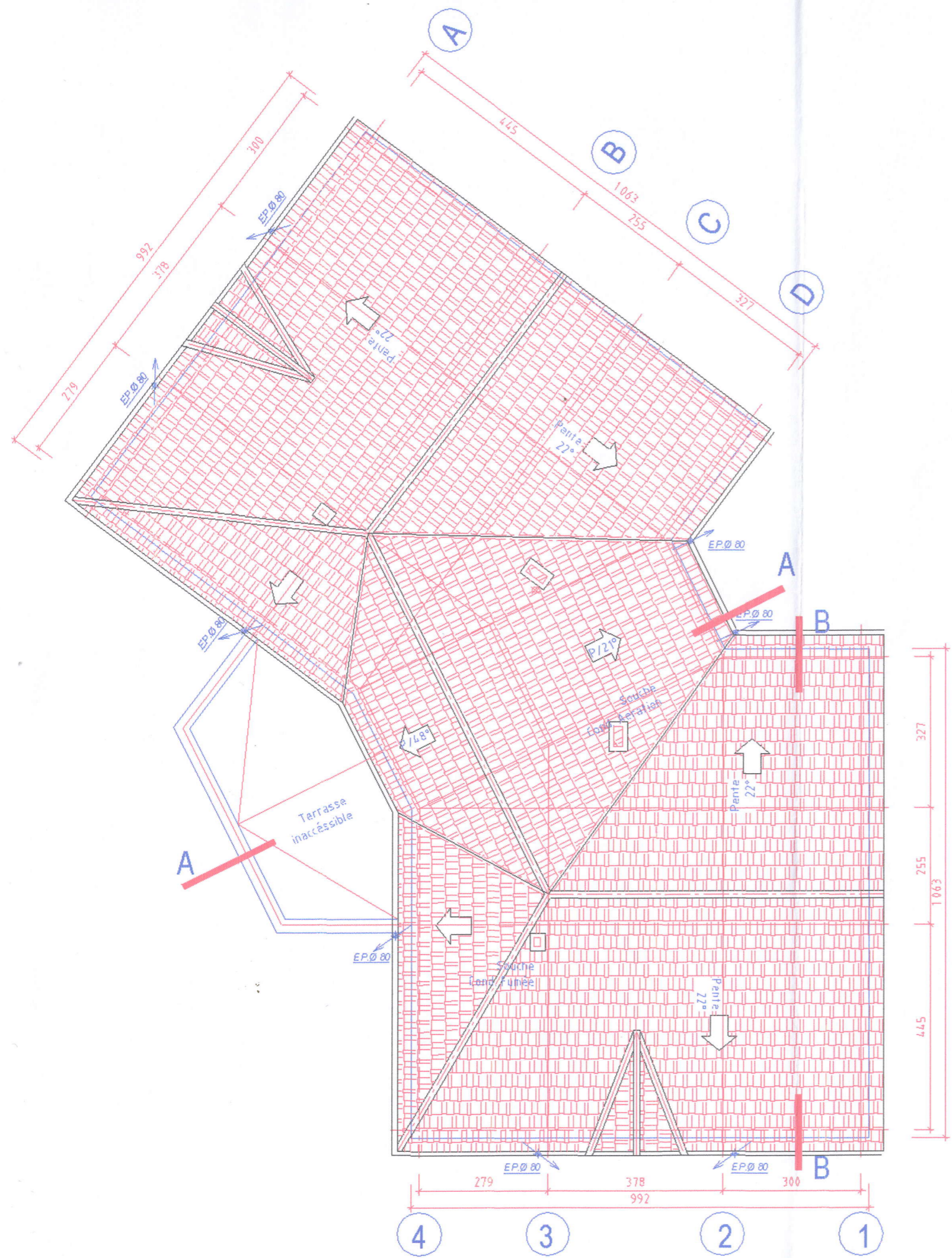
Detail
Elements de façades
ech. $\frac{1}{25}$



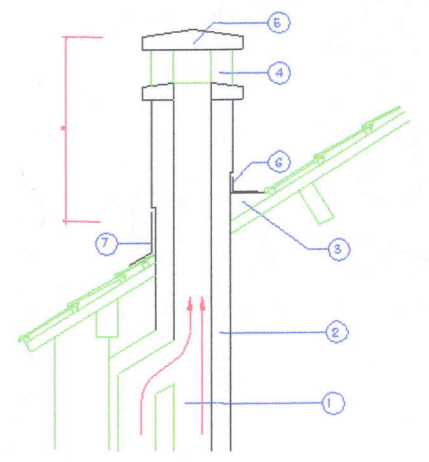
500.31

Bloc (01)
Façade Principale

ADS Progress ETUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME	Immeuble MEZIANE App. A11, Centre d'Affaires Azazza Tizi Ouzou Tel/Fax : 026 34 48 58/66	Wilaya de Tizi Ouzou Daïra de AZEFOUN Commune de AZEFOUN PROMOTEUR : EPLF DE TIZI OUZOU	Localisation Ville de AZEFOUN
	Projet : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 125 LOGEMENTS SOCIAUX PARTICIPATIFS (LSP)	Titre : FACADE PRINCIPALE Nord	Echelle 1 - 50*
Ref de fichier :	Date :	Feuille No.	Feuille No.



Detail
Souche de cond. de fumée
au travers de la toiture
ech. 1/20



- ① - Gaine d'isolation
- ② - Fraise en briques
- ③ - Dos de zinc
- ④ - Orifice d'aération Ø 150
- ⑤ - Couronnement en béton
- ⑥ - Solin
- ⑦ - Solin de luge

Bloc (01)
Vue en Plan Toiture

ADS Progress ETUDES D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME	Immeuble MEJANE App. A11, Centre d'Affaires Azazga, Tizi Ouzou Tel/Fax : 126 34 48 58/66	Wilaya de Tizi Ouzou District de AZEJFOUN Commune de AZEJFOUN	Localisation Ville de AZEJFOUN
		PROMOTEUR : EPLF DE TIZI OUZOU	
Projet : CONSTRUCTION D'UN ENSEMBLE IMMOBILIER DE 125 LOGEMENTS SOCIAUX PARTICIPATIFS (LSP)		Titre : PLAN DE TOITURE	Echelle : 1 - 50 ^e
Ref. de fichier :		Date : DECEMBRE 15,	Feuille No.

قائمة المراجع

أولاً: باللغة العربية

I. الكتب

1. أحمد محمود خليل، المال الشائع والتصرف فيه، الإسكندرية، مصر، 2007.
2. الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ديوان المطبوعات الجامعية، طبعة 1995، الجزائر، 1995.
3. إقلولي أولاد رباح صافية، قانون العمران الجزائري، أهداف حضرية ووسائل قانونية، الطبعة الثانية، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
4. بوسنة إيمان، النظام القانوني للترقية العقارية، دار الهدى للنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
5. حاجي نعيمة، أراضي العرش في القانون الجزائري، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2010.
6. حمدي باشا أعمار، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومه للنشر والطباعة والتوزيع، الجزائر، 2015.
7. دلاندة يوسف، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة، دار هومه للنشر والتوزيع، الجزائر، 2015.
8. دوة آسيا ورمول خالد، الإطار القانوني والتنظيمي لتسجيل العقارات في التشريع الجزائري، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2008.
9. طارق زياده، دراسات في الفقه والقانون، دار الشمال للطباعة والنشر والتوزيع، لبنان، 1990.
10. طلبة ليلي، الملكية العقارية الخاصة، دار هومه للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2010.
11. عباس عبد الحليم، شهر التصرفات العقارية، سلسلة دليل المحامي، الطبعة الثامنة، دار محمود للنشر والتوزيع.
12. عبد الناصر توفيق العطار، شرح حق الملكية دار الفكر العربي، مصر، القاهرة، د س ن.

13. عبد الوهاب عرفة، المطول في الملكية العقارية والعقود المدنية، جزء ثاني، أسباب كسب الملكية والعقود المدنية العقارية، دار المطبوعات الجامعية، الاسكندرية، 2004.
14. علي كحلون، القانون العقاري الخاص، النظرية العامة للأموال، نظام العقارات غير المسجلة، مجمع الأطرش للكتاب المختص، طبعة ثانية، تونس، 2009، ص 150.
15. قدوج بشير، النظام القانوني للملكية العقارية، مطبوعات الديوان الوطني للأشغال التربوية، الجزائر، 2001.
16. مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000.
17. نعيم محتجب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، دراسة في القانون، 2008.

II - المذكرات

أ) مذكرات الماجستير:

1. أورحمون نورة، إثبات الملكية العقارية الخاصة في القضاء الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع قانون المسؤولية المهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2012.
2. أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء أحكام القانون 11 - 04، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2015.
3. بلقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري الجزائري، كلية الحقوق سعد دحلب، البليدة، 2000-2001.
4. بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2006 - 2007.

5. حميدوش آسيا، طرق اكتساب الملكية العقارية الخاصة للدولة على ضوء قانون الأملاك الوطنية 90 - 330، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في الحقوق، تخصص قانون خاص، فرع قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري، 2009 - 2010.
6. درزاوي أعمر، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، حاج لخضر، باتنة، 2010.
7. رويصات مسعود، نظام السجل العقاري في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، 2008 - 2009.
8. شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007/2008.
9. كتو لامية، عقد البيع على التصاميم في إطار القانون رقم 11 - 04 المحدد لقواعد نشاط الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، فرع مسؤولية مهنية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو، 2013.
10. موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، 2007 - 2008.

ب) مذكرات الماستر:

1. تركية زكية، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري وفق آخر التعديلات، مذكرة لنيل شهادة الماستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري وزراعي، جامعة لونيبي علي، بلدية، 2014 - 2015.
2. الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الشهيد حمة لخضر، الوادي، 2014 - 2015.
3. لخضر سميرة، الشيوخ الإجباري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الخاص، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الرحمن ميرة، بجاية، 2016.

4. لشلق رزيقة، تفويض المرفق العام للخواص، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص القانون الإداري، كلية الحقوق، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2014.

ج) المدرسة العليا للقضاء:

1. بن السعدي رشيد، الملكية الشائعة وقسمتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء الجزائري، 2010 - 2013.
2. خالد عبد الوهاب، الملكية المشتركة والملكية الشائعة، مذكرة نهاية التدريب، المعهد الوطني للقضاء، الجزائر، 1999 - 2001.
3. قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، د س ن.
4. كالم أمينة، المال الشائع مذكرة التخرج للمدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2005 - 2006.

III - النصوص القانونية:

أ) النصوص التشريعية:

1. قانون رقم 62 - 157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.
2. أمر رقم 62 - 20 مؤرخ في 02 أوت 1962، يتضمن حماية وتسيير الأملاك الشاغرة.
3. أمر رقم 75 - 58 مؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني، جريدة رسمية عدد 78، صادرة في 30 سبتمبر 1995 (معدل ومتمم).
4. أمر رقم 76 - 105 مؤرخ في 09 ديسمبر 1976، يتضمن قانون التسجيل، جريدة رسمية عدد 81، صادر في 18 ديسمبر 1977 (معدل ومتمم).
5. قانون رقم 86 - 07 مؤرخ في 04 مارس 1986، متعلق بالترقية العقارية وضبط الأملاك والقواعد الخاصة بعملياتها، جريدة رسمية عدد 10، صادر في 05 مارس 1986 (معدل ومتمم).

6. قانون رقم 90 - 25، مؤرخ في 18 نوفمبر 1990، يتضمن التوجيه العقاري، جريدة رسمية عدد 49، صادر في 18 نوفمبر 1990 (معدل ومتمم).
7. قانون رقم 90 - 29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990، متعلق بالتهيئة والتعمير، جريدة رسمية عدد 52، صادر في 02 ديسمبر 1990 (معدل ومتمم).
8. قانون رقم 04 - 20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004، يتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، جريدة رسمية عدد 84، صادر بتاريخ 29 ديسمبر 2004.
9. قانون رقم 06 - 02 مؤرخ في 20 فيفري 2006، يتضمن تنظيم مهنة التوثيق، جريدة رسمية عدد 14، صادر بتاريخ 08 مارس 2006.
10. قانون رقم 08 - 09 مؤرخ في 25 فيفري 2008، يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، جريدة رسمية عدد 21، صادر في 23 أبريل 2008.
11. قانون رقم 11 - 04 مؤرخ في 17 فيفري 2011، متعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، جريدة رسمية عدد 14، صادر في 06 مارس 2011.

ب) النصوص التنظيمية:

1. مرسوم رقم 68 - 88، يتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، التي إنتقلت ملكيتها إلى الدولة بموجب الأمر رقم 66-102، المؤرخ في 6 ماي 1966، جريدة رسمية عدد 38، مؤرخة في 10 ماي 1968 .
2. مرسوم رقم 73 - 82، مؤرخ في 5 جويلية 1973، يحدد شروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية.
3. مرسوم رقم 76 - 146، مؤرخ في 23 أكتوبر 1996، متضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء، جريدة رسمية عدد 12 (ملغى).
4. مرسوم تنفيذي رقم 83 - 666، مؤرخ في 12 نوفمبر 1983، الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية (معدل ومتمم).

5. مرسوم تنفيذي رقم 91 - 175، مؤرخ في 28 ماي 1991، يحدد القواعد العامة للتهيئة والعمير.

IV - المجالات القضائية

1. المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد (01)، 2013.
2. المجلة القضائية للمحكمة العليا، عدد 91، 1990.

ثانيا: باللغة الأجنبية

I) Ouvrages :

- DRUFFIN-BRICCA Sofhie, L'essentiel du droit des biens, 7^{ème} édition, Gualino Lexenso, éditions France, 2014.

II) Textes de loi :

- Loi N° 65 - 557 du 10 juillet 1965, fixant le statut de la propriété des immeubles bâtis.

	مقدمة.....
03	الفصل الأول الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية.
04	المبحث الأول: ماهية الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية.
04	المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية.
05	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة و خصائصها.
05	أولاً: تعريف الملكية المشتركة.
07	ثانياً: خصائص الملكية المشتركة.
08	الفرع الثاني: تطور الملكية العقارية في التشريع الجزائري.
08	أولاً: في القانون المدني.
11	ثانياً: في قوانين الترقية العقارية.
14	الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة.
14	أولاً: تمييز الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية.
20	ثانياً: التكييف القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية.
21	المطلب الثاني: مشتملات الملكية العقارية الخاصة و المشتركة في الترقية العقارية.
21	الفرع الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية الخاصة و تكوينها.
22	أولاً: تعريف الأجزاء الخاصة.
22	ثانياً: تكوين الأجزاء الخاصة.
23	الفرع الثاني: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة و تكوينها.
24	أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة .
24	ثانياً: تكوين الأجزاء المشتركة.
27	المبحث الثاني: إجراءات إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة في الترقية

	العقارية.
28	المطلب الأول: إعداد نظام الملكية العقارية المشتركة.
28	الفرع الأول: التوثيق.
29	أولاً: البيانات الإلزامية.
30	ثانياً: البيانات الإضافية.
32	أولاً: تعريف التسجيل.
33	ثانياً: أهمية تسجيل نظام الملكية المشتركة.
36	المطلب الثاني: شهر نظام الملكية العقارية المشتركة.
37	الفرع الأول: إجراءات شهر نظام الملكية المشتركة.
38	الفرع الثاني: حجية الشهر في نظام الملكية المشتركة.
	الفصل الثاني
40	نظام إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية و آليات حمايتها.
41	المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة.
41	المطلب الأول: المكلف بإدارة الملكية العقارية المشتركة.
42	الفرع الأول: جمعية الشركاء.
42	أولاً: تشكيل الجمعية.
43	ثانياً: صلاحيات الجمعية.
44	ثالثاً: تسيير شؤون الجمعية.
49	الفرع الثاني: المتصرف.
50	أولاً: تعيين المتصرف.
51	ثانياً: دور المتصرف.
52	ثالثاً: إنتهاء دور المتصرف.
53	المطلب الثاني: آثار إدارة الملكية العقارية المشتركة في الترقية العقارية.

53	الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة.
53	أولا: حقوق المالك الشريك في جزئه الخاص.
57	ثانيا: حقوق الملك الشريك في الأجزاء المشتركة.
59	الفرع الثاني: الأعباء الناجمة عن الإنتفاع بالملكية العقارية المشتركة.
60	أولا: أعباء الصنف الأول.
61	ثانيا: أعباء الصنف الثاني.
62	ثالثا: تمويل الأعباء.
62	رابعا: دفع الأعباء.
63	المبحث الثاني: آليات حماية الملكية المشتركة في الترقية العقارية.
64	المطلب الأول: طرق حماية الملكية العقارية المشتركة.
64	الفرع الأول: القيود القانونية لعملية البناء.
65	أولا: مكان البناء
65	ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء.
66	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء عملية البناء.
67	أولا: حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الحريق.
68	ثانيا: حماية الملكية العقارية المشتركة من أخطار الزلازل.
69	المطلب الثاني: منازعات الملكية العقارية المشتركة.
69	الفرع الأول: إجراءات رفع الدعوى.
69	أولا: الإجراءات الشكلية.
70	ثانيا: الإجراءات الموضوعية.
71	الفرع الثاني: إختصاص النظر في منازعات الملكية العقارية المشتركة.
71	أولا: إختصاص القضاء العادي
97	ثانيا: إختصاص القضاء الجزائري

