



جامعة عين تموشنت – بلحاج بوشعيب

كلية الحقوق

قسم الحقوق



نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية

مذكرة مكملة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

– تخصص قانون خاص –

تحت إشراف :

د. تريش رحمة

من إعداد الطالبتين:

- قدار منال لطيفة
- مانع يقين

لجنة المناقشة:

الرئيس	د. بن طاع الله زهيرة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت
المشرف	د. تريش رحمة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت
الممتحن	د. مقدس أمينة	أستاذة محاضرة ب	جامعة عين تموشنت

السنة الجامعية: 2024-2025

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

اقْرَأْ بِاسْمِ رَبِّكَ الَّذِي خَلَقَ (1) خَلَقَ الْإِنْسَانَ مِنْ عَلَقٍ (2)
اقْرَأْ وَرَبُّكَ الْأَكْرَمُ (3) الَّذِي عَلَّمَ بِالْقَلَمِ (4) عَلَّمَ الْإِنْسَانَ مَا لَمْ
يَعْلَمَ (5)

سورة العلق

إهداء

“إلى أهلنا الأعزاء،

كنتم الداعم الأول، واليد التي إمتدت لتتهض بنا عند كل تعثر، والنبض الذي ألهمنا النجاح. نحن اليوم نحصد ثمار غرسكم وصبركم ودعواتكم. نجاحنا هو إمتداد لتضحياتكم، ووسام نفتخر بأنه يحمل إسمكم.

شكرًا من القلب، وإلى مزيد من الفخر بكم ولأجلكم.”

الطالبتين قدار منال لطيفة و مانع يقين

شكر و عرفان

الحمد لله الذي قدرنا على إنجاز هذا العمل المتواضع وأنعم علينا من طيب جوده بنور العلم
قال رسول الله صلى الله عليه وسلم { من لم يشكر الناس لم يشكر الله }
رواه الإمام عبد الله بن أحمد

إلى أساتذتنا الأفاضل:

أنتم النور الذي أضاء طريقنا و العقول التي زرعت فينا حب العلم و المعرفة لا يسعنا في هذه
المذكرة إلا أن نتوجه بجزيل الشكر والعرفان وبكل أسمى معاني التقدير والاحترام للأستاذة
الفاضلة رحمة تربش التي كانت خير مشرف لنا في هذا العمل وشكرا لأعضاء المناقشة
الدكاترة الكرام.

الطالبتين قدار منال لطيفة و مانع يقين

قائمة أهم المختصرات :

- ق.م. ج: قانون المدني الجزائري.
- ق.إ.م.إ: قانون الإجراءات المدنية الإدارية .
- ج ر : الجريدة الرسمية
- ص : الصفحة .
- ص-ص: من الصفحةإلى الصفحة.

مقدمة

مقدمة :

إتجهت الدولة إلى تبني نظام الملكية المشتركة كوسيلة لمعالجة أزمة السكن، وتقديم الدعم للطبقات ذات الدخل المحدود، من خلال تحقيق أفضل إستغلال ممكن للمساحات المخصصة للبناء، وذلك عبر إنشاء مبانٍ متعددة الطوابق تضم شققاً سكنية ضمن مساحات صغيرة، بما يتيح لكل فرد فرصة إمتلاك سكن خاص في إطار إمكانياته، مع ضرورة الإلتزام بالقوانين التي تحكم الملكية المشتركة، وقد نظم المشرع الجزائري هذه الملكية ضمن المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني¹.

عرّف المشرع الجزائري الملكية المشتركة بأنها الوضع القانوني الذي يكون فيه العقار المبني أو مجموعة المباني المشيدة مملوكة على شكل حصص موزعة بين عدة أشخاص، حيث يملك كل منهم جزءاً خاصاً إلى جانب حصة في الأجزاء المشتركة². ويُفهم من هذا التعريف أن الملكية المشتركة في الجزائر لا تنطبق إلا على المباني المشيدة. ويُشترط لتطبيقها وجود مالك واحد أو أكثر لعدة بنايات مقسمة إلى حصص، بحيث يكون لكل شريك ملكية خاصة لجزء معين، بالإضافة إلى حصته في المرافق المشتركة التي تُكوّن بمجموعها نظام الملكية المشتركة³.

إن الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة لا يمكن تصورها كأجزاء قابلة للتقسيم، ذلك أن الغرض من العقار الذي أنشئ له العقار الشائع يقتضي بقاء هذه الأجزاء على حالها. ولإدارة هذا النوع من العقارات، حرص المشرع الجزائري على إيجاد آلية تضمن سبل التعايش في إطار الملكية المشتركة، التي تفترض تعايش صنفين من الملاك ضمن عقار واحد. وقد وضع نظام للمؤسسات الكفيلة بتطبيق الحماية الإدارية لهذا العقار، بحيث تعمل هيئة منظمة ومتعددة المهام على تسيير شؤونه، بما يكفل الحفاظ على الحقوق، سواء أكانت فردية أو جماعية.

أصبحت المباني متعددة الطوابق الخيار الأكثر شيوعاً، نتيجة لعدة عوامل أساسية، من أبرزها القدرة على توفير عدد أكبر من الوحدات السكنية، مما يساهم في التخفيف من حدة أزمة السكن، فضلاً عن أن

¹المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005، ج ر، عدد 44 مؤرخة في 26 يونيو 2005، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 الممضي في 13 ماي 2007، ج ر، عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007 ص-ص 119-128.

²المادة 743 من القانون المدني الجزائري.

³بن سعدة حدة، القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية، جامعة الجلفة، الجزائر، المجلد السادس، العدد الثاني، جوان 2021، ص556

تكلفة إنجاز هذه المباني تُعد منخفضة نسبياً مقارنةً بالمساكن الفردية، وهو ما يتيح إمكانية التملك لفئات الدخل المتوسط والمحدود، كما أن نمط البناء الجماعي يتميز بسرعة الإنجاز، إلى جانب ملاءمته لمحدودية الأراضي المخصصة للبناء.

أحاط المشرع المقارن الشريك المالك بعدد من الحقوق والإلتزامات، إذ يحق له الإنتفاع والتصرف في الملكية المشتركة، شريطة ألا يترتب على هذا التصرف أي ضرر ببقية الشركاء، أو حرمانهم من حقوقهم في الإنتفاع، ولا يجوز له الإنتقال من هذه الحقوق، لأن المشرع ميّز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة فلا يُسمح بالتصرف في الأجزاء المشتركة بإستقلال تام عن بقية الشركاء.

إن ضمان تسيير الأملاك العقارية المشتركة يُعد من أبرز مستجدات القانون رقم 11-04¹، الذي جاء بوضع قواعد لتنظيم نشاط الترقية العقارية، والذي هدفة إعادة تنظيم العقارات المشتركة ضمن النشاط الترقوي ويُعد هذا القانون المصدر الوحيد الذي نظم هذا النوع من الأملاك، حيث لم يُتطرق له لا في القواعد العامة ولا في قانون التهيئة والتعمير². وعليه، فإن إعادة تنظيم مهنة المرقي العقاري تتطلب الأخذ بنظام الملكية المشتركة لما له من صلة وثيقة بواجبات المرقي، إذ ينبغي عليه إعداد وتوضيح كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة بها، لاسيما تلك المتعلقة بتوضيح حقوق وواجبات المقتنين عند إكتسابهم العقار. كما يلتزم بإعداد التصريحات الضرورية لتسيير الأجزاء المشتركة، وهو أمر يُنابئ به دون غيره. ويُعد إعداد هذا النظام من مسؤوليات المرقي العقاري ز، ويُرفق لعقود الترقية العقارية، إضافة إلى ضمان حسن إدارة الأجزاء الخاصة والمشاركة. كما ينص القانون على إلزام المرقي بوثيقة تأمين تخص النشاط العقاري، تضمن شروط إلتزامات المرقي تجاه الملاك، وهذا الإلتزام يُصبح ضرورياً للمالك الراغب في بيع أو تأجير عقاره، حيث يُطلب منه وثيقة التأمين وفق النصوص المعمول بها في هذا الشأن.

إن تقارب المباني والتصاقها ببعضها في إطار هذا النظام يؤدي إلى نشوء علاقات جوار أفقية وعمودية، قد تؤثر بشكل مباشر على إمكانية التعايش بين المالكين والمستفيدين، كما تُنشئ روابط إجتماعية قد تكون مصدر توتر أو خلاف بين سكان المناطق الخاضعة لهذا النظام. ولهذا، أولت التشريعات أهمية

¹ القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011 .

² القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 52، مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ماضي في 14 أوت 2004 ، ج ر ، عدد 51 ، المؤرخة في 15 أوت 2004.

خاصة لهذا النظام، خصوصاً بعد ظهور أزمة السكن ونقص الأراضي المخصصة للبناء، إضافة إلى إرتفاع تكاليف الإنجاز، مما استدعى وضع قواعد قانونية تنظم هذا النظام وتضمن تسييره، خاصة فيما يتعلق بالمسؤوليات المدنية في ظل طبيعة هذا النمط السكني المميز.

لم يكن من الممكن تجاهل تطور التشريعات التي شهدتها المجال العمراني، حيث أفرز هذا التطور نمطاً جديداً من الملكية، وهو ما استدعى من المشرع الجزائري أن يتعامل معه بمرونة وبواقبه من خلال وضع قواعد قانونية تنظم هذا النمط الخاص من التملك، خاصة بعد بروز نمط البناء الجماعي الذي ساهم في تقليص مساحة الإستغلال، ما نتج عنه تشارك مجموعة من الأفراد في ملكية واحدة، وهو ما يعرف بنظام الملكية المشتركة.

وقد تم تقنين ذلك من خلال الأمر 58/75 الصادر بتاريخ 1975/09/26، الذي نصّ في طياته على أحكام خاصة بالملكية المشتركة، ليُستكمل لاحقاً بصور نصوص تنظيمية أخرى، أبرزها المرسوم التنفيذي الذي يحدد شروط تسيير هذا النوع من الملكية. " لقد صدر المرسوم رقم 666/83 بتاريخ 1983/11/12 لتحديد الكيفيات المتعلقة بتسيير الأملاك ذات الملكية المشتركة¹، والرسوم رقم 99/14 المؤرخ في 2014/03/04²، الذي ألغى الأحكام السابقة للمرسوم 666/83، مع الإحتفاظ ببعض النصوص ذات الصلة، التي لا تتعارض مع ما جاء به المرسوم الأخير³.

ولأهمية موضوع بحثنا هذا تكمن من الناحية النظرية من خلال تسليط الضوء على الجوانب النظرية لنظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية، وذلك عبر إستعراض القواعد القانونية المنظمة لها ، سواء في التشريعات العامة أو التنظيمات الخاصة ، كما يهدف هذا البحث إلى إستكشاف النهج الذي تبناه المشرع الجزائري في تطبيق الأحكام المتعلقة بنظام الملكية المشتركة على أرض الواقع و ذلك من خلال تحليل وتفسير هذه النصوص.

ويرجع السبب الرئيسي لإختيارنا لهذا الموضوع ، بالرغم من قلة المراجع المتخصصة ، كما أن موضوع الملكية حديث النشأة وقد جاء مواكب للتطورات التي عرفتتها التشريعات الجزائرية على مستوى العقاري ، كما

¹ المرسوم رقم 666-83 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر ، عدد 47، مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.

² المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر ، عدد 14 ، المؤرخة في 16 مارس 2014.

³ بوعمره ابراهيم ، منازعات الملكية المشتركة-دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري، مجلة المفكر، جامعة محمد خيضر بسكرة ، الجزائر ، المجلد 17، العدد 01، سنة 2022، ص ص 53-54.

أنها ذو مكانة هامة في الحياة اليومية بسبب إنتشار البناءات الجماعية في مدن الجزائر ، كذلك تنوع الدراسات و البحوث الجامعية حول هذا الموضوع لاسيما فيما يتعلق بأخر التعديلات و التطورات التي جاء بها المشرع الجزائري .

نظرا مما سبق من تحديد الإطار العام لهذا الموضوع و أهميته و حتى يتسنى لنا دراسته و الإلمام بمختلف جوانبه حاولنا وضع إشكالية تكون كبداية من خلالها يمكننا الولوج الى تفاصيل هذا الموضوع:

~ إلى أي مدى وفق المشرع الجزائري في تنظيمه للملكية المشتركة في الترقية العقارية من خلال سنه

للنظام المحدد بموجب المرسوم التنفيذي رقم 14 - 99؟

وللإجابة على هذا الإشكال المطروح فقد إتبعنا المنهج الوصفي التحليلي وكذا المنهج المقارن للوقوف على بعض المفاهيم و التعاريف المتعلقة بالموضوع ، كما أن إختيارنا لهذا الموضوع و دراسته لم تكن صدفة بل كان سعيا منا لبلوغ بعض الأهداف العلمية ، أهمها المعرفة الحقيقة لهذا النوع الحديث من الملكية الذي برز بشكل كبير في مجال العقار وكذا التعمق في تفاصيله من خلال التطرق لمختلف أحكامه .

وأيضا دراسة الأسس القانونية و المفاهيم المرتبطة بنظام الملكية المشتركة و دراسة الآليات التنظيمية وإستكشاف الطرق القانونية لحل نزاعات بين الملاك المشتركين، وذلك بإعطاء التكيف السليم من خلال إسقاط النصوص القانونية المناسبة لهذا الإشكال .

وبالرغم من حداثة إلا أنه لم يخلى من بعض الدراسات السابقة و التي كانت نادرة بعض الشيء بحيث أننا وجدنا كتاب واحد يتحدث بهذا الموضوع وهو كتاب النظام الملكية المشتركة لمريم تومي ... كما أنه وفي دراستنا لهذا الموضوع واجهتنا عراقيل و صعوبات من بينها قلة المراجع الجزائرية المتخصصة في نظام الملكية المشتركة إن لم نقل أشبه بمنعومة بإستثناء كتاب مريم تومي .

من بين الصعوبات التي واجهتنا أيضا قلة النصوص القانونية المنظمة للملكية المشتركة مما صعب معالجتها في فترة قصيرة كذلك شساعة الموضوع مما أدى إلى صعوبة الإلمام بكل عناصره .

من خلال ما ذكرناه سابقا حتى يتسنى لنا الإجابة على الإشكال المطروح أعلاه فقد قسمنا بحثنا هذا إلى فصلين إثنين تطرقنا في الفصل الأول إلى مضمون نظام الملكية المشتركة و إدارتها وهذا من خلال مبحثين تناولنا في المبحث الأول إلى الإطار المفاهيمي لنظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية وإعداد نظام الملكية المشتركة في المبحث الثاني .

أما فيما يخص الفصل الثاني الذي جاء بعنوان التحديات العملية لتطبيق نظام الملكية المشتركة في عقود الترقية العقارية ثم إنتقلنا إلى المنازعات التي تثيرها نظام الملكية المشتركة

الفصل الأول

مضمون نظام الملكية المشتركة وإدارتها

الفصل الأول: مضمون نظام الملكية المشتركة وإدارتها.

يعتبر نظام الملكية المشتركة أحد الركائز الأساسية في الهيكل العقاري العالمي لكونه يساعد على إمكانية إستغلال السكن لأغلب أفراد المجتمع بصورة تشاركية مبنية على إحترام حقوق الآخرين ،بيد أن تطبيق هذا النظام في الجزائر في مجال الترقية العقارية يثير جملة من الإشكالات القانونية ، تتمثل عموما في عدم فعالية الإطار التشريعي و تطبيقها بالشكل الذي يعزز الضمانات القانونية لطرفي العلاقة¹ .

كما يمثل نظام الملكية المشتركة مجموعة قواعد تنظيمية متفق على وضعها من قبل المعنيين بالعقار المبني مما يجعلها تشكل ضوابط يتبعها هؤلاء ولا يخالفوها، بما يضمن فاعلية التعايش الجماعي في هذه الملكية وفيما يخص مؤسسات الملكية المشتركة، فتتمثل في كل من جماعة الشركاء في الملك و/أو شاعلين له ،و المتصرف في الملكية².

بناء على ما سبق قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين خصصنا المبحث الأول لنظام الملكية المشتركة و مضمونه و تناولنا في المبحث الثاني إعداد نظام الملكية المشتركة .

ولأهمية هذا الموضوع و حدائته وضعنا كل جزء في مبحث مستقل، لإبرازه و حل الإشكالات القانونية على المستوى التشريعي الجزائري، مما تطلب منا دراسة معمقة و موضحة توضيحا كافيا.

¹ دبه ناصر ، التنظيم القانوني لعلاقة المقتني بالمرقي العقاري وفق نظام الملكية المشتركة،مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة 1، الجزائر، المجلد9،العدد3،ديسمبر2024،ص30.

²تومي مريم ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، الطبعة 2 ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2024 ، ص 95 .

المبحث الأول : نظام الملكية المشتركة و مضمونها.

بمقتضى نص المادة 61 من القانون 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹، تم إلزام المرقين العقاريين المعنيين بإنجاز بنايات جماعية ، إعداد نظام الملكية المشتركة و الإلتزام بتوضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به ، كما يجب توضيح الأعباء و الواجبات التي يلتزم بها المقتنون عند الإكتتاب في عقد بيع عقار ما ، فيما أحيل على التنظيم تبيان تطبيق ذلك ، وهو ما تم تجسيده بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية² .

إن إلزام المرقى العقاري قانونا بوضع نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المحدد بمقتضى أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 و تسليمه إجباريا لكل مقتني خلال توقيع عقد بيع الوحدة السكنية المنجزة ضمن بنايات جماعية النمط ، سواء في إطار عقود البيع على التصاميم أو عقود حفظ الحق أو البيوع بعد تمام الإنجاز و تحديد مجموع البيانات القانونية و التقنية و المالية المتعلقة به ، يعتبر من ناحية ، أحد المستجدات التي تضمنها القانون رقم 04/11 المتضمن القواعد التي تحكم النشاط الترقية العقارية ، و من ناحية أخرى ، يعتبر بمثابة ضمان تقرر لحماية الملكية العقارية المشتركة ، يقع على عاتق المرقى العقاري ، و ذلك بعد إتمام الكامل للأشغال و الإستلام النهائي للمشاريع العقارية المنجزة ، وهذا من أجل المحافظة على ما تم إنجازه من سكنات و مرافق في إطار النشاط الترقوي³ .

ومن هذا المنطلق نتطرق الى مفهوم نظام الملكية المشتركة في المطلب الأول و الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة و خصائصها في المطلب الثاني.

¹ القانون رقم 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² المرسوم التنفيذي 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.

³ شمام فتيحة ، احكام الملكية العقارية المشتركة في اطار قانون الترقية العقارية الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه ، علوم في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2022 ، صفحة 171.

المطلب الأول : مفهوم نظام الملكية المشتركة .

إن وضع الملكية العقارية المشتركة ، من الأوضاع التي تستلزم تدبيراً و تنظيمياً محكماً لمختلف شؤونها خصوصاً وإن هذا النوع من الملكية قائماً على أساس وجود جماعة من الأفراد يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة، و ضوابط يجب أن يتبعها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية¹.

ينبغي أن لا نخلط بين قانون الملكية المشتركة في العقارات المبنية ومفهوم نظام الملكية المشتركة بحيث أن هذه الأخيرة -من حيث المبدأ - يضعها الملاك الشركاء، في حين قانون الملكية المشتركة تضعه الجهة المختصة بسن القانون².

وعلى ضوء ما سبق سنحاول دراسة في هذا المطلب بالتطرق إلى تعريف نظام الملكية المشتركة في الفرع الأول ، و مضمونه في الفرع الثاني .

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة

أولاً : التعريف الفقهي لنظام الملكية المشتركة

المقصود بنظام الملكية المشتركة هو ذلك الإتفاق الذي يؤدي إلى وضع المبادئ الأساسية للتعايش المشترك داخل عقار المبني في الملكية المشتركة ، يأسسه المالك بمفرده الذي يحمل المبادرة لوضع عقار تحت نظام الملكية المشتركة ، وذلك رغبة منه في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص ، إما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العقار بهدف تخصيصه لبناء ملكية مشتركة فيها ، و إما من قبل الجمعية العامة بأغلبية الأعضاء وهو يشكل عملاً قاعدياً مسطراً ، مما يبرر تسميته التي تظهر الصفة الجماعية³.

وبخصوص تعريف نظام الملكية المشتركة من طرف الفقه ، لقد تعددت تسميات التي أطلقت على هذا النوع من النظام فهناك من وصفه بالميثاق الجماعي ، كما عرفت على أنها : "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية الأجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقاً نو طابع مزدوج ، يشمل حق الملكية تامة على الأجزاء المشتركة التي يجب أ، تخضع لعدم تقسيم إجباري .

¹ قريدة محمد ، نظام الملكية العقارية المشتركة ، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة ، المجلد 3، العدد 5، جوان 2014 ، ص 214.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق، ص 172.

³ تومي مريم ، المرجع السابق، ص 97.

كما يعرفها الفقهاء الفرنسيين بأنها: حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم و الذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة¹ .

ثانيا: التعريف القانوني لنظام الملكية المشتركة

تناول المشرع الجزائري أحكام الملكية المشتركة ضمن القانون المدني، حيث أفرد لها نص المادة 743 من القسم الخامس في الكتاب الثالث، والتي ورد فيها ما يلي: "تعد الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب في الأجزاء المشتركة". يقصد بالملكية المشتركة تلك التي ترد على مبنى أو مجموعة من المباني، وتكون مملوكة على الشيوع بين عدة أشخاص، بحيث يمتلك كل واحد منهم جزءاً معيناً وحقاً خاصاً، إضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة ويُستفاد من نص المادة المذكورة أنّ المشرع اشترط في الملكية المشتركة أن تكون واقعة على عقارات مبنية فقط، بحيث لا يمكن أن تكون هذه الملكية واردة على أراضٍ غير مبنية، كما يتبين أنّ الحصة تُقسّم بين عدة ملاك، وتشمل كلاً من الأجزاء الخاصة، كالمشقق، والأجزاء المشتركة، كالمداخل، والمصاعد، والمرافق كالمطابخ والمخازن وغيرها².

وبالرجوع لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في الترقية العقارية و القانون المدني خاصة في المواد من 713 إلى 772 ، نجد أن المشرع الجزائري لم يعرف نظام الملكية المشتركة بل ذكرها كإجراء قانوني ينشأ عند إشتراك عدة أشخاص في ملكية عقار واحد ، كما نص في القانون المدني المادة 748 بأنه يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة و كفيات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها³ .

¹ قحام جهيدة ،محجوبي خديجة، أحكام الشيوع في ظل القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية ، جامعة يحي فارس ،سنة2019،ص23 . ،

² بونعاس ملاك ،ساري آية ، النظام القانوني للملكية العقارية في القانون الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر ،تخصص قانون خاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عباس لغرور ،خنشلة،سنة2023-2024، ص 15-16.

³ ينظر في المادة 748 من القانون المدني الجزائري.

الفرع الثاني: مضمون نظام الملكية المشتركة.

نظام الملكية المشتركة لها أهمية خاصة حيث يحتوي على شروط وأحكام مما قد يؤدي إلى وضع هذه الملكية في الإطار الذي يجب أن تكون فيه و يتضمن نظام الملكية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بال عقار المبنى على الإشتراك و المكتوبة في الجدول الوصفي بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار، رقم المنطقة ، نوعه و موقعه و النوع سواء كان العقار واحد أم مجمعا عقاريا وعدد طوابقه بما فيها من حصص و أيضا محتوياته من أجزاء مشتركة خاصة دون نسيان إضافة لخريطته وتصميمه الهندسية والوثائق المتعلقة بمزاولة الحقوق المحاطة بالأجزاء المشتركة سواء كانت طوابق العمارة أو إضافة بنايات أخرى بجانبها فيما يخص المعلومات المتعلقة بالعقار أما بالنسبة لتنظيم و إدارة التعايش فيه¹ فهو ينقسم إلى محتويين :

أولاً: المضمون المحدد قانونيا.

نظام الملكية المشتركة يحتوي مقدما وفق المرسوم التنفيذي رقم 14-99²على ما يلي :

1- مصير الأجزاء المشتركة و الخاصة :

أ-شروط الإنتفاع بالأجزاء المشتركة و الخاصة :

القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة مما يدل على أن نظام الملكية المشتركة يحتوي و يتضمن على وثائق ذات طابع تسييري و إداري فهي تحدد الهدف من الأجزاء المشتركة و الخاصة و أيضا شروط الإنتفاع بها و أيضا القواعد التي تدير عليها هذه الملكية سواء من حيث الشؤون الإدارية لها بتشكيل الجمعية العامة و الدعوة إلى عقد جلساتها و سيرورة الإنتخابات فيها و تعيين متصرفها مع تحديد مهامه و عزله و إرساء معايير التعايش السلمي .

ثانيا: المضمون المحدد اتفاقا.

ظهرت على نظام الملكية المشتركة عدة تغييرات و إضافات و أيضا نقص من طرف الجمعية العامة للمالكين المشتركين و لأن هذه التعديلات لا يمكن أن تمس كافة بنود هذا التنظيم فالمسائل الوحيدة التي

¹ قريدة محمد ، المرجع السابق، ص 216.

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 ص16.

يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص إدارة الأجزاء المشتركة و الإنتفاع بها وذلك يكون بشروط و ليس هناك مانع يمنع أو يحجب الشركاء من الإتفاق وفق التنظيم الداخلي الذي يحرر بالأغلبية على عدة أمورهم جماعة الملاك و فيما يلي نذكر بعض الشروط :

1- شرط عدم وجود حيوانات : بحيث لا يمنع تواجد الحيوانات الخطرة رغم من أنها من القواعد العامة و لكن على المالكين الإتفاق على عدم تربية حيوانات بما في ذلك الحيوانات الغير الأليفة التي تشكل خطرا عليهم .

2- شرط بيع الأجزاء الخاصة : على الملاك الشركاء مفاداة دخول غرباء عليهم مع منع كل مالك من بيع ملكه دون علم المالكين الآخرين حيث يصبح وفق الإتفاق المذكور.

3- شروط قسمة الأجزاء:

يجوز للشركاء الاتفاق على شرط يمنع قسمة الأجزاء الخاصة، بما يحد من ظهور ملاك جدد نتيجة إفران الحصص، مما قد يؤدي إلى زيادة عدد المالكين في جزء معين ويُحدث اضطراباً في التسيير الجماعي. ولتفادي ذلك، يجب الحفاظ على وحدة الأجزاء المشتركة، إذ إن استقرار العلاقة بين الملاك ينعكس إيجاباً على إدارة الملكية ويُقلل من النزاعات، مع التأكيد على أن الاتفاقات الخاصة لا تمنع تطبيق القواعد العامة المنصوص عليها في المادة 106 من القانون المدني وما بعدها تضاعف في عدد الملاك في جزء خاص و هذا ما يزجج الملاك الآخرين¹ .

و على الملاك الآخرين وضع شرط آخر للحفاظ على العلاقة بين الملاك و أيضا الأجزاء المشتركة وأن كل شرط يوفر نوع من التفاهم و الإستقرار بين المالكين للإدارة الجيدة و للحد من النزاعات بشرط أن لا يكون متعسفا في بعض الحالات الإتفاقية نكون أمام تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالعقد فيما يخص إلزامية هذه البنود إنطلاقا من نص المادة 106 من القانون المدني .

يمكننا تصنيف الإتفاقية الجماعية إنها في إطار عقد الجماعي و تنصرف أثارها إلى كل الملاك بمجرد تحقيق النصاب المطلوب وبالتالي تلتزم الأقلية برأي الأغلبية.

¹ فريدة محمد ، المرجع السابق ، ص 218.

كما أن مسألة التعديل لا تقف هنا بل يمكن للقضاء القيام بها من خلال إعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة و ذلك حسب الضرورة¹.

المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة و خصائصها

سيتم التطرق في هذا المطلب إلى الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في الفرع الأول ثم إلى خصائصها في الفرع الثاني .

الفرع الأول: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

منذ صدور القانون المدني لسنة 1975، أقرّ المشرّع الجزائري مبدأ الاعتراف بالملكية الخاصة. وقد كان معظم العقارات والأراضي، خلال فترة الاستعمار، مملوكة بصورة مشتركة من قبل المستوطنين الفرنسيين، الذين احتفظوا بها بصورة مستمرة، خاصة تلك المتعلقة بالأراضي الزراعية الخصبة. وكانوا يعتمدون على سياسات قانونية مكنتهم من تملك هذه العقارات، مما أدى لاحقاً إلى بيعها أو التخلي عنها بصورة مباشرة.

وبالرجوع إلى أحكام القانون المدني، نجد أن الملكية الخاصة تمّ تنظيمها ضمن المواد من 674 وما يليها، والتي نصّت على أن الملكية يمكن أن تكون إما فردية أو مشتركة أو شائعة.

أولاً: من حيث السلطات المخولة للمالك .

1: الملكية التامة

تُعدّ الملكية التامة الشكل الأكثر شيوعاً من الملكية القانونية، وتُخول للمالك ممارسة السلطات الثلاث المعترف بها قانوناً، وهي: سلطة الاستعمال، سلطة الاستغلال، وسلطة التصرف. ويستطيع المالك بموجبها استخدام الشيء محلّ الملكية في الحدود التي لا تتنافى مع القوانين والتنظيمات المعمول بها، ما لم يكن هناك نصّ صريح يقيد تلك السلطات².

ويحق للمالك كذلك التصرف في الملكية سواء بالبيع، أو التنازل، أو التبرع، أو التصرف بأي شكل قانوني آخر، ما لم يكن هناك مانع قانوني، كما لا يجوز نزع هذه الملكية منه إلا لضرورة المصلحة العامة ووفقاً للإجراءات القانونية المنصوص عليها .

¹ قريدة محمد ، نفس المرجع ، ص ص 218-219.

² قواسمية خولة ، عبيد مروى ، نظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص حقوق ، قانون اعمال، جامعة 8 ماي 1945 قالمة ، السنة الجامعية 2023/2024،ص13.

2: الملكية الناقصة.

يقصد بالملكية الناقصة امتلاك العين فقط أو المنفعة فقط، أي ملكية أحد الجانبين دون الآخر، على خلاف الملكية التامة التي تتضمن ملكية العين والمنفعة معاً ويجوز للمالك في هذه الحالة نقل حق المنفعة لشخص آخر، مما يؤدي إلى فصل حق الملكية عن حق الاستعمال، ويصبح الشخص الذي يستفيد من المنفعة هو "المنتفع" وقد تُقسم هذه الحقوق إلى نوعين:

أ- **حق الانتفاع:** هو حق مؤقت يتيح لشخص استعمال الشيء والانتفاع به دون أن يكون مالكا للعين

ب- **حق الاستعمال:** يقتصر على استعمال الشيء فقط دون جني ثمار منه، كما هو منصوص عليه في المادة 867 من القانون المدني.

ومن الجدير بالذكر أنه لا يمكن اكتساب حق الانتفاع إلا عن طريق الاتفاق، ويُسجل في العقود الرسمية ويقيّد في السجلات العقارية

أما عند انقضاء أجل الانتفاع أو تنازل الشخص عنه، فإن حق الانتفاع يُعاد تلقائياً إلى مالك الرقبة، أي المالك الأصلي للعين. وتعود الملكية إلى حالتها الأصلية ما لم يُتفق على خلاف ذلك.

ثانياً: طبيعة الملكية المشتركة من حيث تعيينها.

جاء في المادة 674 من القانون المدني أن "الملكية هي حق التصرف في شيء استعمالاً واستغلالاً وتصرفاً، ضمن حدود القانون "

فالمالك التام إذاً، هو الذي يملك الشيء ذاته، ويملك أيضاً منفعته، ومن أهم خصائص الملكية التامة أنها تشمل القدرة القانونية الكاملة على التصرف في الشيء موضوع الملكية وحيث أن المالك في هذه الحالة يمتلك كلياً كلاً من ذات العين والمنفعة، فإن له الحق في الاستفادة منها بأي شكل مشروع، سواء بالاستغلال أو التصرف. وتكمن خصوصية هذه الملكية في أنها ملكية مطلقة لا يقيدّها زمن معين، ولا تخضع لأي شرط يحدّ من سلطات المالك على الشيء محلّ التملك¹.

1- الملكية الشائعة:

¹قواسمية خولة و عبيد مروى، المرجع السابق، ص14 .

تُعدّ الملكية الشائعة نوعاً من أنواع الملكية الخاصة، حيث يتمتع كلّ شريك بحقوق ملكية تتعلق بحصته ضمن المال المشاع، وله حق التصرف فيها واستغلالها واستعمالها، بشرط أن يتم ذلك في إطار لا يُلحق ضرراً بحقوق باقي الشركاء

تُدار الأموال المشاعة من قِبَل كافة الشركاء مجتمعين، ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك، ويمكن أن يكون الشركاء ذوي شخصية معنوية، وذلك وفقاً لما نصّت عليه المادة 715 مكرر من القانون المدني الجزائري يُعتبر طلب القسمة أحد الأسباب الجوهرية لانقضاء الشيوغ، إذ يحق لأي شريك أن يطلب قسمة المال المشاع. وتتم هذه القسمة إما بالتراضي بين الشركاء، أو عن طريق القضاء في حالة وقوع نزاع بينهم، حيث تُرفع دعوى أمام المحكمة المختصة من أجل قسمة المال المشاع¹.

2- الملكية المفرزة:

الملكية المفرزة، أو كما يُطلق عليها أيضاً الملكية المتميزة، هي ملكية يتفرد بها شخص معين على جزء محدد من المال، سواء كان عقاراً أو منقولاً. ومثال ذلك: ملكية شقة ضمن عمارة، أو قطعة أرض ضمن مجمع سكني. وتتميّز الملكية المفرزة بأنها تخضع لإرادة المالك المنفرد، وتسمح له بممارسة سلطته عليها دون مشاركة الغير، ما لم تكن هناك حدود قانونية أو تنظيمية تحول دون ذلك. يُستدل من هذا أنّ الملكية المفرزة تتميز عن الملكية الشائعة بأنّ المالك ينفرد بالتصرف في الجزء المملوك له بصورة مستقلة، بينما في الملكية الشائعة تكون الأجزاء غير مفرزة، وتبقى تحت تصرف جماعي للشركاء إلى حين القسمة.

3- الملكية ذات الطابع المزدوج:

في ضوء الفقه المقارن، يرى البعض أنّ هنالك نوعاً من الملكية ذات طابع مزدوج، حيث تجمع بين خصائص الملكية الشائعة فيما يخص الأجزاء المشتركة، والملكية المفرزة بالنسبة للأجزاء الخاصة، مثلما هو الحال في الأملاك الجماعية أو العقارات ذات الأجزاء المشتركة².

¹ قواسمية خولة و عبيدي مروى ، المرجع السابق ،ص14 .

² قواسمية خولة ،عبيدي مروى،نفس المرجع ،ص15

الفرع الثاني: خصائص نظام الملكية المشتركة.

من خصائص نظام الملكية المشتركة هو أنه عقدا فوريا من حيث نشأته لأنه ينشأ بمجرد توقيع عقد البيع ونقل الملكية حيث يصبح المالك الجديد جزءا من نظام الملكية المشتركة ،من خلال الدور الذي يلعبه نظام الملكية المشتركة إذ يلعب دورا هاما في تنظيم الحياة الجماعية وسط العقارات المجزأة إلى شقق وطوابق كما لها أهمية بالغة في هذه الوثيقة حيث يتوجب على كل من نقابة الملاك الشركاء و الجمعية العامة أو المتصرف في الملكية العقارية إحترامه كما يعتبر أساس نظام ملكية المشتركة هو قاعدة التنظيم الجماعي إذ يعمل على ضمان سكن هادئ لمجموع الملاك في الملكية المشتركة¹، كما أجمع الفقه أن لنظام الملكية المشتركة ثلاث وظائف تتمحور حول التنظيم والحماية والإعلام كما أن هذا النظام سيساهم في المحافظة على العقار وتقليل من النزاعات والخلافات داخل الجماعة المألقة وضمان العدالة².

من خلال التعاريف السابقة، يمكن استخلاص مجموعة من الخصائص التي تميز الملكية المشتركة، وتتمثل فيما يلي:

1. تنظيمها حديث النشأة:

تُعد الملكية المشتركة نظاماً حديثاً نسبياً، نشأ نتيجة التحولات الاجتماعية والاقتصادية والعمرانية التي فرضت ظهور نمط جديد من التملك، يتمثل في اشتراك عدة أشخاص في ملكية عقار مبني، وهو ما أقره المشرع الجزائري ضمن المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني، تحت عنوان "الملكية المشتركة في العقارات المبنية".

2. ارتباطها بالعقارات المبنية فقط:

تنص المادة 743 من القانون المدني على أن الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية دون الأراضي الخالية، ويُعزى ذلك إلى طبيعة هذا النظام التي تفترض وجود أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة في عقار مبني مملوك من طرف عدة أشخاص، وهو ما لا يمكن تصوره في العقارات غير المبنية، أو تلك التي تكون من المنقولات.

¹ ينظر في الملحق رقم 1 نموذج نظام الملكية المشتركة .

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص 175.

3. تصنيفها ضمن الأنظمة العقارية الجماعية:

تنتمي الملكية المشتركة إلى الأنظمة التي لا يكون فيها مالك واحد، بل مجموعة من المالكين يتقاسمون ملكية عقار واحد، بحيث لا يمكن تصور هذا النظام في حالة ما إذا كان البناء مملوكاً لفرد واحد.

4. وجوب وجود أجزاء مفرزة وأخرى مشتركة:

يشترط لقيام الملكية المشتركة وجود أجزاء مخصصة للاستعمال الفردي كالثقب، وأخرى مشتركة يستفيد منها جميع المالكين مثل المداخل، السلالم، المصاعد، الأسطح، والجدران الرئيسية.

5. تقييد حقوق المالك في الاستعمال والتصرف:

لا يتمتع المالك في نظام الملكية المشتركة بحرية مطلقة في استعمال الأجزاء المشتركة أو التصرف فيها، إذ يخضع ذلك لقواعد تحدد طبيعة ووجه الاستعمال، ولا يجوز له أن يتصرف بشكل يخل بحقوق المالكين الآخرين أو يضر بالأجزاء المشتركة¹.

6. الأجزاء المشتركة تُعد من النوع غير القابل للقسمة:

لا يمكن تقسيم الأجزاء المشتركة أو تملكها بشكل مستقل، رغم أنها مملوكة بصورة شائعة بين جميع المالك، وهو ما تؤكد المادة 747 من القانون المدني. وقد واجهت المحاكم عدة نزاعات بخصوص إمكانية تقسيم هذه الأجزاء، حيث جاء في قرار المحكمة العليا رقم 423458 المؤرخ في 14-11-2007²، أن الأجزاء المشتركة لا تُعتبر موضوعاً صالحاً لدعوى القسمة.

وقد أرجعت المحكمة العليا ذلك إلى أن القرار المطعون فيه استند إلى فهم خاطئ، حيث اعتبر أن محل النزاع عبارة عن أجزاء خاصة قابلة للقسمة، في حين أنها في الواقع تابعة للملكية المشتركة، ما يجعل قسمة هذه الأجزاء غير ممكنة قانوناً.

كما أكدت المحكمة أن قاضي الدرجة الأولى طبق القانون بشكل سليم وصائب، وبالتالي فإن قراره مؤسس وجاء في محله. وأضافت المحكمة أن السبب الذي استند إليه المطعون ضده غير صحيح، لأن

¹ بومحمدون مروة، فرنان نجوى، نظام الملكية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون أعمال، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة قلمة، سنة 2021، ص 6.

² قرار المحكمة العليا رقم 423458 بتاريخ 2007/11/14، الغرفة العقارية، مجلة المحكمة العليا، العدد الثاني، 2008.

القرار المطعون فيه يتوافق مع مقتضيات القانون ولا يُعاب عليه شيء، مما يجعل الطعن غير مبرر ويستوجب رفضه.

وفي قرار آخر للمحكمة العليا رقم 76988 الصادر بتاريخ 10-07-1991¹، أوضحت المحكمة أن المادة 747 من القانون المدني تُقرر أن الأجزاء المشتركة لا يجوز تقسيمها أو التصرف فيها بشكل فردي، لأنها بطبيعتها معدة للاستعمال الجماعي لجميع الملاك، ولا يجوز لأي طرف أن يتصرف فيها وكأنها ملك خاص به.

وقد بيّن هذا القرار أن محل دعوى القسمة يجب أن يكون قابلاً بطبيعته للتقسيم، وهو ما لا ينطبق على الأجزاء المشتركة، لأنها مخصصة لاستعمال جماعي، ولا يحق لأي مالك أن يثبت العكس ما لم يوجد في سند الملكية ما يبيّن خلاف ذلك².

7: نظام الملكية المشتركة ذو طابع إلزامي و يحظى بنموذج خاص

يعد نظام الملكية المشتركة الركيزة العملية الأساسية التي تؤسس تعامل المعنيين بالعقار موضوع الملكية المشتركة مع بعضهم البعض كما قد أثارت الصفة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة نقاش فقهيًا وقضائيًا لا سيما في فرنسا و في هذه السياق أقر الفقه الفرنسي أنه يمكن للقاضي في حالة عدم وجود نظام الملكية المشتركة أن يأمر الجمعية العامة للملاك بالتصويت عليه ويقوم بوضعه كما أكد القضاء الفرنسي الصفة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة في قرارات قضائية عديدة من بينها القرار القضائي الصادر 04 جانفي 2000 عن محكمة الإستئناف بباريس حيث تم القضاء بأنه يمكن لمشتري جزء خاص أن يطلب إبطال البيع في حالة عدم وجود نظام الملكية مشتركة وذلك لكون أن هذا النظام يعد صفة جوهرية في البيع³.

كما قد كرس المشرع الجزائري الإلزامية نظام الملكية المشتركة حتى قبل تأطير نشاط الترقية العقارية بمقتضى قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية (الملغى)⁴ على غرار الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم فالمرسوم رقم 146/76 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات

¹قرار للمحكمة العليا رقم 76988 الصادر بتاريخ 10-07-1991 ، الغرفة المدنية ، المجلة القضائية ، العدد 3 ، لسنة 1992.

² بوحمدون مروة ،فرنان نجوى، المرجع السابق،ص7 .

³شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص 175 .

⁴القانون رقم 07/86 ماضي في 4 مارس 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، عدد 10، المؤرخة في 5 مارس 1986.

المبينة ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء¹ ، فالمرسوم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البناءات الجماعية، المعدل والمتمم، ثم المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

ألزم المشرع الجزائري المرقى العقاري أن يكتب فيها رفقة المقننين أثناء إكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية وإخضاع هذا النظام لشكليات التسجيل و الشهر العقاريين بموجب عقد موثق بطلب من المرقى العقاري.

فالمشرع الجزائري يهدف أساسا إلى العمل على تنظيم العلاقة بين الشركاء والملاك في البناية محل أحكام ملكية مشتركة وإيجاد نوع من التوازن بين المصالح الجماعية للملاك الشركاء والمصالح الخاصة ولذلك أصبح نظام ملكية مشتركة بالطابع الإلزامي فهم مجبرون على تطبيق وإحترام بنوده.

أقر المشرع الجزائري بأن نظام الملكية المشتركة في إطار أحكام القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد إلى تنظيم نشاط الترقية العقارية هو نظام إلزامي و يخضع لنظام نموذجي له مجموعة من الإيجابيات التي تتمثل في ما يلي :

النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة يمثل صيغة نموذجية تمنح لمحري أنظمة الملكية المشتركة بعض الإيجابيات كريح الوقت والجهد .

وجب على الملاك المشتركين الرجوع إلى وثيقة النموذج مهما كانت المشكلة التي يواجهونها حيث يمكن إعطاء الإجابات حول هذه المشكلات في هذا المستند بالموازاة كما أنها تعد مرجعا للقاضي يستند إليه عند الفصل في بعض النزاعات لا سيما في حالة ما إذا إحتوت على نقائص .

وبالرغم من الإيجابيات التي ذكرت ثمة بعض الإنعكاسات السلبية التي تعتري هذا النموذج وهي ما يلي :

إعداد نظام نموذجي من طرف المعنيين بحالة الملكية المشتركة الذي من أبرام الإتفاقات و يخلق لهم موقفا سلبيا يتمثل في الإتكال على نظام نموذجي².

النموذج المحدد لنظام الملكية المشتركة ليأخذ بعين الإعتبار وتنوع الوضعيات بالنسبة للعمارات من شأنه أن يحتوي شروطا خاصة³.

¹ المرسوم رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ،المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبينة ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر ، عدد 12 ، المؤرخة 9 فيفري 1977.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص176.

³ شمام فتيحة ، نفس المرجع ، ص ص 177-178.

8: نظام الملكية المشتركة من إعداد المرقى العقاري

إن إلتزام المرقى العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة قد ورد ضمن مواد القانون رقم 04/11 يحدد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ و المرسوم التنفيذي رقم 85 /12² الذي فرض على المرقى العقاري البائع إعداد نظام الملكية المشتركة مع تبيان كافة التقنية المالية و الخاصة به و البيانات القانونية وبهذه الطريقة تسد الثغرات القانونية أثناء سريان المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري الملغى³. ويعمل المرقى العقاري البائع على إعداد نظام الملكية المشتركة وفق النموذج المقرر بمقتضى أحكام مرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁴ مستندا إلى ذلك الوثائق المرجعية لهذا النظام وتتمحور حول عقد الملكية الذي ينبغي أن يكون مشهرا ومسجلا على مستوى المحافظات العقارية المختصة إقليميا بالإضافة إلى رخصة البناء والتصاميم الملحقة بها و أيضا الحالة الوطنية مختصا و يلحق بها الأساسيات لتقسيم الخاص بالبنائة من طرف خبير العقاري مختص ويلحق بها مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسيات الطوابق والأسقف و الطابق الأرضي أيضا مخططات التجزئة والشبكات المختلفة ويجب أن تحدد وثائق الرسومات بشكل مميز بمختلف الألوان و بجميع الوسائل المناسبة⁵.

9. نظام الملكية المشتركة هو نظام سابق لوجود حالة الملكية المشتركة

إن المشرع الجزائري ربط وجود النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة بإعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقى العقاري وفق نموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة لا يعد مشروعاً يتطلب لفاذه المصادقة اللاحقة من طرف الملاك الشركاء عند بيع الشقق ليصبح ملزماً لهم وذلك بدليل ما ورد في نص المادة 38 فقرة 06 من القانون رقم 04/11 الذي

¹ المواد 60 إلى 62 قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 ، يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرقى العقاري، ج ر ، عدد 11 ، المؤرخة في 26 فبراير 2012

³ - المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ، عدد 14، المؤرخة في 3 مارس 1993.

⁴ نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 .

⁵ شمام فتيحة ، المرجع السابق، ص 178

يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية¹ والتي أقرت بأنه يسلم نظام الملكية المشتركة إجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد².

¹ المادة 38 فقرة 06 قانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص 179.

المبحث الثاني : إعداد نظام الملكية المشتركة .

إن إعداد نظام الملكية المشتركة في ميدان الترقية العقارية يتم وفقاً لأحكام القانون 11-04 والمرسوم التنفيذي 14-99، وهو ما يُفضي إلى نشوء نزاعات بين المرقين العقاريين من جهة، والمشتريين من جهة أخرى، سواء أثناء إعداد هذا النظام أو بعد وضعه حيز التنفيذ. ورغم أن المشرع خوّل لجماعة المالكين إعداد النظام، إلا أن هذا التحول نحو التنظيم الذاتي يثير صعوبات قانونية متعددة، لا سيما في ما يتعلق بملكية الأجزاء المشتركة. فغالباً ما تنشأ خلافات قانونية بين المرقين والمشتريين، خصوصاً عند غياب توافق صريح بينهم، مما يستوجب تدخلاً تشريعياً لتوضيح حدود الإشكالات المحتملة، خاصة تلك المتعلقة باستخدام الأجزاء المشتركة أو توزيع النفقات. وتزداد حدة هذه النزاعات في ظل عدم المصادقة على النظام أو غياب التنظيم الجماعي الفعّال، ما يدفع إلى البحث عن حلول منصفة، تضمن حقوق جميع الأطراف، وتحقق التوازن¹. وهذا ما سنتطرق إليه من خلال مبحثنا هذا بحيث سنتطرق في المطلب الأول إلى الجدول الوصفي للتقسيم من حيث تحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة نجد في الفرع الأول الجدول الوصفي للتقسيم و في الفرع الثاني تحديد الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وفي المطلب الثاني شروط نظام الملكية المشتركة في الفرع الأول و جزاء تخلفها في الفرع الثاني .

المطلب الأول: الجدول الوصفي للتقسيم مع تحديد أجزاء الملكية المشتركة

إن عملية إعداد الجدول الوصفي خاضع لإجراءات الشهر العقاري تعتبر عملية إجبارية إذا تعلق الأمر بعقار مبني خاضع للملكية المشتركة بحيث تعد الملكية المشتركة وضعية يصعب معها تطبيق وتقسيم العقار دون التأثير على قيمته أو الإنتقال من منفعتة. ولهذا، يتم اللجوء إلى جدول تمهيدي للتقسيم، يوضح فيه مكونات العقار ومصالح وحقوق الشركاء فيه. ولا يُحدد هذا الجدول حصص الشركاء إلا إذا كانت هذه الحصص واضحة ومحددة بدقة. وتكمن وظيفة هذا الجدول في تمهيد الطريق لإجراء القسمة الفعلية بين الشركاء، عبر إنشاء مخطط رسمي يبين مواقع الحصص وتحديد المجال الخاص بكل شريك².

¹ روابحي سهيلة، الإلتزامات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة، المجلد 9، العدد 1، سنة 2024، ص 592

² تومي مريم ، المرجع السابق، ص 71.

الفرع الأول : مفهوم الجدول الوصفي للتقسيم

الجدول الوصفي يعد من الوثائق الضرورية يقيد فيها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار المبني في الملكية المشتركة ، نظرا لأهمية الجدول الوصفي للتقسيم سنوضح ذلك من خلال تعريف الجدول الوصفي للتقسيم و الطبيعة القانونية له .

أولا : تعريف الجدول الوصفي للتقسيم

يعتبر الجدول الوصفي للتقسيم وثيقة تقنية ، يبين من خلالها هوية العقار المتعلق به وصف الأجزاء الخاصة و المشتركة و تحديد ترقيم الحصة كل شريك في الملك وقد إعتبره القضاء الفرنسي الأداة الوحيدة المنشئة ببساطة لوصف الأمكنة ، إذا لم يكن بالإمكان إجراء القسمة رضائياً بين الشركاء، فإن أحدهم يمكنه اللجوء إلى المحكمة لطلب القسمة القضائية. وفي هذه الحالة، تعين المحكمة خبيراً ليقوم بتحديد موضوع القسمة، ويحرر تقريراً يبين فيه مختلف المعلومات المتعلقة بالعقار أو المال المشترك، سواء من حيث موقعه ونوعه ومساحته، أو من حيث إستعماله وقيمه، يجب أن يشتمل تقرير الخبير على مخطط تفصيلي يوضح كيفية القسمة، ويتضمن هذا المخطط جداول تبين الأقسام المقترحة للتقسيم، مع أرقامها ودرجات مطابقتها ومعايير المفاضلة بينها ونسبتها في مجموع المال المشترك¹.

ثانيا : الطبيعة القانونية للجدول الوصفي.

لقد خص القانون،الجدول الوصفي للتقسيم بوظيفة البيان والتعريف ، فهو وثيقة تقنية إلزامية ،بموجبها يتم التعريف بالعقار المبني و مكوناته المختلفة للسماح بتسجيل الحقوق الممارسة على هذه المحلات المتميزة، الجدول الوصفي ليس سوى انعكاس لمكونات المبنى فهو ذو أهمية كبيرة يكمل نظام الملكية المشتركة فتطبيقه يعتبر مثل تطبيق القانون ولا يمكن إعتبار المعلومات التي يحتويها الجدول الوصفي للتقسيم غير مهمة، نظرا لكون نظام الملكية المشتركة والبيان الوصفي للتقسيم يتم دمجها في نفس المتخذ ، فإن المقتنين المشترين الحصص يستخدمون كلا الوثيقتين للتحقق من خصائص العقار المعروض للبيع و كذلك المبنى و موافقتهم مرتبطة بذلك إرتباطا وثيقا بمصدر المعلومات المتاحة لهم بموجب نظام الملكية المشتركة لمحتوى الجداول الوصفي للتقسيم فالجمع بين الوثيقتين ضروري في كل من علاقة المالكين المشتركين مع المرقي العقاري و كذا الملاك فيما بينهم² .

¹ تومي مريم ، المرجع السابق ،ص72_73 .

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص 134.

إنّ الحديث عن الطبيعة القانونية للجدول الوصفي للتقسيم في القانوني الجزائري، يفرض علينا الإستئناس بمقتضيات و أحكام المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري ، المعدل و المتمم¹ ، بحيث ينبغي على الملاك الشركاء أو ممثليهم أن يسلموا جميع العقود أو الوثائق الضرورية إلى الموثق ، ليقوم بإفراغ البيانات في الوثائق التقنية المحصل عليها من عملية القياسات التي أجراها المهندس الخبير العقاري على العقار المشترك الملكية في قالب رسمي ، إذن ، مادام الأمر يتعلق بنقل ملكية حق عيني في إطار الملكية العقارية المشتركة فإنه ينبغي و تحت طائلة البطلان إخضاع عملية بيع هذا الحق العيني إلى الشكل الرسمي² كذلك هو الحال فيما يخص الجدول الوصفي للتقسيم بحيث يقوم بتحريها الموثوقا للأوضاع مقررة وإنطلاقا من نص المادة 324 من الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني . رجوعا لنص المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 ، يتضح أن الجدول الوصفي للتقسيم يظهر

في عدة صور فيمكن أن يوجد في شكل :

أ: **عقد خاص:** محرر لهذا الغرض ليكون دليل على إثبات ذا قوة مطلقة ، فهي عقود رسمية ، يتبث فيها الموثق أو الشخص المكلف بخدمة عامة ما تم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقا للأشكال القانونية وفي حدود سلطته .

ب- **عقد آخر أو قرار قضائي :** فالأحكام و القرارات القضائية المتعلقة بالملكية و حقوقها العينية ، تعد بمثابة عقود رسمية خاضعة للتسجيل و الشهر العقاري .

ج- **نظام الملكية المشتركة :** وذلك على أساس إن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم هو نتيجة نظام الملكية المشتركة، الذي يعتبر إتفاقية جماعية ، وضعت وفقا للأحكام التي ينخرط فيها لزوما كل المالكين الشركاء .

د- **دفتر للشروط يخص التنظيم التسيير الجماعي:** توضّح الفقرة الأخيرة من المادة 67 من المرسوم رقم 63/76 أن إعداد جدول وصفي واحد يصبح ضرورياً في حال تعدد العمارات المبنية، وهو ما يطرح إشكالية على مستوى التشريع الجزائري تتعلق بمدى خضوع عدة عمارات مبنية على قطعة أرض واحدة لنظام جدول وصفي واحد، أو لعدة جداول حسب عدد العمارات³.

¹ المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، عدد 30 ، المؤرخة في 13 أبريل 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر ، عدد 34 ، المؤرخة في 23 ماي 1993 .

² شمام فتية ، المرجع السابق، ص 136 .

³ تومي مريم ، المرجع السابق ، ص ص 76-77 .

فإذا تم تشييد عمارات مختلفة على ذات الأرض بحيث تُشكّل كل منها عقاراً مستقلاً، فإن كل عقار يتطلب إعداد جدول وصفي خاص به. أما إذا كانت تلك العمارات جزءاً من وعاء عقاري واحد دون أن تُشكّل كلاً مستقلاً، فلا بد من إعداد جدول وصفي موحد يغطي العقار بأكمله. وقد عرفه الفقه الفرنسي بأنه من بين الوثائق الخاصة بالعقار في الملكية المشتركة، حيث يحدد فئات المختلفة للأعباء، وذلك بتعيينه الجزء المفروض عليه في كل نصيب . يتضح من نص المادة أن المشرع استخدم عبارة "عقد آخر" للإشارة إلى صور مختلفة للتقسيم، وهو ما يتجلى من خلال الجدول الوصفي. وفي حالة العمارات المبنية بشكل مترابط تُشكّل وحدة عقارية واحدة، يُطلق عليها تسمية "عقار مكوّن من عدة عمارات مترابطة"، ويُعد لها جدول وصفي واحد، يُضاف إليه مخطط يبيّن تخصيص العقار وأجزائه¹.

ثالثاً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

إن إعداد الجدول الوصفي لإجراءات الشهر العقاري إجبارية إذا تعلّق الأمر بمبنى خاضع لنظام الملكية المشتركة، ويتم ذلك من خلال تحديد الأشخاص المؤهلين للقيام بالقياسات.

أولاً: الأشخاص المؤهلون للقياسات

يتولى قانون تحديد الأشخاص المؤهلين لإجراء القياسات التي تعتمد عليها الجداول الوصفية، وفق ما ورد في مذكرة المديرية العامة للأماكن الوطنية. وتشير إلى أن إعداد هذه الجداول للملكيات المشتركة لا يتم إلا بناءً على قياسات منجزة من طرف مهندسين خبراء عقاريين فقط.

أما إذا تعلّق الأمر بإعداد الجداول الوصفية للبيع على أساس التصاميم دون وجود مبنى، يُطرح التساؤل حول مدى إمكانية إعداد الجدول الوصفي في هذه الحالة. وقد تم توضيح في مذكرة سابقة أنه في حالة البيع على التصاميم، فإن حساب المساحات والنسب في الأجزاء المشتركة يتم من قبل المهندسين المعماريين، مما ينفي الحاجة للقياس الميداني.

وهذا التوضيح يعالج الإشكال الأول المتعلّق بالقياس المباشر. أما الإشكال الثاني، المتعلق بتحديد المؤهل قانوناً لتحديد المساحات المطلوبة للجداول الوصفية، فقد أجابت عنه المديرية العامة للأماكن الوطنية، موضحة أن الأمر لا يتعلّق بقياس ميداني، بل بعمليات حساب تستند إلى وثائق مثل مخططات الطوابق المنجزة من طرف المهندسين المعماريين.

¹ تومي مريم، المرجع السابق، ص77.

وبالتالي، فإن المؤهلين هم المهندسون المعماريون، حيث يقدمون نسخاً من مخططات الطوابق وتبيان المساحات المستخرجة منها، والتي تُعتمد كأساس لحساب الحصص النسبية في الأجزاء المشتركة الخاصة بالجدول الوصفية للتقسيم¹.

ثانياً : إجراءات إعداد الجدول الوصفي

هذه الوثيقة هي وثيقة رسمية تعد من قبل الموثق بناء على المخططات الهندسية و رخصة التجزئة المقدمة له من قبل المرقي العقاري ليتم فيما بعد شهرها بالمحافظة العقارية.

ويشترط إيداع هذه الوثيقة لدى المحافظة العقارية عندما يكون محل العقد جزء من العقار مبني و مملوك على سبيل الملكية المشتركة و ذلك من أجل تحديد الوحدة العقارية محل التصرف².

فالجدول الوصفي للتقسيم هو عبارة عن وثيقة تبين التقسيم الوارد على العقار ، عن طريق تعيين كل جزء و إعطائه رقم ، و وصف و تحديد هوية كل جزء من حيث طبيعة تخصيصه فكل جزء رقم متسلسل يسهل التعرف عليه من خلال رقمه و موقعه المحدد إستناداً إلى المخطط المرفق بالوثيقة موضوع التصرف القانوني³. حيث تقسم إلى قسمين :

1-القسم العلوي : يذكر فيه المحافظ العقاري البلدية الموجود فيها العقار ، إسم الشارع ، والرقم وبيان مسح الأراضي لمجموع العقارات .

2-القسم السفلي : يحتوي على ستة جداول :

أ-الجدول الأول : التعيين الوجيز لمجموع العقار مع بيان نوعه و موقعه .

ب-الجدول الثاني : تعيين القطعة.

ج-الجدول الثالث : الإجراءات المتعلقة بحقوق ملكية القطعة و تعيين الملك وكذلك بالنسبة للأشخاص الطبيعيين و شروطهم الشخصية .

د-الجدول الرابع: الإجراءات المتعلقة بالحقوق المشتركة وبالإرتفاقات الإيجابية والسلبية.

¹ تومي مريم ، المرجع السابق ، ص78

² بوشعالة أسماء ، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة القانون العام الجزائري و المقارن،جامعة سيدي بلعباس، المجلد الرابع،العدد الثاني،سنة 2018،ص 207.

³ بوشعالة أسماء ،نفس المرجع ،ص206 .

هـ-الجدول الخامس: الإجراءات المتعلقة بالحقوق العينية و الأعباء العقارية والإيجارات لأكثر من إثنا عشرة سنة.

و-الجدول السادس: الإمتيازات و الرهون ، وكذا التعديلات و التشطيبات المتعلقة بهذه الحقوق نفسها¹.

الفرع الثاني : تحديد أجزاء نظام الملكية المشتركة

تُعتبر الملكية المشتركة إطاراً قانونياً يطبّق على العقارات المبنية أو مجموعات العقارات التي يمتلكها عدد من الأشخاص على وجه الشيوخ، بحيث تُمنح لكل مالك وحدة مستقلة كالشقة أو المحل التجاري، يملكها ملكية خاصة، وفي المقابل يملك أيضاً حصة شائعة في الأجزاء المشتركة للعقار، والتي تشمل عادةً المرافق والمكونات التي تخدم جميع المالكين، كالمداخل، والسلالم، والمصاعد، والممرات، وساحات البناية. ويترتب عن هذا التقسيم بين الملكية الخاصة والعناصر المشتركة ضرورة تحديد كل جزء بشكل دقيق ضمن "نظام الملكية المشتركة"، وذلك بهدف تنظيم حقوق الإنتفاع والإستعمال لكل طرف، وضمان عدم التعدي على حقوق الآخرين أو الإخلال بالتوازن في إستعمال المرافق المشتركة. ويشكّل هذا التحديد عنصراً جوهرياً في ضبط العلاقة القانونية بين المالكين المشتركين، وتفاذي النزاعات التي قد تنشأ عن الغموض أو التداخل بين ما هو خاص وما هو مشترك²، ومن هنا سنتطرق للأجزاء الخاصة والمشاركة.

أولاً : تعريف الأجزاء الخاصة.

تُعرّف الأجزاء الخاصة بأنها كافة المكونات التي خصّصها المشرّع للإستعمال الفردي الحصري من قبل كل شريك على حدة، حيث جاء القانون الجزائري ليؤسّس لهذا المفهوم من خلال إعتبار كل جزء مفرز من العقار مُسجّل على إسم شريك معيّن، مملوك له ملكية تامة، وله أن يتصرف فيه تصرفاً مطلقاً، سواء بالبيع أو الإيجار أو التخصيص³.

¹ تومي مريم ، المرجع السابق، ص 80-81-82.

² تباني روميضاء ،الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري ،مجلة المعيار، جامعة قسنطينة ، المجلد 25، العدد 53، السنة 2021، ص 616.

³ بن حبليلس أمينة ، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،جامعة الجزائر 1، المجلد 53، العدد الثاني، جوان 2016، ص 315 .

وتتجلى الأجزاء الخاصة في العناصر المنفصلة عن الأجزاء المشتركة، والتي لا تشكل محل إنتفاع جماعي، كالمحلات التي تدخل ضمن الملكية الفردية أو الوحدات السكنية الخاصة، والتي لا تتضمن معها أي نسبة من الأجزاء المشتركة، ما لم يُنص على خلاف ذلك صراحةً في سندات الملكية.

وقد نصّ المشرّع الجزائري على أن معيار التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة يُبنى أساسًا على طبيعة الإستعمال. فإذا كان الغرض من الإستعمال مخصصًا لمنفعة مالك واحد، أو لأسرته فقط، فإن الأمر يتعلق بجزء خاص، أما إذا كان الغرض من الإستعمال يشمل أكثر من مالك، فإن الجزء يُعتبر مشتركًا وعليه، فإن معيار الإنتفاع الشخصي يُعدّ الأساس في تحديد الصفة الخاصة للجزء، وهو ما يُخول للمالك حقًا فرديًا يُمارسه دون تدخل من باقي الشركاء، بما في ذلك الحق في الإستغلال أو التنازل عنه بمقابل أو بدونه¹.

ثانيًا: تعداد الأجزاء الخاصة

بالرجوع إلى المرسوم التنفيذي 14-99²، فإن الأجزاء الخاصة تشمل ما يلي:

- (1) البلاطات والأرضيات المبلطة والخشبية وكافة التليبيسات بوجه عام.
- (2) الأسقف الداخلية بما في ذلك الألواح الخشبية والديكورات المرتبطة بها.
- (3) الجدران الداخلية التابعة لكل وحدة.
- (4) الأبواب والنوافذ الخاصة والتوابع المرتبطة بها من أقفال ومزالج وستائر وزجاج.
- (5) الطلاء الداخلي لكافة الجدران الفاصلة والأسطح.
- (6) الأنابيب والقنوات الداخلية التي تُستخدم لتوزيع الماء، الغاز، الكهرباء، والصرف الصحي، بشرط عدم إرتباطها بشبكة مشتركة.
- (7) الأجهزة والمصابيح الكهربائية والأقفال واللوحات التابعة للوحدة الخاصة.
- (8) تجهيزات الحمامات والمراحيض وبيوت النظافة الخاصة بكل وحدة³.
- (9) تجهيزات المطابخ بما فيها من أحواض وخزائن ثابتة.
- (10) سخانات المياه والمعدات الفردية الخاصة بالتسخين داخل الوحدة.

¹ ابن حبليس أمينة ، المرجع السابق ،ص315.

² المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014 المتضمن نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

³ العطري نور الدين ،منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور جامعة زيان عاشور،الجلفة،2015.

11) الخزائن الجدارية وحافظات الثياب.

12) كافة عناصر التزيين والزخرفة الداخلية.

13) كل ما تم تركيبه بصفة دائمة لخدمة الإستعمال الخاص للمحل¹.

كما تُصنف الأجزاء الخاصة ضمن ما يلي:

1- **محتوى الحصة ووحداتها المبنية:** تشمل كل ما تحتويه الحصة من غرف، أبواب، نوافذ، جدران، أسقف، تجهيزات ثابتة وغيرها.

2- **الفواصل الداخلية:** كالحواجز التي تفصل بين غرف الوحدة دون أن تدخل ضمن الهيكل الإنشائي.

3- **التجهيزات الداخلية:** وهي العناصر التي تساهم في ضمان شروط العيش داخل الوحدة كالتدفئة، الإضاءة، التمديدات، وخلافه. وفي ختام نص المادة، تمت إضافة عبارة "بشكل عام"، مما يدل على أن تعداد هذه الأجزاء ليس حصرياً بل تم على سبيل التمثيل، ويجوز إدراج غيرها من العناصر التي تدخل ضمن الملكية الخاصة حسب طبيعة الإستخدام².

تعتبر الأجزاء الواقعة داخل المحل، والتي تُستعمل إستعمالاً خاصاً ومستقلاً، من الأجزاء الخاصة، حتى وإن تم تسجيلها في السجلات العقارية ضمن الحصة المفصلة. غير أن وجودها ضمن هذه الحصة لا يستتبع بالضرورة إستقلالها التام، إذ لا يمكن التصرف بها أو إنشاء حقوق عينية عليها بمعزل عن الحصة التابعة لها، ما لم تكن مرتبطة بها كملحقات كالسطوح مثلاً، حيث تُعدّ جزءاً خاصاً منفصلاً تابعاً للوحدة السكنية ذاتها. وإستناداً إلى القسم الأول من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، تُعدّ الحواجز أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة ملكية مشتركة بين الشركاء³، وفقاً لما ورد باللغة الفرنسية :

«Sont réputés mitoyens entre les copropriétaires voisins, les cloisons ou murs séparatifs...»

إلا أن الترجمة العربية لهذا النص شابها بعض الغموض، حيث تمّ ترجمة مصطلح "Cloisons" بـ"جدران"، رغم أن المعنى الأدق له هو "حواجز" أو "فواصل"، في حين أن "Murs" تُترجم إلى "جدران"، ما يستدعي تصحيح الترجمة لضمان دقة المفهوم القانوني. وتجدر الإشارة إلى أن النص ذاته يطرح إشكالية إضافية تتعلق باعتبار الحواجز والجدران الفاصلة بين الحصص، غير المُدرجة ضمن الجدران الرئيسية

¹ العطري نور الدين، المرجع السابق، ص18.

² تومي مريم، المرجع السابق، ص59.

³ نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014.

والمعدة للإستخدام الخاص، كأجزاء مشتركة بين الشركاء المالكين. وقد تبنى الفقه المصري موقفاً مفاده أنّ الأجزاء المشتركة تنحصر فقط في الحواجز التي تفصل بين جزأين مملوكين لمالكين مختلفين، وتُعدّ مشتركة فيما بينهما، وتخضع لأحكام الأجزاء المشتركة. لكنّ هذا الإتجاه لم يُؤيد في المرسوم رقم 666/83، إذ لم يرد نصّ صريح ينصّ على إشتراك بعض المالكين دون غيرهم في ملكية الحواجز، ما يجعل من الصواب إعتبار تلك الحواجز غير مصنفة كأجزاء خاصة إذا لم تكن مخصصة للإستعمال الفردي المستقل الأجزاء الخاصة وردت في التشريع الجزائري على سبيل المثال لا الحصر.

«تُعدّ ملكاً مشتركاً بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المدرجة في الجدران الرئيسية.» أخطأ المشرع الجزائري بضمّ الجدران الفاصلة بين حصتين والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير إلى قسم الأجزاء الخاصة¹.

ثالثاً : الأجزاء المشتركة .

من خلال المادة رقم 745 من القانون المدني ، و المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 04-03-2014 ، نجد أن [الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشياح جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة لإستعمال أو الإنتفاع جميع الشركاء أو الكثير منهم ...]²، ومن خلال هذه المادة على أن الأجزاء المشتركة هي أجزاء العقار المخصصة لغرض الإستخدام المشترك لجميع الشركاء أو لأكثرهم .

إن الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة لا يقتصر معناها على مجرد التسمية، إذ إن الغاية من إعداد العقار الشائع بهذا الشكل هي بقاؤه على الشيوخ. وإدارة هذا الجزء من العقار كان دائماً، في نظر المشرع الجزائري، وسيلة لتنظيم طرق الإنتفاع بالملكية المشتركة، والتي تُعدّ وضعية خاصة ضمن أنواع الملكية بالنسبة لعقار واحد³.

وقد تبنّى المشرع نظاماً مؤسسانياً لضمان تطبيق الحماية القانونية على هذا العقار، من خلال هيئة جماعية متعددة المهام، تعمل على تسييره وتكفل حماية الحقوق، سواء كانت فردية أم جماعية.

¹ تومي مريم ، المرجع السابق ،ص ص 60-61 .

² نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية الملحق بالمرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 04-03-2014 ،ص 19-20.

³ بريك أميرة ، بن شرطية سناء،حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة و الدور المقيد للمتصرف ،مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال ،المجلد 09،العدد 01،جوان 2024،ص 317.

الأجزاء المشتركة هي تمثل أجزاء العقارات التي يملكها الملاك الشركاء على الشيوع حسب الحصة العائدة لكل شريك في المنفعة ، كما هو نفس المفهوم الذي تناوله المرسوم رقم 14-99 الذي صنفها إلى ثلاث أصناف على حسب مستفيد من هذه الملكية و هي مايلي :

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة للإستعمال من طرف جميع الملاك في الملك¹.

وهي مثلا: الأرضية -الساحات- الطرق المرور -شبكات المواسير -مساكن البوابين -المحلات المستعملة لإدارة المجموع العقاري.

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني : وهي الأجزاء المخصصة لإستعمال الأشخاص الذين يشغلون بناية واحدة .

3-الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث : تتضمن المصاعد والآلات الخاصة بها والأقفاص المصاعد المتواجدة بالبناية.

وعلى هذا الأساس يلتزم المرقى العقاري بضمان إدارة الأجزاء المشتركة وتسيير الأصناف الثلاثة لمدة سنتين².

رابعا :الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له .

يتحمل أعباء الصنف الأول جميع الشاغلين للمحلات الفعليين و غير الفعليين ، وهي موزعة في حصص متساوية ، أما الأعباء الصنف الثاني فيتحملها الشركاء في الملك وحدهم .

وبالرجوع للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 في الباب الرابع تحت عنوان واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الإنتقالي للملكية المشتركة ، نجده قد نص على الأعباء و التكاليف ، يلتزم الملاك الشركاء أو شاغلين للبناية المشتركة بدفعها للمتصرف (الشخص القائم بإدارة مصالح العقار الخاضع للملكية المشتركة) وقد صنفها المشرع إلى صنفين ، الصنف الأول مرتبط بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة مثل الراتب المخصص للمتصرف ، دفع مبالغ إستهلاك الكهرباء و الماء بالنسبة للأجزاء المشتركة

¹ الهواري نجوى ، ضمانات الترقية العقارية لحماية وتسيير و ادارة الملكية المشتركة ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث ،سبتمبر 2018 ،ص221.

²الهواري نجوى ، نفس المرجع ،ص 221

و صنف الثاني مرتبط بالترميمات الكبرى للبنية و صيانتها و أمن الشركاء في الملك أو الشاغلين لهذا الملك¹.

أولاً: هيئة الإدارة والتسيير.

1-1: هيئة نظام الملكية المشتركة.

إن نظام الملكية المشتركة نظام إلزامي لكل الشركاء في البنية الجماعية فهم مجبرون على تطبيق وإحترام بنوده ويمتد هذا إلى الخلف العام والخاص الذين يخلفونه في ذمته المالية وهم الورثة أو الموصى له مثل النائب أو المستأجر².

يتضمن النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 الأحكام المتعلقة بتسيير وإدارة نظام الملكية المشتركة، حيث يوضح الجهات المخولة بذلك والمتمثلة في الجمعية العامة والمتصرف.

1-2: الجمعية العامة.

تُعرف الجمعية العامة بأنها هيئة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية، وتتألف من مجموعة من المالكين و/أو الشاغلين، وتُعد من مهامها الأساسية الحفاظ على البنية أو مجموع البنيات، إضافة إلى تسيير الأجزاء المشتركة.

وقد نصّ النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة، المرفق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14، على الكيفيات المتعلقة بانعقاد الجمعية العامة، وإستدعائها، وبرنامج أعمالها، وكيفية إتخاذ قراراتها.

1-3: المتصرف.

يُعرف المتصرف على أنه شخص طبيعي يتم تعيينه من طرف الجمعية العامة، ليكون مفوضاً ومكلفاً بتطبيق نظام الملكية المشتركة وتمثل مهامه في تنفيذ قرارات الجمعية، والإشراف على التسيير، ومتابعة إدارة وصيانة الأجزاء المشتركة والمحافظة عليها.

كما بيّن النموذج الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المهام المرتبطة بالمتصرف ضمن نظام الملكية³.

¹ ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية المركز الجامعي تندوف، العدد الرابع، ديسمبر 2017، ص 108.

² ميلودي لخضر، المرجع السابق، ص 108

³ ميلودي لخضر، نفس المرجع، ص 106

ثانياً: إدارة الملكية المشتركة لمدة سنتين:

صدر المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 4 مارس 2014، المتضمن نموذجاً لتنظيم الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية.

وقد أكد هذا النص التنظيمي على أهمية تنظيم الملكية المشتركة، من خلال إدارتها وتسييرها بصورة دقيقة، تشمل جميع الأجزاء المشتركة، مع ضمان صيانتها لمدة سنتين بدءاً من تاريخ التسليم النهائي للعقار للمالك. ويلزم هذا النص المرقى العقاري بالقيام بعملية الصيانة أو الترميم أو إصلاح العيوب الظاهرة، طبقاً لأحكام المادة 62 من القانون رقم 04/11. كما يلتزم هذا الأخير بإدارة وتسيير كافة العلاقات المرتبطة بالأمالك المشتركة، سواء كانت ناتجة عن عقود أو نصوص قانونية، بما في ذلك صيانتها وتحمل نفقات مستلزماتها. وتجدر الإشارة إلى أن المادة 745 من القانون المدني تُعرّف الملكية المشتركة للعقارات المشيدة، في حين تُعرّف المادة 744 الأجزاء المشتركة.

1- تعريف الترقية العقارية.

وفقاً لأحكام القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، الذي يضع القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، فقد أُعيد تنظيم هذا النشاط من خلال نصوص خاصة، بعدما كان يخضع لأحكام المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 1 مارس 1993.

أما بخصوص القانون رقم 07 /86 المتعلق بالترقية العقارية، فقد تضمن تعريفاً للترقية العقارية باعتبارها نشاطاً تقنياً ومالياً يهدف إلى إنجاز مشروع عقاري لفائدة الغير، مقابل أجر.

وقد نصّت المادة 14 من نفس القانون على أن الترقية العقارية تشمل إنجاز مشاريع عقارية سواء بغرض البيع أو الإيجار، لتلبية حاجات خاصة أو عامة، سواء للإستعمال السكني، أو المهني، أو التجاري، أو الحرفي. كما أشارت المادة 15 إلى أن نشاط الترقية العقارية يشمل أيضاً تهيئة الأراضي، وإصلاح البنايات، وإعادة تأهيلها، بالإضافة إلى إنجاز السكنات، والمرافق، والهياكل المختلفة، وتوفير المكاتب والتجهيزات تُعتبر الترقية العقارية عملاً تجارياً متى كان موضوعها يتمثل في إنجاز أو إعادة تأهيل أملاك عقارية بغرض الترويج أو التوزيع، ولو كانت موجهة لتلبية حاجات خاصة¹.

¹ بغدادي إيمان ، تأمين الأملاك العقارية المشتركة ، مجلة البيان للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة برج بوعريش، المجلد الرابع ، العدد الأول ، جوان 2019، ص 11.

2- تعريف المرقى العقاري:

يعرف القانون الجزائري المرقى العقاري بموجب المادة 3 من القانون رقم 04/11، بأنه كل شخص طبيعي أو معنوي، يضطلع بعملية الترقية العقارية، ويتكفل بإنجاز مشاريع عقارية موجهة للبيع، الإيجار، أو الاستعمال المهني، التجاري أو الحرفي.

المطلب الثاني : شروط نظام الملكية المشتركة و جزاء تخلفها

في هذا المطلب سوف نتطرق في الفرع الأول لتعريف الشروط الشكلية منها كتابة الرسمية و التسجيل و الشهر و سنعالج في الفرع الثاني جزاء تخلف هذه الشروط.

الفرع الأول: الشروط الشكلية لنظام الملكية المشتركة

أولاً: الكتابة الرسمية

تعد الرسمية من الشروط العامة لإنعقاد العقد، بحيث تُعد شرطاً ضرورياً لإنعقاد بعض العقود دون غيرها. فالعقد إذا تعلق بمحل يفرض المشرع إفراغه في شكل رسمي، فإن عدم إحترام هذا الشرط يؤدي إلى بطلان العقد. وفي هذا السياق، وبما أن نظام الملكية المشتركة هو نظام خاص، فإن المادة 06 من المرسوم 99/14 تشترط أن يتم تحريره في شكل رسمي بواسطة موثق، وهو ما يقتضي توفر الشكل الرسمي كشرط لإنعقاد العقد.

ويتحقق شرط الرسمية القانوني عند تحرير العقد وفق نموذج معين يتم إيداعه من طرف الموثق لدى المحافظة العقارية المختصة. ويستند ذلك إلى أحكام المادة 324 من القانون المدني الجزائري، التي تنص على أن: "العقد الرسمي عقد يثبت فيه موظف أو ضابط عمومي أو شخص مكلف بخدمة عامة، ماتم لديه أو ما تلقاه من ذوي الشأن و ذلك طبقاً للأشكال القانونية و في حدود سلطته و اختصاصه". وتُعتبر البيانات الإلزامية التي تضمنها المادة السالفة الذكر جزءاً لا يتجزأ من عقد البيع، وإذا لم تُحترم هذه الشروط، فإن العقد يكون باطلاً بطلاناً مطلقاً، لإفتقاده لركن شكلي جوهري¹.

وبالرجوع إلى المادة 61 من المرسوم 63 /76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، نجد أنها تنص على أن: "كل عقد يكون موضوع إشهار في المحافظة العقارية يجب أن يُقدّم في شكل رسمي".

¹سراي هالة ، نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية -جامعة خنشلة ،المجلد 11 ،العدد02، سنة2024 ،ص187.

ثانياً: التسجيل.

يُعدّ التسجيل في نظام الملكية المشتركة إجراءً قانونياً أساسياً يهدف إلى ضمان تنظيم العلاقة بين المالكين المشتركين في العقارات المبنية والمقسّمة إلى أجزاء مستقلة. ويهدف هذا النظام إلى تحديد الحقوق والالتزامات المتعلقة بالأجزاء الخاصة والمشاركة، بما يساهم في حسن تسيير الأجزاء المشتركة والمحافظة على العقار بصفة عامة. ويأتي هذا التسجيل ضمن إطار قانوني تنظمه النصوص السارية قصد ترسيخ مبادئ الشفافية والتسيير التشاركي بين الملاك.

01: تعريف التسجيل.

يُقصد بالتسجيل كونه إجراءً قانونياً أو إدارياً يقوم به موظف عمومي مختص يتم بموجبه إثبات أثر العملية القانونية التي تُبرم بين الأشخاص الطبيعيين أو المعنويين. ويترتب عن هذا التسجيل آثار قانونية هامة، منها منح المعاملة الضريبية الملائمة للمواطن حيث يُعفى هذا الأخير من دفع الضريبة بمجرد القيام بهذا الإجراء، ويُعد التسجيل من العمليات التي يُشترط فيها تدخل جهة رسمية، تتمثل عادةً في موظف عمومي مؤهل قانوناً لتلقي التصرفات القانونية وتحريرها وفق شكليات محددة ومنصوص عليها قانوناً¹، لا سيما في الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتعلق بالتسجيل². كما يترتب على عدم إحترام الأجل القانوني لإجراء التسجيل خاصة فيما يتعلق بالعقود الرسمية غرامات أو عقوبات تأديبية على الموثق المعني، حسب ما هو منصوص عليه في قانون التسجيل³. ويتميز التسجيل عن التوثيق من حيث الطبيعة القانونية لكل منهما، إذ أن التسجيل هو عملية إدارية يقوم بها موظف عمومي خاضع لأحكام الأمر 76-105، في حين أن التوثيق يتم من قبل ضابط عمومي يتمثل في الموثق، ويخضع لأحكام القانون رقم 06-02 المتعلق بالتوثيق، ويُعتبر التوثيق وسيلة لإضفاء الحجية القانونية على التصرفات القانونية⁴.

¹ قواسمية خولة، عبيدي مروة، المرجع السابق، ص82.

² الأمر رقم 76-105 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتعلق بقانون التسجيل، ج ر ، عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977.

³ قواسمية خولة ، عبيدي مروة، المرجع السابق، ص.83 .

⁴ سعدي جاب الخير ، سعدي ناصر ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون عقاري ،جامعة مولود معمري ،تيزي وزو ،2017-2018 ص32.

2- أهمية التسجيل :

تتجلى أهمية التسجيل من الناحية الجبائية، حيث يُعد أداة رئيسية في تمويل خزينة الدولة عبر تحصيل الرسوم والضرائب الناتجة عن التصرفات القانونية المختلفة. كما يتضح من الناحية القانونية، من خلال ضمان إحترام الشكلية القانونية لبعض التصرفات، وإضفاء الطابع الرسمي عليها، وحمايتها من النزاعات المستقبلية¹.

ثالثاً: الشهر

1- تعريف الشهر:

نصت المادة 793 من القانون المدني على أنه: "لا تنتقل الملكية والحقوق العينية الأخرى في العقار سواء بين المتعاقدين أو في حق الغير، إلا إذا رُوِعت الإجراءات التي يفرضها القانون، وخاصة تلك التي تستجيب لمصلحة العقار ويُستفاد من هذا النص أن المشرع ربط إنتقال الملكية بشهر التصرفات القانونية المتعلقة بها، حيث أوجب شهر نظام الملكية المشتركة لضمان نفاذه في مواجهة الغير، ومن ثم فإن إغفال الشهر يؤدي إلى عدم إنتاج النظام لأي أثر قانوني تجاه الغير².

2- إجراءات شهر نظام الملكية المشتركة.

طبقاً للمادة 6 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بتشكيلات التسجيل والشهر العقاري، يُقدم طلب الشهر من طرف موثق عقاري بناءً على طلب المالك المشترك. ويتم إيداع النظام لدى المحافظة العقارية المختصة، وبعد ذلك تتولى هذه الأخيرة التحقق من صحة الوثائق القانونية المتعلقة بنظام الملكية المشتركة.

ثم يُباشر الشهر خلال أجل أقصاه 15 يوماً من تاريخ الإيداع القانوني، ويتم تنفيذ الشهر في السجل العقاري، مما يُتيح إمكانية الإطلاع عليه من قبل كافة المعنيين والمهتمين³.

¹ قواسمية خولة، عبيدي مروة ، المرجع السابق ،ص83-84.

² قواسمية خولة، عبيدي مروة ، المرجع السابق ،ص85.

³ قواسمية خولة، عبيدي مروة، نفس المرجع ،ص86.

الفرع الثاني: جزاء التخلف المترتب عن الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة.

يُعد النظام القانوني المنظم للملكية المشتركة من القواعد الآمرة، التي لا يجوز الإتفاق على مخالفتها، ويترتب على الإخلال بها تطبيق جزاءات قانونية. وقد أقر المشرع الجزائري ذلك من خلال أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، الذي حدد النموذج القانوني للنظام الداخلي للملكية المشتركة، وأكد على ضرورة إحترامه من قبل جميع الشركاء في الملكية .

وعليه، فإن أي خرق لمقتضيات هذا النظام يُعد فعلاً غير مشروع، يترتب عنه جزاء قانوني يتمثل إما في التعويض عن الضرر الناتج، أو في إلزام المخالف بتنفيذ إلتزاماته تحت طائلة الغرامة التهديدية أو غيرها من الإجراءات التي تقررها المحكمة المختصة .

يتخذ الإخلال بمقتضيات النظام الأساسي للملكية المشتركة صوراً متعددة، كتلك المتعلقة بعدم الإلتزام بأشغال الصيانة، أو رفض المساهمة في التكاليف المشتركة، أو التصرف في الأجزاء المشتركة دون ترخيص، ويحق في هذه الحالات لممثل جماعة الملاك المشتركين، بصفته ممثلاً قانونياً، أن يرفع دعوى أمام المحكمة المختصة للمطالبة بإتخاذ الإجراءات اللازمة، كإلزام المخالف بتنفيذ إلتزاماته، أو الحكم بالتعويض، أو الأمر بإزالة الضرر.

ويتمتع ممثل جماعة الملاك المشتركين، بناءً على نص المرسوم التنفيذي، بكافة الصلاحيات المخولة له قانوناً في تمثيل الشركاء والدفاع عن مصالحهم، ويمكنه إتخاذ جميع الإجراءات القانونية، سواء المدنية أو الإدارية¹.

كما يترتب على مخالفة مقتضيات نظام الملكية المشتركة حق المطالبة بالتعويض، حتى في غياب حصول ضرر مادي فعلي، ما دامت المخالفة قائمة وثابتة. ويُعتبر هذا التعويض جزاءً قانونياً مستقلاً، تقضي به المحكمة المختصة، إلى جانب إمكانية الحكم بإزالة السبب المؤدي إلى الإخلال، وإسترجاع الوضع إلى ما كان عليه.

وقد أخذ المشرع الجزائري بمبدأ "التعويض الجزافي"، المستمد من الفقه والقضاء الفرنسي، بإعتباره وسيلة ناجعة لردع المخالفين، خاصة عندما تكون هناك صعوبة في إثبات الضرر المادي المباشر. وفي هذا

¹ شمام فتحة ، المرجع السابق ، ص ص 209-210.

الإطار، نصت المادة 176 من القانون المدني على أن كل إخلال بالالتزامات القانونية يترتب عليه تعويض مناسب، وهو ما يمكن تطبيقه على جماعة الملاك المشتركين¹.

¹ شمام فتية ، نفس المرجع ، ص 211.

الفصل الثاني

التحديات العملية لتطبيق نظام الملكية المشتركة

الفصل الثاني : التحديات العملية لتطبيق نظام الملكية المشتركة

يُعدّ نظام الملكية المشتركة من الأنظمة القانونية المعقدة التي تثير العديد من الإشكالات العملية، خاصة عند الانتقال من الإطار النظري إلى التطبيق الواقعي. ففي ظل التطور العمراني المتسارع وتعدد الصيغ التعاقدية المرتبطة ببيع العقارات، تظهر مجموعة من التحديات القانونية والتنظيمية التي تؤثر على حسن سير هذا النظام وتطبيقه بفعالية. في هذا الفصل، نسلط الضوء على أبرز الإشكالات العملية المرتبطة بتطبيق نظام الملكية المشتركة، وذلك من خلال دراسة نماذج من المعاملات العقارية التي تُطرح فيها هذه التحديات بوضوح، مثل بيع عقار في طور الإنجاز، البيع على التصاميم، عقد حفظ الحق، بيع العقار المنجز، البيع بالإيجار، وعقد الإيجار. سنحاول من خلال تحليل هذه النماذج الوقوف عند الصعوبات التي تعترض كل نوع من هذه التصرفات، سواء من حيث الصياغة القانونية، أو الضمانات الممنوحة للطرف المتعاقد، أو مدى توافق هذه الصيغ مع المبادئ الأساسية لنظام الملكية المشتركة. تهدف هذه الدراسة إلى إبراز مدى قدرة الإطار القانوني الحالي على مواكبة التحولات الإقتصادية والاجتماعية في مجال التعمير والعقار، وإلى إقتراح بعض الحلول العملية التي قد تساهم في تفعيل هذا النظام بشكل أكثر فعالية وواقعية. لذلك سنحاول في هذا الفصل التطرق لتطبيق نظام الملكية المشتركة في عقود الترقية العقارية وهذا في المبحث الأول و المنازعات التي يثيرها نظام الملكية المشتركة في المبحث الثاني.

المبحث الأول: إعمال نظام الملكية المشتركة في عقود الترقية العقارية .

يشهد قطاع الترقية العقارية في الجزائر تطوراً ملحوظاً في ظل تزايد الطلب على السكن، مما جعل من المشاريع العقارية الجماعية، كالعمرات والمجمعات السكنية، الخيار الأمثل لتلبية هذا الطلب. ومع ذلك، يطرح هذا النمط من المشاريع إشكالات قانونية تتعلق بتنظيم العلاقة بين المالكين المشتركين، إلا أن تطبيق نظام الملكية المشتركة في الواقع العملي لا يزال يعرف تهميشاً وضعفاً في التنفيذ، سواء من قبل المرقين العقاريين أو المستفيدين من هذه السكنات، ما يؤدي إلى مشاكل عديدة تمس التسيير والصيانة وحتى التعايش الجماعي داخل هذه البناءات ومما سبق سنقسم هذا المبحث ل مطلبين سنعالج في المطلب الأول بيع عقار في طور الإنجاز و المطلب الثاني سكن البيع بالإيجار والسكنات العمومية الإيجارية في نظام الملكية المشتركة .

المطلب الأول : بيع عقار في طور الإنجاز و المنجز

يُعد بيع العقار في طور الإنجاز من الآليات الحديثة التي تهدف إلى تشجيع الاستثمار العقاري وتلبية الطلب المتزايد على السكن، من خلال تمكين المطورين العقاريين من تمويل مشاريعهم قبل اكتمال الأشغال. ويقوم هذا النوع من البيوع على التزام البائع بإنجاز العقار في المستقبل، مقابل التزام المشتري بدفع الثمن وفق مراحل الإنجاز.

ورغم ما يوفره هذا النظام من مزايا اقتصادية وتنظيمية، إلا أنه يثير العديد من الإشكالات القانونية، خاصة ما يتعلق بحماية حقوق المشتري، وضمان تنفيذ الالتزامات، مما يستدعي إطاراً قانونياً دقيقاً يوازن بين مصالح الأطراف المتعاقدة.

إن مضمون هذا المطلب يتعلق بعقد بيع عقار في طور الإنجاز أي عقد بيع على التصاميم وعقد حفظ الحق وهذا ما سنتطرق له في الفرعين الأول و الثاني أما الفرع الثالث خصصناه لعقد بيع عقار منجز .

الفرع الأول : نظام الملكية المشتركة في عقد البيع بالتصاميم.

عقد البيع على التصاميم هو عقد يتضمن بيع عقار غير موجود بعد، أي في طور البناء، حيث يتم بيعه بناءً على التصاميم والرسومات المعمارية للعقار المراد إنجازه . ونظام الملكية المشتركة، يُطبق على الوحدات السكنية أو التجارية التي ستكون جزءاً من مبنى كبير أو مجمع سكني، ويتم فيه تحديد حقوق

الملكية المشتركة للمساهمة في الصيانة والمرافق المشتركة و من هنا ستطرق لمضمون نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم¹.

أولا :عقد البيع على التصاميم:

من مميزات هذا العقد، أنه يقع على عقد يتم إنجازه مستقبلا مقابل تسديد المشتري الثمن بأقساط متتالية مع نقل الملكية تدريجيا .

أورد المشرع الجزائري عقد البيع على التصاميم في المادة 28 من القانون 04-11 المحدد لقواعد تنظيم النشاط الترقية العقارية² بما يلي : " عقد البيع على التصاميم أو جزء من البناية مقرر بناؤها أو في طور البناء هو العقد الذي يتضمن و يكرس تحويل حقوق الأرض و ملكية البنايات من طرف المرقي العقاري لفائدة المكتتب موازاة مع تقدم الأشغال وفي المقابل يلتزم المكتتب بتسديد السعر كلما تقدم الإنجاز³ "

ثانيا : خصائص عقد بيع على التصاميم .

- 1• هو عقد مُعلّق، يرتبط بإنجاز العقار محل التعاقد خلال فترة زمنية محددة.
- 2• المشتري يلتزم بدفع الثمن على مراحل خلال مدة العقد أي ملزم لجانبين .
- 3• هو من العقود الإحتمالية التي تتطوي على قدر من المخاطرة بسبب إرتباطه بظروف تنفيذ المشروع.
- 4• يتميز عن العقود الأخرى بأنه لا يعتمد على وجود العقار وقت التعاقد، بل على تصميم مستقبلي يتم تنفيذه لاحقا .
- 5• هو عقد شكلي يتم إنجازه قبل البناء ويشترط فيه الشكلية بوجوبه في محرر رسمي.

عقد البيع على التصاميم يُبرم على عقار قيد الإنجاز أو لم يتم إنجازه بعد، ما يجعله غير موجود مادياً وقت البيع. وبذلك لا يمكن إثبات وجود الملكية المشتركة عند التعاقد. وبما أن هذا العقد ينطوي على إلتزامات متبادلة بين الطرفين، فإن إبرامه يتطلب بالضرورة تحديد دقيق للحقوق والإلتزامات المرتبطة بالملكية المشتركة. وبالتالي فإن المشرع الجزائري، ومن خلال قانون 04/11، قد أكد على أهمية إعداد نظام الملكية

¹ ينظر في الملحق رقم 2 نموذج عقد بيع على التصاميم.

² المادة 28 القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011

³ مسكر سهام ، التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترفوية ، أطروحة دكتوراه ، تخصص قانون عقاري و زراعي كلية الحقوق و العلوم الإدارية ، جامعة الإخوة منتوري ، قسنطينة ، 2015-2016 ، ص 04.

المشتركة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم، كونه يُعد وثيقة مرجعية قانونية تتيح للمشتري معرفة حدود حقوقه وواجباته في العقار محل التعاقد¹.

ثالثاً: أهمية نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم

جاءت المستجدات التي أقرها المشرع الجزائري في إطار القانون 04/11، لتؤكد على ضرورة إعداد نظام الملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية، ولا سيما قبل إنجاز السكنات، وفقاً لما ينص عليه عقد البيع على التصاميم، إذ يُعد هذا النظام وثيقة أساسية توضح كيفية التصرف في الأجزاء المشتركة والخاصة في العقار، كما تُرفق هذه الوثيقة بعقد البيع .

ويُظهر الرجوع إلى المرسوم التشريعي 03/93 الملغى بموجب القانون 04-11، أن إعداد هذا النظام يشكل ضماناً أساسية لحماية الحقوق الخاصة بالمشتريين، كما يُسهم في الحد من النزاعات المستقبلية التي قد تنشأ نتيجة الغموض في توزيع الأجزاء المشتركة. وبالنظر إلى النظام القانوني السائد، فإن التزام البائع بإعداد هذا النظام قبل إبرام العقد يُعتبر من الإجراءات الضرورية لضمان سير عملية التعاقد بشفافية ووضوح، ما يُمكن المشتريين من الاطلاع على الوثائق القانونية اللازمة، خاصة تلك المتعلقة بالأجزاء المشتركة.

عند تسليم رخصة التجزئة والتصاميم الملحقة بها، يكون من الضروري توفير الوصف التفصيلي للبنية أو الجزء منها قيد الإنشاء. يتضمن نظام الملكية المشتركة كلاً من وصف الكشوف التقنية والمخططات ويُرفق بعقد البيع على التصاميم ليُودع لدى الموثق. ويُعد هذا الإجراء ضرورياً وفقاً لما يفرضه القانون، إذ لا يمكن إتمام البيع دون وجود هذا النظام، لأنه يُحدد بدقة مضمون الحقوق والواجبات. ويُعتبر إغفال إعداد نظام الملكية المشتركة عند إبرام العقد تقصيراً قانونياً، ما قد يُعرض العقد للبطلان، أو على الأقل للنزاع بشأن مدى قانونيته. لذلك فإن إلزامية إعداد هذه الوثيقة تُعد من بين أهم المستجدات التي جاء بها قانون 04-11 لضمان وضوح العلاقة التعاقدية وتوازنها .

فحسب المرسوم التنفيذي رقم 431/13 المتضمن النموذج عقد البيع على التصاميم²، لذا وجب إرفاق عقد البيع على التصاميم بالوثائق المرجعية التي يسبق إيداعها لدى الموثق على شكل نسخ أصلية وهي :

¹سراي هالة ، المرجع السابق، ص174.

²المرسوم التنفيذي رقم 431 / 13 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأملك العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كيفية دفعها ، ج ر ، عدد 66 ، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.

- 1~ عقد ملكية الوعاء العقاري المعد بإسم المرقي العقاري التي تثبت ملكيته للأرض و المشهر لدى المحافظة العقارية.
- 2~ رخصة بناء والتصاميم الملحقة بها و المسلمة من طرف الجهات الإدارية المعنية .
- 3~ عند الإقتضاء رخصة تجزئة و التصاميم الملحقة بها .
- 4~ الوصف الدقيق للبناءة التي تم بيعها.
- 5~ نظام الملكية المشتركة و الكشف الوصفي للتقسيم و المخططات المرفقة ،معد طبقا للنظام المعمول به .
- 6~ ضمان من صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية ¹.

رابعاً: شروط إعداد نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم

نظام الملكية المشتركة في ميدان الترقية العقارية إستحدثه المشرع من خلال القانون رقم 04/11، حيث حدّد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ومن بين ما أتى به، إلّتزام المرقي العقاري بإعداد هذا النظام ضمن وثائق عقد البيع، لما يترتب عليه من إلّتزامات قانونية هامة.

فبالرغم من أن العقد لم يتم تنفيذه بعد أو أن المشروع في طور الإنجاز، إلا أن هذا النظام يُعد من العناصر الأساسية التي ترفق بعقد البيع. غير أن ما يميز عقد البيع على التصاميم هو أنه يبرم قبل إنجاز المشروع، ما يفرض إعداد نظام الملكية المشتركة بصورة مسبقة، حتى وإن كانت طبيعة المشروع لم تتضح بشكل كامل بعد. لذا يتعين على المرقي العقاري الإلتزام بإعداده وتسليمه إلى المالكين المشتركين لاحقاً، خاصةً عندما يتعلق الأمر بالأجزاء المشتركة التي ستستخدم جماعياً من طرف السكان.

أ~ الحالة الأولى : إلّتزام المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة

أوجب القانون الجزائري المرقي العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة قبل إبرام عقد البيع على التصاميم أي قبل وجود الملكية المشتركة فعلاً، أو قبل أن تكون العقارات قد أنجزت مادياً. ورغم أن هذا الإلتزام قد يبدو غير مبرر من الناحية الواقعية، إلا أنه ضروري من الناحية القانونية لما له من أهمية في التنظيم.

¹ سراي هالة ، المرجع السابق ،ص180-181

فغياب هذا النظام يُعد مؤشراً على غياب تنظيم الملكية المشتركة، ما يخلق فراغاً قانونياً في تسيير الأجزاء المشتركة، ويمكن إعتبار هذا النظام وثيقة تأسيسية لا تقل أهمية عن باقي الوثائق، لكونها تحدد بوضوح الإلتزامات وحقوق كل طرف، وتُعتبر وسيلة لإرساء الشفافية في العلاقة بين المرقي والمشتري.

لذلك، من الضروري تسليم هذا النظام إلى المشتري قبل توقيع على عقد البيع حيث نصت المادة 72 من القانون 04-11 بأنه يتعرض كل مرق عقثري لا يبلغ للمقتني نظام الملكية المشتركة المنصوص عليها في أحكام المادة 62 من هذا القانون قبل تسليم البناية في الأجل المنصوص عليها في عقد البيع على التصاميم لغرامة من مائتي ألف دينار (200,000 دج) إلى مليوني دينار (2.00.000)، قصد تمكينه من الإطلاع على مضمون الإلتزامات التي سيرتبط بها، وخاصة ما تعلق بالأجزاء المشتركة وكيفية تسييرها والمساهمات المالية المرتبطة بها¹.

ب- الحالة الثانية: وضع نظام الملكية المشتركة لاحقاً من قبل الجمعية العامة

نصت المادة 756 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني "...تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة."

كما نص المشرع الفرنسي على إمكانية إعداد نظام الملكية المشتركة من قبل الجمعية العامة للمالكين الشركاء، وذلك بأغلبية أصوات أعضائها. ويتم اللجوء إلى هذه الحالة في حال عدم وجود نظام للملكية المشتركة سابقاً. إلا أن إعداد هذا النظام يقتصر على تنظيم كيفية إدارة وإستغلال الأجزاء المشتركة فقط، دون التطرق للأجزاء الخاصة.

ففي حال بيع شقق لم يتم إستكمال بنائها، يتم إعداد النظام لاحقاً بقرار من الأغلبية دون المساس بالحقوق الخاصة للمالكين. يقتصر صلاحيات الجمعية العامة على تنظيم الأجزاء المشتركة فقط. وتجدر الإشارة إلى أن المشرع الفرنسي لم ينظم صراحةً مسألة وضع هذا النظام لاحقاً، وإنما اكتفى بالإشارة إلى ذلك ضمناً عند الحديث عن بيع العقارات خلال عملية البيع².

¹ سراي هالة ، المرجع السابق ،ص182

² سراي هالة ، نفس المرجع ،ص182-183

ج- الحالة الثالثة: وضع نظام الملكية المشتركة من قبل القضاء

في القانون الجزائري، لا يوجد نص صريح يُخول للقضاء وضع نظام الملكية المشتركة مباشرة. ومع ذلك، يمكن للقضاء التدخل في بعض الحالات لضمان حسن سير الملكية المشتركة، خاصة عند غياب اتفاق بين الشركاء أو عدم وجود نظام ملكية مشتركة.

المادة 764 مكرر 1 من القانون المدني الجزائري¹ تنص على أنه:

“في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعينون، يعين رئيس المحكمة وكيلاً وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوخ أو من المتصرف.

هذا يعني أنه في حال عدم وجود ممثل مشترك، يمكن لرئيس المحكمة تعيين وكيل لتمثيل الشركاء، مما يساهم في تنظيم العلاقة بينهم.

تُطبق هذه الحالة عند تعذر اتفاق الشركاء على وضع نظام الملكية المشتركة. فقد أقر المشرع الفرنسي للقاضي سلطة إعداد النظام عند غياب الاتفاق بين الشركاء، التي تؤكد على أن وجود نظام الملكية المشتركة أمر ضروري، وأن عدم إعداده يؤدي إلى خلل في التصرف القضائي، مما يستدعي تدخل القاضي لضمان تنظيم الملكية المشتركة.

ويُعد وجود هذا النظام أساساً قانونياً لبيان الحقوق والإلتزامات بين الشركاء. وقد كرّس القضاء الفرنسي هذا التوجه، لاسيما بموجب قرار صادر عن محكمة النقض الفرنسية. وتطبق هذه الحالة تحديداً عندما يتعذر الاتفاق الودي بين الشركاء، فيتم اللجوء إلى القضاء لإعداد النظام. مع ذلك، تبقى هذه المسألة محل نقاش فقهي، حيث يرى البعض أن إعداد النظام من طرف القاضي يخرج عن إرادة الأطراف، بينما يراه آخرون إجراءً ضرورياً لضمان إستقرار العلاقات القانونية بين الشركاء².

ومع ذلك، فإن الواقع يبيّن أن هذا التنظيم لم يشمل سوى عدد قليل من المرقين العقاريين، مما عطل بشكل كبير نشاط الترقية العقارية خلال الفترة السابقة.

لذا كانت الحاجة ضرورية لإعادة تنظيم وضمان نشاط الترقية العقارية بشكل يساهم في إنجاز الأشغال وتسليم المشاريع، مع توفير تعويضات إضافية للمكنتبين في حال حدوث إخلال أو عجز³.

¹ ق. م. ج

² سراي هالة، المرجع السابق، ص 182-183

³ موسى نسيمة، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم، كلية الحقوق، جامعة الجزائر 1، 2015، ص 10.

أورد المشرع الجزائري في القانون رقم 11-04 خصوصا في المادة 3 منه أليات الدفع أثناء إبرام عقود البيع على التصاميم بحيث ذكر أنه يتم تسديد السعر الملك العقاري حسب الحالة التي يتقدم بها أشغال إنجاز العقار في الحدود التالية :

1~ عند التوقيع ،عشرين بالمائة من سعر المتفق عليه .

2~ عند الإنتهاء من الأساسات، خمسة عشر بالمائة .

3~ أي خمسة و ثلاثون بالمائة إجمالي إتمام الإنجاز الأولي .

أما عند إنتهاء من الأشغال الكبرى ،بما في ذلك المسافة والأسوار الخارجية و الداخلية ، خمسة وثلاثون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .

عند الإنتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بين الطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة إلى التهيئات الخارجية ،خمس وعشرون بالمائة من سعر البيع المتفق عليه .

كما أوجب دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر خمسة بالمائة من السعر المتفق عليه¹ .

الفرع الثاني: نظام الملكية المشتركة في عقد حفظ الحق.

عند تعريف عقد حفظ الحق، يتعين أولاً التطرق إلى تعريفه من الجانب التشريعي، ثم نتطرق إلى مضمونه ثانياً .

أولاً: التعريف التشريعي لعقد حفظ الحق.

تناول المشرع الجزائري تعريف عقد حفظ الحق بموجب المادة 27 من القانون رقم 11/04 المتعلق بنشاط الترقية العقارية، حيث نصت على ما يلي:

“يُعد عقد حفظ الحق هو الإتفاق الذي يلتزم بموجبه المرقي العقاري بتسليم العقار المقرر بناؤه أو في طور الإنجاز لصاحب الحق، فور إتمامه مقابل تسبيق يدفعه هذا الأخير”.

وبالتعمّن في هذا التعريف، نلاحظ بعض الصعوبة في صياغته، خاصةً أن المشرع قد خلط بين عقد حفظ الحق الذي يمثل عقداً تمهيدياً، وبين العقد النهائي المتعلق بنقل الملكية بالبيع. إذ إن عقد حفظ الحق يرتكز على إلتزام المرقي العقاري بتسليم العقار بعد إتمام بنائه، وهو إلتزام جوهري لا يظهر في العقد التمهيدي العادي، بل يتعلق بعقد حفظ الحق بخصوص تسليم العقار محل العقد.

¹ المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 13-431 مؤرخ في 18 ديسمبر سنة 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم ومبلغ عقوبة التأخير و اجالها و كفيات دفعها .

يُضاف إلى ذلك أن المشرع أشار إلى التسييق الذي يدفعه صاحب الحق، مما يدلّ على أن عقد حفظ الحق ليس جزءاً من ثمن البيع كما هو الحال في العقد النهائي، بل يمثل التزاماً مستقلاً عن العقد النهائي هدفه ضمان التزام المرقيّ بتسليم العقار¹.

وبالرغم من الجهود التشريعية المبذولة، إلا أن بعض الملاحظات تفرض نفسها على وجه التحديد بالنسبة للتشريع الجزائري².

وتجدر الإشارة إلى أن هذا النوع من العقود كان منصوصاً عليه سابقاً في إطار القانون رقم 86-07 الملغى، والذي كان يُطلق عليه تسمية "عقد الحجز" أو "عقد وعد بالبيع"، وقد اعتبر المشرع آنذاك هذا العقد وسيلة تنظيمية لتسيير عمليات الترقية العقارية من خلال تمكين الزبائن من حجز العقار قبل اكتمال بنائه، مقابل تسييق مالي يلتزم بدفعه³.

وبالرغم من إلغاء القانون السابق، فإن المفهوم الجوهري لعقد حفظ الحق لا يزال قائماً في القانون الجديد، حيث يُعدّ عقداً تمهيدياً يُبرم قبل تحرير العقد النهائي، ويُظهر إرادة الطرفين في إبرام البيع النهائي لاحقاً. غير أن هذا العقد لا يترتب عنه انتقال الملكية، إذ لا يمكن نقلها قانوناً إلا بعد تسديد المشتري لنسبة لا تقل عن 20% من قيمة العقار، وتحرير عقد رسمي موثق يتضمن جميع الضمانات والكفالات القانونية⁴. وقد تم تحديد نموذج هذا العقد بموجب التنظيم المعمول به، لاسيما المرسوم التنفيذي رقم 13-431، الذي يوضح الشروط الشكلية والموضوعية التي يجب توفرها في عقد حفظ الحق.

ثانياً: خصائص عقد حفظ الحق.

حرص المشرع الجزائري على ضرورة إلزام المرقيّ العقاري بإعداد نظام الملكية المشتركة، بهدف تحديد الحقوق والالتزامات المترتبة على كل من المرقيّ العقاري وصاحب الحق، وكذلك ضبط كيفية استعمال الأجزاء المشتركة والتكاليف المالية الخاصة بالحفاظ على العقار الجماعي. وقد نصت الفقرة الأولى من

¹ جبار جميلة ، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق)،مجلة الصدى للدراسات القانونية و السياسية ، الجلد04 ،العدد01 ،السنة 2022 ،ص26-27

² جبار جميلة ، المرجع السابق، ص26-27

³ قلوّاز فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد07، العدد02، سنة2022، ص6.

⁴ قلوّاز فاطمة الزهراء، نفس المرجع، ص5.

المادة 61 من القانون رقم 04/11، المحدد للقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية، على ما يلي: "يتعين على كل مرقي عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة، وبيان مختلف البيانات القانونية والفنية والمالية المتعلقة به¹ ومن هذا المنطلق سنبرز أهم خصائص عقد حفظ الحق في نظام الملكية المشتركة.

1. عقد ملزم لجانبيين.

أ• يُعد عقد حفظ الحق من العقود الملزمة للطرفين، ويخضع للقواعد العامة المنصوص عليها في المادة 55 من القانون المدني.

ب• يترتب عليه التزامات متقابلة بين الطرفين، حيث يلتزم البائع أو المرقي العقاري بإتمام البيع، ويقوم المتعامل على حسابه بتحرير العقد التمهيدي لعقد الحفظ.

ج• يتم تحرير العقد أمام الموثق وفقاً لأحكام القانون 11-04 المنظم للنشاط العقاري، ويلتزم المرقي العقاري بتسليم العقار في الآجال المتفق عليها.

د• عند إبرام عقد حفظ الحق، يدفع المتعامل مبلغاً معيناً يودع في حساب خاص بصندوق الضمان والكفالة العقارية².

2. عقد غير ناقل للملكية

أ• لا يترتب على عقد حفظ الحق نقل الملكية، وإنما يظل مرهوناً بإجراءات التسجيل والشهر.

ب• نصت المادة 793 من القانون المدني على أن نقل الملكية لا يتم إلا بعد استيفاء الشكلية الرسمية.

ج• العقد لا يخول أي حق عيني، حتى وإن تم تسجيله.

د• لا يخول للمشتري الانتفاع بالعقار، ولا يُعد ناقلاً للملكية، بل يتوقف ذلك على العقد النهائي.

ه• يتيح للمرقي العقاري إعداد عقد البيع النهائي بعد انتهاء أجل أقصاه ثلاثة أشهر من تاريخ تسليم العقار.

و• يوقع الطرفان عقد البيع النهائي أمام موثق بعد تسوية كافة المستحقات المالية³.

¹ شويحة عائشة، الحدود و القيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية، جامعة زيان عاشور بالجلفة، 2015، ص5ص6.

² خرشة نريمان ، النظام القانوني لعقد حفظ الحق في الترقية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة ماستر، معهد العلوم القانونية و الإدارية ،جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي، تيسميسيلت،سنة2018 ،ص09.

³ خرشة نريمان ،نفس المرجع ،ص10.

3. عقد رسمي

- أ• من خلال المادة 25 من القانون رقم 04-11 يستشف أن عقد حفظ الحق عقداً رسمياً .
- ب• يشترط المرسوم التنفيذي رقم 13-431 أن يتم تحريره أمام موثق، مما يجعله يأخذ شكل الرسمية.
- ج• يتضمن العقد البيانات الأساسية مثل هوية الأطراف، والمحركات المرفقة، والرسوم المفروضة.
- د• يخضع عقد حفظ الحق للتسجيل طبقاً لأحكام قانون الطابع و التسجيل ، وهو معفى من التزام الإشهار العقاري.

ثالثاً : الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق

تتجلى الطبيعة القانونية لعقد حفظ الحق في كونه صيغة تعاقدية خاصة، تهدف إلى حماية حقوق الأطراف المتعاقدة. فهو ليس عقد بيع، ولا عقد معاوضة، بل هو التزام تعاقدي يتمثل في وعد بالبيع مع تعليق نقل ملكية العقار أو التصرف فيه على شرط لاحق، يتمثل في تنفيذ التزامات معينة مرتبطة بإتمام المشروع العقاري.

بموجب هذا العقد، يلتزم صاحب المشروع (المتعهد) تجاه الحائزين (أصحاب الحقوق) بالحفاظ على حقوقهم إلى غاية إستيفاء جميع الشروط المحددة، دون أن يؤدي هذا الإلتزام إلى نقل الملكية الفورية للعقار أو المشروع محل التعاقد.

يتميز عقد حفظ الحق عن غيره من العقود، خصوصاً عقد البيع، بأنه لا يؤدي إلى نقل الملكية فوراً، ولا يمكن إعتباره كذلك إلا بعد تحقق شرط لاحق يتمثل في تسليم العقار وإبرام عقد البيع النهائي. وبالتالي، فهو عقد ذو طبيعة خاصة، قوامه الإلتزام بالتعاقد مع إلتزامات متبادلة ومقابل مادي يتم تسديده تدريجياً.

ويُعتبر عقد حفظ الحق صيغة لحماية المشتري وضمان حقوقه أثناء مرحلة إنجاز المشروع، بما يحقق التوازن بين مصلحة المستثمر العقاري ومصلحة المستفيد، خاصة مع ما يفرضه القانون 04-11 في هذا الشأن من أحكام تنظيمية دقيقة¹.

أدرج المشرع الجزائري عقد حفظ الحق ضمن فئة الوعد بالتعاقد في إطار القانون رقم 07-86 المتعلق بالترقية العقارية، لكنه لم يحدد بدقة الطبيعة القانونية لهذا العقد. وبالنظر إلى القانون رقم 04-11 الذي ينظم قواعد الترقية العقارية.

¹ تواتي سهيلة، قراءة التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق، مجلة الدراسات القانونية ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، السنة 2023، ص 1223.

1- عقد حفظ الحق والوعد بالتعاقد

يُعرّف الوعد بالتعاقد بأنه إلتزام من الواعد بإبرام العقد المتفق عليه في المستقبل، ويُلزم الواعد بتنفيذه خلال الفترة المحددة. فإذا ما تم الإلتفاق على كافة العناصر الأساسية للعقد المستقبلي، يُعتبر ذلك وعدًا ملزمًا يوجب على الطرف الواعد إبرام العقد النهائي عند حلول الأجل المتفق عليه .

وقد أكدّ الفقه القانوني أن الوعد الملزم بالتعاقد يُعدّ عقدًا حقيقيًا يُنشئ إلتزامًا قانونيًا، ويُخضع لنفس أحكام العقود من حيث التنفيذ. كما يُميز بين الإلتفاق الإبتدائي (الذي لا يرتب أي التزام) والوعد الملزم الذي يُعتد به قانونًا¹.

بموجب هذا التفسير، إذا لم يتم إحترام ما اتُفق عليه، يكون للطرف الآخر أن يطلب التنفيذ العيني للعقد، ما دام تتوافر فيه كافة شروط الإبرام حسب المادة 106 من القانون المدني. وإذا إمتنع الواعد عن تنفيذ إلتزامه، يُمكن اللجوء إلى القضاء لإجباره على إبرام العقد النهائي أو المطالبة بالتعويض وقد أشار بعض الفقهاء إلى أن عقد حفظ الحق يمثل مرحلة تمهيدية قبل إبرام العقد النهائي، ويُعدّ بمثابة إلتفاق تحضيري يثبت النية المستقبلية في التعاقد.

بالنسبة لعقد حفظ الحق، فهو يُعدّ عقدًا رسميًا كما أشرنا سابقًا. وقد جاء ذلك في النموذج المعتمد للعقد الممضى بالرسم التنفيذي رقم 13-431، حيث يتضمن هذا العقد بيانات تتعلق بتحديد الموقع الدقيق للعقار، إلى جانب بيان موضوع عقد حفظ الحق، وكذا تحديد الأطراف المعنية والأجزاء المشتركة، كما يتضمن تحديد السعر التقديري للعقار إن وجد، بالإضافة إلى السعر النهائي المرتبط بتكلفة الإنجاز، وكذلك تقدير أجل التسليم.

ويُعتبر عقد حفظ الحق من الأعمال الممهدة للإشهار العقاري، لأنه يُعدّ بمثابة وعد بالبيع يُلزم البائع بإتمام البيع ونقل الملكية فور انتهاء الأشغال، وبمجرد حلول الأجل المتفق عليه. الهدف من هذا الوعد هو تمكين المشتري من التصرف في العقار خلال فترة الأشغال مع ضمان الحفاظ على حقه في التملك عند إستكمال المشروع .

ولا يُمكن للمشتري أن يتصرف في العقار خلال هذه المرحلة دون أن يكون عقد حفظ الحق قد أُبرم، مما يجعل هذا العقد وسيلة فعالة لحماية حقوق الطرفين. ويلتزم المحافظ العقاري بإشهاره قانونيًا بمجرد إستيفاء الأجل المحدد للبيع، وعليه يمكن القول إن هذا العقد له حجية قانونية معتبرة.

¹تواتي سهيلة، نفس المرجع ،ص 1223

وقد أقر المشرع بأهمية عقد حفظ الحق بإعتباره من مراحل تنفيذ الوعد بالبيع، مما يجعله يتجاوز مجرد وعد عادي إلى الالتزام تعاقدي فعّال يُعتد به قانوناً، وفقاً لما نصّت عليه المادة 72 من القانون المدني. كما أن عقد حفظ الحق لا يتطلب توافر الشروط اللازمة لإبرام عقد البيع النهائي، بل يكفي وجود نية البيع والالتزام بإنجاز المشروع في الآجال المحددة، مما يجعله صالحاً لتسجيله رغم عدم إستكمال المشروع¹.

2- عقد حفظ الحق ذو طبيعة خاصة:

إنطلاقاً مما سبق، يتضح أن عقد حفظ الحق لا يُعدّ وعداً بالتعاقد، بل يتمتع بطبيعة خاصة، كونه يهدف إلى بيع ملكية العقار بعد إنجاز المشروع، وهو ما يرتبط بخصوصية نشاط الترقية العقارية، إذ يتطلب هذا النشاط بناء عقار ثم بيعه. وتكمن خصوصية هذا العقد في كونه يُبرم لأجل غرض محدد يتمثل في نقل الملكية في مرحلة لاحقة، وفقاً لاتفاق الطرفين وبحسب ما تقتضيه أحكام الترقية العقارية.

وقد أقر المشرع الجزائري، ضمن التشريع المنظم للترقية العقارية، في المادة 11 من القانون رقم 04-11، إمكانية إبرام عقد حفظ الحق من طرف المرقي العقاري مع الزبون، بهدف نقل الملكية بعد الإنتهاء من المشروع، إلا أن تنفيذ هذا الإلتزام مشروط بتحقق عنصرين أساسيين:

- إنجاز المشروع العقاري وفقاً للمواصفات.

- دفع الثمن المتفق عليه كاملاً من قبل الزبون.

وفي هذا الإطار، لا يُعدّ عقد حفظ الحق عقد بيع نهائي، بل هو عقد تمهيدي يتضمن إلتزامات متبادلة بين الطرفين، أبرزها إلتزام المرقي بإنجاز المشروع، وإلتزام الزبون بالدفع، وهو ما يجعل العقد ذا طبيعة خاصة ناتجة عن خصوصية المعاملات العقارية المتعلقة بالترقية.

ومن جهة أخرى، فإن المرقي العقاري ملزم، بعد إبرام عقد حفظ الحق، بعدم التصرف في العقار المخصّص لصالح الزبون، أي أن هذا العقد يؤدي إلى تخصيص مادي للعقار لصالح الزبون. كما أن الزبون في المقابل، غالباً ما يقوم بتسديد مبلغ معين يودع في حساب خاص (مثل صندوق الضمان أو الكفالة المتبادلة)، مما يعكس جدية الإلتزام من كلا الطرفين.

وقد أشار المشرع في المادة 28 من القانون ذاته إلى إلزامية تحديد أجل تقريبي لتسليم المشروع، إلا أن هذا الأجل لا يُعدّ فاصلاً ونهائياً، إذ يرتبط بمدى إحترام الشروط الفنية والموضوعية للبناء².

¹ تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص1224

² تواتي سهيلة، المرجع السابق، ص 1226.

وبالتالي، فإن عقد حفظ الحق يمنح الزيون إمكانية إختيار إتمام البيع في حال إستيفاء المشروع للضوابط المتفق عليها، كما أنه لا يُعتبر عقد بيع ملزم إلا بعد إنجاز المشروع نهائياً ودفع الثمن، مما يؤكد أن إلتزام الطرفين يبقى معلقاً بتحقق الشروط اللازمة .

رابعا :إلتزامات أصحاب الحقوق في عقد حفظ الحق .

يتوقف عقد حفظ الحق على عدد من الإلتزامات ، التي تفوق تلك المتوفرة في العقود الأخرى المخصصة للنشاط العقاري، وذلك بالنظر إلى إرتباطه الوثيق بمنظومة السكن وآلياته، وإستهدافه شريحة طالبي السكن، وتأثيره المباشر في السياسة السكنية للدولة. وفي هذا السياق، جاء قانون 04-11 ليكرس مجموعة من القواعد القانونية التي تنظم الترقية العقارية، والتي تتضمن بدورها آليات لضمان حقوق طالبي السكن، من خلال تنظيم الطلبات، وضمان إتمام الأشغال، وكذا تفعيل صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في مجال الترقية العقارية، ليكون بذلك عنصراً أساسياً يكمل الإطار القانوني الناظم لهذا المجال.

1: إلتزامات المرقى العقاري بعقد حفظ الحق في إطار القانون المنظم للنشاط العقاري 04/11

أ- الإلتزام في عقد حفظ الحق.

لقد أقرّ المشرع الجزائري من خلال القانون رقم 04-11 المتعلق بعقد حفظ الحق، جملة من الآليات التي تهدف إلى حماية أطراف العقد وضمان حقوقهم. ويتضح من أحكام القانون رقم 07-86 أن المشرع وضع تعريفاً دقيقاً لعقد حفظ الحق في المادة 1/27 من القانون رقم 04-11 حيث اعتبره عقداً موجهاً لحجز العقار باسم المشتري المستقبلي إلى حين استكمال البناء أو بلوغ مرحلة معينة من الإنجاز. ويترتب عن هذا العقد التزام واضح على عاتق المرقى العقاري يتمثل في تخصيص العقار محل العقد لصالح المشتري، مع التوقف عن التصرف فيه أو بيعه إلى حين الوفاء بالتزاماته التعاقدية¹.

ب- الإلتزام بتحرير عقد البيع ونقل الملكية:

في ضوء النصوص القانونية المتعلقة بالبيع على المخططات، فإن نقل الملكية من البائع إلى المشتري قبل إبرام العقد النهائي يقتضي إتمام عملية الاستلام وكافة الإجراءات الشكلية المطلوبة، إلى جانب تحرير عقد رسمي.

¹ جديني زكية، خديم نسيمه، التزمات المرقى العقاري في القانون الجزائري، مجلة الأفاق للعلوم، المجلد 09، العدد 04، 2024، ص 687.

وقد حرص المشرع الجزائري في إطار تنظيم نظام الملكية المشتركة على التأكيد على ضرورة إبرام عقد البيع بمجرد إتمام الأشغال وتسليم العقار للمشتري، استناداً إلى المادة 1/61 من القانون 04-11، كما أُشير إلى ذلك أيضاً في المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، الذي جاء لتوضيح نظام الملكية المشتركة المعتمد في مشاريع الترقية العقارية.

وفي هذا السياق، تترتب على المرقّي العقاري التزامات قانونية من بينها تحضير الوثائق التقنية والقانونية المطلوبة، وإعلام المشتري بكل ما يتعلق بترتيبات الملكية المشتركة، إلى جانب توضيح الوضعية المالية الخاصة بالنفقات المشتركة.

ويُعد المرقّي العقاري الطرف الوحيد المخوّل له قانوناً بإبرام عقد البيع وفقاً لأحكام القانون 04-11، ولا يمكن له التملص من هذا الالتزام بحجة أنّ العقار لا يزال في طور الإنجاز، لأن المشرع اعتبر الاستلام المؤقت للعقار مؤشراً كافياً لتحرير العقد النهائي ونقل الملكية، شريطة التسوية الكاملة للالتزامات المالية وكذا الالتزامات المنصوص عليها في عقد حفظ الحق¹، وفقاً لما تنص عليه المادة 13 من نفس القانون.

ج- عقد حفظ الحق والالتزامات المترتبة عليه

في إطار القانون المنظم لعقد حفظ الحق، يلتزم البائع، عند توقيع هذا العقد، بالإبقاء على العقار محل الترقية وتسليمه للمشتري لاحقاً، سواء كان ذلك عند انتهاء الأشغال أو في مرحلة متقدمة منها، وذلك حسب ما يتم الاتفاق عليه في عقد حفظ الحق. ووفقاً لذلك، فإن عقد حفظ الحق يُعد بمثابة وعد بالبيع يوقع عليه الطرفان ويتضمن جميع البيانات المتعلقة بالعقار والمكاتب.

وقد جاء القانون الجزائري لتنظيم هذا العقد بطريقة تتيح إمكانية اللجوء إلى التقسيط كوسيلة للدفع، دون أن يُعد ذلك بيعاً كاملاً ولا يترتب عنه نقل الملكية، باعتبار أن نقلها لا يتم إلا بعد إنجاز المشروع بالكامل. ويترتب عن ذلك، أنه لا يمكن للمشتري مطالبة المرقّي العقاري بتوقيع العقد النهائي قبل استكمال المشروع، ولا يُسمح له بالمطالبة بنقل الملكية إلا بعد استيفاء الشروط المنصوص عليها في العقد. وعليه، فإن الالتزامات الناشئة عن هذا العقد تقع على عاتق المرقّي العقاري بوجه خاص.

د-الالتزامات قبل إتمام الإنجاز

انطلاقاً من المادة 27 من القانون 04-11، يُلزم المرقّي العقاري، طيلة فترة إنجاز المشروع، باحترام حقوق الطرف المشتري المنصوص عليها في عقد حفظ الحق. كما يمنع عليه التصرف في العقار محل العقد سواء

¹ جديني زكية، خديم نسيمه، مرجع سابق، ص688.

عن طريق البيع أو الرهن أو أي شكل آخر من أشكال التصرف، طالما لم يتم التسليم الفعلي للمشتري، حيث يُعدّ العقار حينها محجوزاً لصالحه¹.

خامساً: أهمية نظام الملكية المشتركة في عقد حفظ الحق :

يُعدّ عقد حفظ الحق أحد الآليات الأساسية التي أقرّها المشرّع الجزائري لتعزيز فعالية نظام الملكية المشتركة، إذ يُلزم المرقّي العقاري بإبرامه كشرط ضروري قبل تسليم الأجزاء المشتركة. ويأتي هذا العقد لتحديد مختلف الالتزامات الواقعة على عاتق المرقّي تجاه الشاغلين، بما في ذلك الالتزامات القانونية، والمالية، والتقنية.

ويكتسي هذا العقد أهمية خاصة من حيث كونه يُفصّل بدقة كافة البيانات المتعلقة بحقوق الأطراف وواجباتهم، مما يُسهّل عملية تسيير الأجزاء المشتركة، ويضمن انسجام العلاقة بين المرقّي العقاري والملاك المشتركين. كما يسهم في الحد من الإهمال والتجاوزات التي قد تقع عند غياب إطار تعاقد واضح، خاصة فيما يتعلق بالأجزاء ذات الاستعمال المشترك.

وقد حرص المشرّع على تعزيز هذه الآلية من خلال ما نصّت عليه المادة 29 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12، والمادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14، اللتين تفرضان على المرقّي العقاري تسليم عقد حفظ الحق ضمن الملف التقني الخاص بالمشروع العقاري، موضحاً فيه جميع البيانات التنظيمية والمالية المرتبطة بالأجزاء المشتركة².

الفرع الثالث : بيع عقار منجز

بيع عقار منجز حسب المادة 26 من قانون 04-11 هو :

"عقد رسمي يحرر بموجبه المرقّي العقاري للمشتري الملكية التامة للعقار المبني مقابل تسديد ثمن البيع و تعتبر صيغة السكن الترقوي العمومي نموذج لبيع عقار منجز".

إستناداً لأحكام المادة 13 من القانون رقم 11/04 التي تحدد القواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية والتي تنص على أنه يمكن منح الترخيص لصالح الدولة لإنجاز مشاريع ترقية عقارية حسب أهدافها أو وجهتها،

¹ جدابيني زكية، خديم نسيمة، نفس المرجع ،ص688.

² مخناش كنزة، عقد حفظ الحق في بيع عقار مقرر بناؤه، اطروحة دكتوراه، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق، جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1، سنة 2023، ص ص ص، 221-222-223

وفي هذا الإطار يمكن تنفيذ هذه المشاريع العقارية من قبل الدولة من خلال صيغة السكن الترقوي العمومي المرسوم التنفيذي رقم 203/14 المؤرخ في 15 جويلية 2014، والذي يحدد شروط وكيفيات شراء سكن ترقوي عمومي، المعدل و المتمم¹.

ويُعد هذا النوع من السكن عقاراً مملوكاً للدولة يهدف إلى تلبية احتياجات السكن الجماعي². وعليه، فإن المستفيدين من هذه الصيغة السكنية يجب أن تتوفر فيهم الشروط المحددة بموجب المادة 09 من المرسوم التنفيذي رقم 203/14 التي تضبط شروط وكيفيات الحصول على السكن الترقوي العمومي.

وبناءً على المرسوم التنفيذي رقم 24-232 المؤرخ في 13 يوليو 2024 يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة وكذا النسبة من هامش الربح على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية³، و الذي ألغى المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013⁴، فإن الدولة قد وضعت عدة آليات لدعم السكن، منها تخفيض معدل الفائدة على القروض البنكية.

تُخضع الملكية العقارية المشتركة لقواعد تنظمها أحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، الذي يحدد نموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، وذلك في إطار ما يعرف بالعقار المرافق والمندمج ضمن الجداول الوصفية لمرحلة ما قبل تسليم السكن.

ويُحدد التنازل عن السكن الترقوي العمومي بناءً على التكلفة النهائية للإنجاز، بما في ذلك سعر الأرض، وهامش ربح المرقى العقاري، ويُمنح تسهيلات مالية من طرف الدولة لفائدة المستفيدين، من خلال تخفيض معدلات الفائدة البنكية أو الإعفاء من الرسوم المختلفة، وكلها تدابير تهدف إلى تخفيض الأعباء المالية الناتجة عن عملية إقتناء السكن.

وترتبط عملية تحويل ملكية السكن الترقوي العمومي بعدة شروط، أبرزها:

- عدم ملكية المعني أو زوجه لعقار مخصص للسكن.

¹ المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 ، يحدد شروط و كيفيات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر، عدد 44، المؤرخة في 27 يوليو 2014، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 ، ج ر ، عدد 74، المؤرخة في 12 ديسمبر 2018 ، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-373 المؤرخ في 12 نوفمبر 2024 ، ج ر ، عدد 76 ، المؤرخة في 13 نوفمبر 2024.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص 152

³ المرسوم التنفيذي رقم 24-232 المؤرخ في 13 يوليو 2024 يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة وكذا النسبة من هامش الربح على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، ج ر ، العدد 49 المؤرخة في 17 يوليو 2024.

⁴ المرسوم التنفيذي رقم 13-389 المؤرخ في 24 نوفمبر 2013 ، ج ر، العدد 61 ، المؤرخة في 8 ديسمبر 2013

- عدم إستفادة المعني أو زوجه من قبل من إعانة مالية أو قطعة أرض لبناء مسكن¹.

كما يجب أن يلتزم المشتري بعدم التصرف في العقار بالبيع أو الإيجار أو التنازل عنه قبل سنتين من تاريخ التنازل الرسمي²، وهو ما يشكل ضمانا لإستفادة الطبقات المتوسطة من السكن، ويمنع أي تحايل أو تصرف من شأنه المساس بأهداف هذه الصيغة³.

المطلب الثاني : نظام الملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار

اعتمدت الدولة الجزائرية عدة صيغ سكنية من بينها السكن بالبيع بالإيجار والسكنات العمومية الإيجارية هاتان الصيغتان تندرجان ضمن ما يُعرف بالملكية المشتركة، حيث يلتزم المستفيدون باحترام قواعد جماعية تنظم استعمال الأجزاء المشتركة والحفاظ على الطابع الجماعي للعقار. تهدف هذه الصيغ إلى ضمان عدالة اجتماعية وتحسين ظروف المعيشة، غير أن تطبيقها يطرح تحديات قانونية وتنظيمية في ظل التزامات وحقوق المستفيدين داخل الإطار المشترك للملكية.

وقد ساهمت الإعتبارات الاجتماعية والإقتصادية في ظهور هذا النمط الذي يقوم على تقسيم المساكن إلى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، مما إستدعى تنظيمه قانونياً لحماية حقوق السكان في الجزائر سوف نتطرق إلى تعريفات البيع بالإيجار بصيغة سكنات عدل والسكنات العمومية تُعد الملكية المشتركة في العقارات المبنية نتيجة حتمية لإنتشار السكن الجماعي، خاصة الأبنية العمودية⁴.

الفرع الأول: البيع بالإيجار حسب صيغة سكنات عدل

يُعرض للبيع بالإيجار سكن من صيغة "عدل" وفقاً للإجراءات القانونية المعمول بها، مع احترام كامل لبنود دفتر الشروط الخاص بهذه الصيغة. العرض موجه للأشخاص الجادين فقط، بشرط احترام الشروط التالية:

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص 153.

² المادة 36 من القانون 18-18 المؤرخ في 27 /12/ 2018 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الجريدة الرسمية ، العدد 79، المؤرخة في 2018/12/30.

³ شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص 153 .

⁴ عادل سعدية، الاحكام العامة لإدارة الاملاك العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة ماستر في الحقوق، قسم حقوق، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق و علوم سياسية ،جامعة حمه لخضرا لوادي سنة2021، منشور <https://dspace.univ-eloued.dz> ، تمت زيارته بتاريخ 26-4-2025، الساعة13 زوالا.

- الالتزام بإجراءات البيع بالإيجار المعتمدة قانونًا.
- عدم وجود اعتراض قانوني على التصرف في العقار.
- إمضاء عقد بيع بالإيجار لدى موثق مع توثيق كل البنود.

أولاً: تعريف عقد البيع بالإيجار

يُعد عقد البيع بالإيجار من العقود المسماة التي نظمها المشرع في ظل النصوص التنفيذية والمتمثلة في المرسومين التنفيذي رقم 97-35¹ و رقم 01-105 المعدل و المتمم².

1- بيع بالإيجار حسب صيغة سكنات عدل

برنامج البيع بالإيجار، المعروف بإسم AADL يسمح للمواطن أن يستفيد من سكن يدفع عليه إيجار شهري لمدة طويلة، وفي نهاية المطاف يصير ملك له. مدة الإيجار عادة تكون 25 سنة إلى 35 سنة، وبعدها يباح للمستفيد إن يسجل السكن بإسمه نهائياً. هذه الصيغة موجهة للمواطنين أصحاب الدخل المتوسط يعني اللذين يتراوح دخلهم الشهري ما بين 24.000 دج و 6 مرات الأجر الوطني الأدنى المضمون SNMG، الذي يقدر ب 10.800 دج وقت إطلاق الصيغة برنامج AADL إنطلق رسمياً سنة 2001 و حالياً 12 مليون، وكانت الإنطلاقة مع ما يُعرف ب AADL1 الذي شمل إنجاز 55.000 وحدة سكنية³. الإطار القانوني المنظم لهذا النمط هو المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 23 أبريل 2001 الذي يحدد شروط الإستفادة من سكنات الإنجاز العمومي بصيغة البيع بالإيجار، وتم تعديله وتتميمه لاحقاً لتكييفه مع متغيرات الواقع.

كما تعد صيغة "سكنات عدل" من بين الصيغ القانونية التعاقدية النافذة لتأطير العلاقة التعاقدية بين المستفيد، بصفته الطرف الأول، والوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره بصفته الطرف الثاني. وتتخذ

¹ المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار ، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و المهني وغيرها.، ج ر ، عدد 4 ، مؤرخة 15 يناير 1997.

² المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو اي تمويلات اخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر ، عدد 25 ، المؤرخة 29 أبريل 2001، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-203 المؤرخ في 25 جوان 2024 ، ج ر ، عدد 43 ، المؤرخة 25 جوان 2024 .

³ ينظر في الملحق رقم 3. عقد بيع بالإيجار حسب صيغة سكنات عدل.

هذه العلاقة شكل بيع بالإيجار، حيث يلتزم الطرف الأول بدفع أقساط إيجارية شهرية منتظمة ولمدة زمنية محددة على أن تُقضي هذه العلاقة، بعد إستيفاء كافة المستحقات المالية، إلى نقل الملكية لفائدة المستفيد¹. ويستند هذا الإجراء إلى ما ورد في نص المرسوم التنفيذي رقم 01-105 المؤرخ في 29 محرم 1422 هـ الموافق لـ 23 أبريل 2001، والذي يُحدد شروط وكيفيات شراء السكنات الممولة بأموال عمومية المعدل و المتمم. ويُعتبر هذا العقد بمثابة وعد بالبيع يتضمن إلتزامات متبادلة بين الطرفين، أهمها إلتزام المستفيد بدفع الأقساط المالية على شكل دفعات شهرية وبعد إتمام التسديد الكامل يتم تحويل الملكية النهائية القانونية الكاملة للسكن محل العقد.

يُعين على المستفيد دفع القسط التعاقدي بصفة دفعة أولى تُعادل نسبة 38 بالمئة حسب المرسوم التنفيذي رقم 24-203².

وفي حال تأخر المستفيد عن تسديد أي قسط شهري يُفرض عليه دفع غرامة تأخير تُحسب بنسبة عن كل شهر تأخير وتُدفع غرامة تأخير تُضاف لرأس القسط الرئيسي .

في حال تسجيل تأخر في دفع ثلاث دفعات شهرية متتالية، يُمنح المستفيد مهلة إندارية قدرها خمسة عشر يوما لتسوية وضعيته المالية، وفي حال عدم الإلتزام، يترتب عن ذلك فسخ العقد وتحميل المستفيد مسؤولية الأضرار الناجمة عن الإخلال بإلتزاماته، مع الإحتفاظ للوكالة بحقها في إسترجاع السكن محل العقد .

ولا يجوز للمستفيد بأي حال من الأحوال التصرف في العقار بالبيع أو التنازل أو الكراء أو التنازل عن حقوقه تجاه الغير قبل إتمام نقل الملكية بإسمه، كما يُمنع عليه إجراء أي تعديل يُغير من البنية الأساسية للسكن المخصص له، مع مراعاة السلامة التقنية، وأخذ موافقة مصالح قوى الأمن الداخلي، في حال توجيه الإستعمال لأغراض تجارية جديدة أو فتح محلات أو تحويل وجهة تقسيم السكن إلى وحدات سكنية مستقلة دون ترخيص مسبق وصريح من الوكالة³.

¹ <https://apc-elmadania.dz> بتاريخ 25-4-2025، الساعة 14 زولا .

² المرسوم تنفيذي رقم 24-203 مؤرخ في 25/06/2024 يعدل ويتم المرسوم التنفيذي رقم 01-105 الذي يحدد شروط وكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية أو أي تمويلات أخرى، في إطار البيع بالإيجار

³ عماري صباح ،فقه الموازات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطوير-ما يسمى بسكنات عدل ،مجلة احياء ، جامعة باتنة 1، مجلد19، العدد22،سبتمبر 2019 ، ص477-478.

وفي حال وفاة المستفيد تُنقل كافة الحقوق والإلتزامات المرتبطة بهذا العقد إلى ذوي الحقوق الشرعيين الذين يلتزمون بمواصلة تسديد الأقساط الشهرية وفق الشروط والأجل المتفق عليها، ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك ضمن ترتيبات خاصة مع الوكالة .

يشترط أن يكون السكن محل العقد محددًا بدقة من حيث موقعه، رقم العقار، رقم الطابق، عدد الغرف، المساحة الإجمالية والمساحة المخصصة للأجزاء المشتركة، بما يضمن وضوح محل التعاقد كما يُشترط أن لا يكون المستفيد مالكا لأي عقار صالح للسكن أو البناء، أو سبق له أن إستفاد من إعانة مالية أو دعم مباشر من الدولة في إطار برامج السكن .

تُحدد الكلفة الإجمالية للسكن بموجب إتفاقية تفصيلية تُبرز الكلفة المالية للمشروع مرفقة بفقرة الكلفة المالية التقنية والإدارية، كما تُكمل الوكالة المستندة للعقار من خلال نقل الملكية، وكلفة التسجيل، والعقود الإدارية .

ونفقات الجهاز الحضري، مع موافاة الإدارات المختصة بنسخ العقد في حال الإشعار بأي تغيير وذلك في جميع الأحوال، يُلزم المستفيد بالحفاظ على حالة السكن، وعدم إحداث أي تغيير داخلي أو خارج التأثير على صلاية السكن دون ترخيص من الوكالة، ويتحمل المستفيد كافة التكاليف أو التعويضات الناجمة عن المرسخات والإصلاحات الداخلية وفق تقنية خاصة¹.

وحسب المادة 13 المعدلة بالمرسوم التنفيذي رقم 24-203 فإنه يخضع تسيير و إدارة و صيانة الأجزاء المشتركة المساكن البيع بالإيجار لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة في التشريع و التنظيم المعمول بهما. و يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المعين من المتعهد بالترقية ، و يمكن أن يراجع هذا المبلغ سنويا².

الفرع الثاني : عقد الإيجار حسب صيغة السكن العمومي الإيجاري

من بين الصيغ السكنية الموجهة للإيجار في الترقية العقارية السكن العمومي الإيجاري سيتم التطرق إلى مفهوم السكن العمومي الإيجاري ثم إلى نظام الملكية المشتركة في نموذج عقد الإيجار المعتمد في هذه الصيغة.

¹ عماري صباح ، المرجع السابق ،ص 478 .

² ينظر في المواد 10، 11، 12، 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار الملحق بالقرار الوزاري المؤرخ في 30 أوت 2021 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ، عدد 73، المؤرخة في 26 سبتمبر 2021.

أولاً : مفهوم السكن العمومي الإيجاري

استناداً إلى أحكام المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008¹، يقصد بالسكن العمومي الإيجاري، في مفهوم هذا النص، السكن الممول من طرف الدولة أو الجماعات المحلية، والموجه حصرياً للأشخاص المنتمين إلى الفئات الاجتماعية المعوزة والمحرومة، الذين لا يمتلكون مساكن لائقة أو لا تتوفر فيهم شروط اللياقة، وذلك وفقاً لشروط الإستفادة المحددة.

ويجوز أيضاً إستعمال السكن العمومي الإيجاري لتلبية حاجات خاصة ناجمة عن ظروف إستثنائية، متى ثبتت المصلحة العامة المؤكدة لذلك .

يُعرّف السكن العمومي الإيجاري على أنه صيغة من صيغ السكن الاجتماعي، يتم تمويله من قبل الدولة أو الجماعات المحلية، ويوجّه لفائدة الأفراد الذين يثبتون بأنهم يندرجون ضمن الفئات الاجتماعية الهشة وذوي الدخل المحدود، والذين لا يملكون سكناً ولا يحوزون على سكنات غير لائقة أو يقيمون في سكنات لا تتوفر فيها الشروط الدنيا للعيش الكريم.

ومن خلال مضمون هذه المادة، يتضح أن هذا النوع من السكنات موجه لفئة معينة من أفراد المجتمع وهم الفئات المعوزة التي لا تملك الإمكانيات اللازمة لإقتناء مساكن خاصة، وذلك بناءً على تصنيفهم ضمن أصحاب الدخل الضعيف أو المحدود.

وتتولى الدولة أو الجماعات المحلية مسؤولية تمويل هذا السكن، ولا يدرج ضمن العمليات العقارية الربحية. كما يجوز تخصيصه لفئات أخرى بصفة إستثنائية، كالأشخاص المتضررين من كوارث طبيعية أو إنسانية².

ويهدف هذا النوع من السكن إلى ضمان الحق في السكن، باعتباره أحد الحقوق الأساسية التي كرسها الدستور الجزائري، لفائدة المواطنين المحتاجين، ويُعد أداة تدخل عمومي لتحقيق التوازن الاجتماعي وتحسين

¹ المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي الإيجاري ، ج ر ، عدد 24، المؤرخة 11 ماي 2008.

² رماش حورية ، محمد كامل زيتوني ،النظام القانوني للسكنات العمومية الإيجارية القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون التهيئة و التعمير ، كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، برج بوعريبيج، السنة 2022-2023، ص 07 .

ظروف المعيشة، من خلال تمكين الفئات الهشة من الولوج إلى سكن لائق ضمن شروط تأخذ بعين الاعتبار القدرة المالية المحدودة لهؤلاء الأشخاص¹.

ثانيا : تطبيق نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار حسب صيغة السكن العمومي الإيجاري.

ألزم المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 ماي 2008، بضرورة تحرير عقد الإيجار بتاريخ معين، يتضمن تاريخ الاستفادة، وتحديد طبيعة وشروط الإشغال، وكذا مبلغ الإيجار والأعباء الإيجارية، بالإضافة إلى كيفية تسديدها، أو الحالات التي يمكن أن تؤدي إلى فسخ العقد.

نصت الفقرة الرابعة من المادة 44 من المرسوم التنفيذي السالف الذكر على ضرورة تضمين عقد الإيجار بنداً يتعلق بمنع التنازل عن حق الإيجار أو نقله للغير بأي شكل من الأشكال، ما لم يتم احترام أحكام المرسوم التنفيذي رقم 98-43 المؤرخ في 1 فبراير 1998، والذي ينص على الشروط الخاصة بنقل حق الإيجار المتعلق بالسكنات ذات الطابع الاجتماعي الإيجاري والرؤية التسييرية للعقارات وكيفية التصرف فيها، إضافة إلى العقوبات المنصوص عليها في حال الإخلال بهذه الأحكام.

واستناداً إلى أحكام المادة 44 مكرر 03، التي أدرجت بموجب التعديلات الجديدة على المرسوم التنفيذي رقم 08-142، فإن تحديد العلاقة الإيجارية لا يمكن أن يتجاوز إطار التخصيص الرسمي بالسكن الاجتماعي الإيجاري.

وبناءً على ما سبق، فإن المستفيد من هذا النوع من السكن لا يحق له التنازل عنه، سواء بصفة دائمة أو مؤقتة، إلا في حالات معينة ينص عليها القانون، كما أن المستأجر لا يستطيع التنازل عن حقه أو تأجيره من الباطن، وهذا ما تؤكد المادة 47 من المرسوم التنفيذي رقم 08-142.

غير أن المادة 47 لم تُفَعَّل، رغم وضوح النص القانوني، مما يستوجب ضرورة تفعيلها لتجاوز أزمة السكن. كما تجدر الإشارة إلى أن تبادل السكنات بين المستأجرين، شريطة بقائهم في نفس المنطقة، يمكن أن يكون وسيلة لتحسين ظروف السكن بما يضمن استعمالاً أنسب للعائلة، إلا أن هذا التبادل يجب أن يخضع لموافقة مسبقة من لجنة توزيع السكنات، ويُشترط إخطار المصلحة المؤجرة بذلك، ولا يمكن لهذا الإجراء أن

¹ منهوج عبد القادر، الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري، مجلة نظرة على القانون الاجتماعي، المجلد 01، العدد خاص، 2021، ص2.

يتم تلقائياً، بل ينبغي عرضه على اللجنة المختصة، وفي هذه الحالة تبقى للمصلحة المؤجرة سلطة القبول أو الرفض¹..

يُعد نظام الإيجار بصيغة السكن العمومي الإيجاري من الآليات التي وضعتها الدولة الجزائرية لتوفير السكنات لفائدة المواطنين الذين لا يتوفرون على القدرة المالية لإقتناء سكن عن طريق الدفع الفوري، حيث يمكن هذا النظام المستفيد من شغل السكن بموجب عقد إيجار مرفق بوعده بيع يتم تنفيذه بعد إستيفاء الأقساط المحددة قانوناً، غير أن التطبيق العملي لهذا النظام يواجه عراقيل قانونية وعملية².

من أبرزها وجود عقارات في حالة شغور ناتجة عن تركة غير مقسمة بين ورثة متعددين، حيث يؤدي هذا الوضع إلى تعطيل إستغلال هذه العقارات ضمن برامج السكن العمومي الإيجاري ، ويحول دون إيجادها في المرافق السكنية الجاهزة للسكن، مما يعرقل سيرورة تنفيذ المشاريع العمومية، ويشكل عبئاً أمام السلطات العمومية التي تسعى إلى تجسيد هذا المشروع من خلال عمليات إعادة إسكان أو القضاء على الأحياء الفوضوية.

بالنظر إلى الطبيعة الإجتماعية للعقار العمومي أو المملوك للدولة المخصص للسكن، أو داخل الشعور الجماعي للمرافق المشتركة ضمن عمارات أو تجمعات سكنية.

يثور حق السير الجماعي لحقوق المستفيدين والشركاء لا سيما حين يتعلق الأمر برفع مستحقات الصيانة أو الإعمار مع بقاء الطابع العمراني للعقار، وبالنظر إلى الوظيفة الإجتماعية للعقار، فإن هذا الوضع يستوجب تدخل الإدارة المختصة على أساس ما يسمح به تنظيمياً من خلال إتخاذ إجراءات قانونية تمكن من إعادة إستغلال العقارات الشاغرة ضمن صيغة الإيجار بضوابط قانونية، أو تثبيت الشغور عن طريق معاينات رسمية من قبل المصالح المختصة أو بواسطة إدارات قانونية إلى ذوي الحقوق لإبداء إعتراضهم قبل إستغلال العقار وفي حال عدم الرد أو إثبات الإدارة يمكن للإدارة تكييف وضعية العقار بأنه قابل لإعادة التخصيص ضمن البرامج السكنية، وذلك كله في إطار إحترام المخرج القانوني للإجراءات وضمن حقوق

¹ منهوج عبد القادر، المرجع السابق ، ص9.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق، ص 155

المالكين الأصليين الذين يملكون حق إبداء إعتراضهم وتسوية الوضعية أو الطعن أمام الجهات القضائية المختصة. وبهذا يتحقق التوازن بين حق الدولة في تعبئة العقار لتحقيق أهداف السياسة السكنية، وحق المالك أو الورثة في إثبات ملكيتهم أو نيّتهم الجدية في الإستغلال، ما يضيف على إجراء الإيجار شرعية قانونية ذات طابع إجتماعي، دون أن يشكل ذلك مساساً بالملكية الخاصة متى تم وفق الإجراءات المقررة قانوناً¹.

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق، ص ص 155-156.

المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها نظام الملكية المشتركة

تُعدّ المنازعات من أبرز الإشكاليات العملية التي تُرافق تطبيق أي نظام قانوني، ولا يخرج نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية عن هذه القاعدة، بالنظر إلى تعدد الأطراف المعنية به وتداخل الحقوق والالتزامات بينها. فبمجرد دخول هذا النظام حيّز التنفيذ، تبدأ مجموعة من الإشكالات في الظهور، سواء على مستوى العلاقة بين المرقّين العقاريين والمُستترين، أو بين المالكين فيما بينهم، أو حتى مع الهيئة المكلفة بتسيير الأجزاء المشتركة.

ويهدف هذا المبحث إلى تسليط الضوء على أبرز المنازعات التي تنشأ في هذا الإطار، والجهات المختصة بالفصل فيها، مع الإشارة إلى بعض التطبيقات القضائية، وذلك للوقوف على التحديات العملية التي يطرحها تطبيق هذا النظام، واقتراح حلول من شأنها تقليص حدة هذه المنازعات مستقبلاً. الملكية المشتركة نظام قانوني يحكم العلاقات التي تنشأ بين القاطنين في العقار الجماعي، ويقوم هذا النظام على مجموعة من القواعد التي ينبغي على جميع الأطراف احترامها، سواء تعلق الأمر بالجهة المكلفة بالتسيير أو بالملاك المشتركين، وذلك ضماناً لحماية الحقوق وتفادي نشوء الخلافات. وفي حال وقوع نزاع بين المعنيين، يُمكن اللجوء إلى القضاء للفصل فيه، حيث يُسمح لكل طرف من أطراف الملكية المشتركة، سواء كانوا ملاكاً أو جهة مسيرة، برفع دعاوى أو الدفاع عن حقوقهم ضمن الإطار القانوني لهذا النظام¹.

المادة 747 تنص² على :

"لا يجوز قسمة الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية، وتظل مخصصة للاستعمال المشترك لجميع الملاك المشتركين"

المادة 750 مكرر إلى 756 مكرر تتناول حقوق وواجبات الشركاء، بما في ذلك:

- الانتفاع بالأجزاء المشتركة دون الإضرار بحقوق الآخرين.
- الامتناع عن إجراء أي تعديل في الأجزاء المشتركة دون موافقة باقي الشركاء.
- المساهمة في تكاليف صيانة وإدارة الأجزاء المشتركة.

¹ تومي مريم ، المرجع السابق ،ص206

² المادة747من من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر، عدد 78

المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم ، بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ، عدد 44 مؤرخة في 26 يونيو 2005، المعدل و المتمم بالقانون 07-05 الممضي في 13 ماي 2007 ، ج ر ، عدد 31،المؤرخة في 13 ماي 2007ص121.

في حالة حدوث منازعات بين الشركاء في الملكية المشتركة، يمكن الرجوع إلى هذه المواد لتحديد الحقوق والواجبات. كما يمكن اللجوء إلى القضاء للفصل في النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة. و تُعد الأجزاء المشتركة في العقارات المبنية مصدراً رئيسياً للنزاعات بين الملاك المشتركين، خاصةً عندما يُساء استخدامها أو تُستغل لأغراض شخصية دون موافقة باقي الملاك .

المطلب الأول: المنازعات القضائية في نظام الملكية المشتركة.

تعتبر الجمعية العامة طرفاً ذا صفة قانونية في تمثيل المالكين الشركاء أمام القضاء في حال نزاعات تتعلق بالإدارة أو بتطبيق قواعد النظام المشترك، إذ يجوز لها مباشرة الدعاوى القضائية المتعلقة بحقوق الجماعة، وتُعد صفتها قائمة متى أثبتت أنها مخولة قانوناً بذلك.

ويُشترط لقبول هذه الدعاوى أن تكون الجمعية قد حصلت على تفويض قانوني صادر عن أعضائها، وهو ما يتعين إثباته في العريضة الافتتاحية. وفي حال غياب هذا التفويض، يمكن الدفع بعدم صفة الجمعية في التقاضي، مما قد يؤدي إلى بطلان الإجراءات¹.، ومن هنا سنتطرق في الفرع الأول للدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة بصفتها ممثلاً للشركاء و الدعاوى المرفوعة من طرف المالكين الشركاء في الفرع الثاني .

الفرع الأول : الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة بصفتها ممثلاً للشركاء

تعد الجمعية العامة الممثل القانوني للشركاء في الملكية المشتركة، ولها الحق في رفع الدعوى القضائية باسمهم متى تعلّق الأمر بحقوق ناتجة عن الأجزاء المشتركة أو حماية مصالحهم المشتركة، ويُشترط في هذه الحالة أن يصدر قرار صريح من الجمعية العامة برفع الدعوى، وفقاً لما نص عليه القانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية، لاسيما في مواده المنظمة لاختصاصات الجمعية العامة. ويترتب عن هذه الدعوى نفس الآثار القانونية التي تترتب على الدعاوى الفردية التي يرفعها الشركاء، باعتبار أن الجمعية تمارس صلاحياتها التمثيلية في حدود ما أوكل إليها².

وفي حال ثبوت أن النزاع يرتبط بمصالح جماعية تخص الملاك الشركاء، فإنه يحق للجمعية العامة رفع الدعوى القضائية باسمها باعتبارها المخولة قانوناً بذلك، ولا يُشترط أن ترفع الدعوى باسم كل مالك على حدة.

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص419.

² بن خلاف علي ، نظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2019، ص. 65 .

أما إذا تعلق الأمر بمصالح شخصية لأحد الشركاء، فلا يجوز للجمعية العامة التقدم بدعوى قضائية نيابة عنه، وتُرفض الدعوى في حال عدم إثبات صفتها أو انتفاء المصلحة الجماعية.

وبالتالي، فإن الجمعية العامة تملك الحق في اللجوء إلى القضاء عن طريق ممثلها القانوني أو وكيلها القضائي، على أن تكون الدعوى ذات طابع جماعي، ويُرفض الدفع بعدم الصفة ما دامت الجمعية تباشر الدعوى وفقاً لمهامها القانونية.

تُعنى قواعد تسيير الملكية المشتركة بالحفاظ على العقار وتحقيق الغاية التي أنشئ من أجلها، وذلك عبر تنظيم العلاقات بين الشركاء في إدارة الأجزاء المشتركة، والسهر على تطبيق مقتضيات نظام الملكية المشتركة. وفي هذا السياق، يحق للجمعية العامة رفع دعاوى قضائية تهدف إلى حماية المصالح الجماعية المشتركة، سواء تعلق الأمر بتطبيق أحكام النظام القانوني أو بقراراتها الصادرة في إطار اختصاصها¹.

كما تُعتبر الجمعية العامة الهيئة العليا في نظام الملكية المشتركة، وتمثل جميع الشركاء في اتخاذ القرارات المتعلقة بالأجزاء المشتركة. وفي حال تعرض هذه الأجزاء لأضرار أو تجاوزات من قبل الغير، يحق للجمعية العامة، بعد اتخاذ قرار جماعي، رفع دعوى قضائية باسم جميع الشركاء لحماية حقوقهم المشتركة، وذلك وفقاً لما نص عليه القانون المدني الجزائري والقانون رقم 11-04 المتعلق بالترقية العقارية².

أولاً: الدعاوى القضائية المتعلقة بالمحافظة على البنية وإدارة الأجزاء المشتركة

قد تجد الجمعية العامة نفسها مضطرة للجوء إلى القضاء للحفاظ على الأجزاء المشتركة، رغم أنها لا تملك تلك الأجزاء بشكل منفصل، غير أن مصلحتها في ضمان حسن تطبيق أحكام الملكية المشتركة تمنحها الصفة القانونية لرفع هذه الدعاوى، كما تخول لها الدفاع عن تلك المصالح أمام الجهات القضائية.

ثانياً: دعاوى تحصيل الأعباء المشتركة والنفقات المتعلقة بتحسين العقار

يترتب على كل شريك في الملكية المشتركة المساهمة في التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة، وذلك بصفته مالكاً على الشيوع. وتشمل هذه التكاليف ما يتعلق بالصيانة، التسيير، والتحسينات الضرورية للعقار المشترك.

وقد نص المشرع، ضمن المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 4 مارس 2014، على إلزامية مساهمة كل شريك في تحمل النفقات الناجمة عن تحسين العقار أو إصلاحه أو إعادة تهيئته، ما دام

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص420.

² بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري،مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2017/2018. ص. 85.

ذلك يدخل ضمن التكاليف المشتركة التي تعود بالنفع على المجموع، بشرط أن لا تُفرض تلك التحسينات على الشركاء دون سبب مشروع، ولا يجب أن تتطوي على نفع شخصي أو امتياز خاص لأحد الشركاء دون البقية¹.

تُعد المساهمة في نفقات الحفاظ على العقار المشترك التزامًا ملازمًا للملكية المشتركة، ولا يشترط في هذا الالتزام أن يكون أحد المالكين قد اكتسب حقًا جديدًا في الملكية. كما لا يُعد بصفة المالك المميزة، بل يُلزم بدفع النفقات العامة للهيئة، حسب نص المادة 3 سالفه الذكر.

ولا يسقط حق باقي الشركاء في الملكية المشتركة في مطالبة الشريك المتقاعس عن الوفاء بالتزامه، بغض النظر عن السبب الذي استند إليه لعدم الدفع، سواء عبر دعوى قضائية، أو دون اللجوء إلى القضاء، بهدف

تحصيل تلك النفقات من خلال الجمعية العامة للشركاء، التي تمتلك الحق في فرض تلك المساهمات. كما يترتب على هذا الامتناع إمكانية تحصيل المبالغ غير المدفوعة عن طريق حجز العقاري، كأحد الوسائل المعترف بها قانونًا. ويظهر هذا الاتجاه في تصنيف الالتزامات الناتجة عن هذه النفقات ضمن صنفين²:

1 • الصنف الأول:

تشمل أعباء الصنف الأول ما يأتي:

- 1 - الرواتب المخصصة 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 ذات الطابع العام، ونفقات العدادات العامة، وكذلك الجزء الذي لا يمكن تعيين مستعمله من مبالغ العدادات الخاصة بالمشترك، وتكاليف حسابات العدادات العامة أو المشتركة ونفقات صيانة شبكات الماء الخاصة بمنشأة الضغط الزائد وترميمه.
- 3 - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلامة وأقفالها وسطحها.

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص 420.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص 421.

- 4- مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.¹
- 5- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة لإنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.
- 6- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي تسببها مستعملو إدارة البناية للغير.
- 7- وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.
- يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقاً للكليات التي تحددها الجمعية.
- 2 • الصنف الثاني:
- يشمل هذا الصنف من الأعباء، ما يأتي:
- 1- نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (باستثناء الإصلاحات الصغيرة المتكررة الناتجة من هشاشة تشقق المحلات) والقشرة الخارجية للسطح والواجهات والشرفات والأقواس، وكذا الأجزاء الداخلية لتوصيلات الماء والغاز والكهرباء، والمساعد والأجهزة المستعملة خصوصاً للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل.²
- وأنايبب المواسير، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفرغ القاذورات (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الحصري والخاص في كل شقة أو محل) وبوابات الدخول والإبهاء، والسلام وأقفاص السلام والمساح، 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 في السطح وعوارض دعم الشرفات والنوافذ، وألواح النوافذ الخارجية وغيرها من الأشياء، على الرغم من أن هذه الأشياء ملكية خاصة.
- 4- نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية.

¹ مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14، ص 27.

² مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14، ص 27.

- 5- نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.¹
- 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 الجمع العقاري.
- 10- مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.
- 11- المصاعد وتضم:

- نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو جزء منها زيادة على توابعها .
- استهلاك قوة الحركات وجميع النفقات المرتبطة عن تسييرها.

يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري².

ويؤكد الاجتهاد القضائي أن هذه الالتزامات تُصنف كديون قابلة للتحويل الجبري، حتى دون اللجوء إلى القضاء.

وبالرجوع إلى نموذج عقد الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99 / 14 ، يتبين أنه يُعطي للجمعية العامة صلاحية إصدار "الإعذارات" للمالكين الممتنعين عن الدفع، وإذا لم يلتزم المعني خلال الآجال المحددة، فإن الإدارة تُصدر أمراً بالتحويل الجبري يُنفذ وفقاً للإجراءات المعتمدة في تحويل الضرائب³.

¹ نفس المرجع، ص28

² مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج.ر، العدد 14، ص28.

³ شمام فتحة ، نفس المرجع ، ص422.

ثالثاً- الدعوى القضائية التي ترفع ضد المستفيدين وغير المكلفين بصيانة العقار:

يُجيز النظام القانوني للملكية المشتركة رفع دعاوى ضد المستفيدين من الأجزاء المشتركة، سواء كانوا مَلَائِكًا أو غير مالكين، في حالة مخالفتهم للالتزامات الصيانة أو الإضرار بالأجزاء المشتركة. ويندرج ضمن هؤلاء المستأجرون، أو الزبائن، أو الزوار الذين ينتفعون من المرافق المشتركة بشكل يخلّ بالهدوء أو يلحق ضرراً مادياً. كما يمكن رفع دعاوى ضد المالكين الممتنعين عن أداء مستحقات الصيانة أو غير المتقيدين بالقواعد التنظيمية المتفق عليها في النظام الداخلي¹.

يُمنح للجمعية العامة للشركاء في الملكية العقارية المشتركة الحق في منح التراخيص اللازمة لرفع دعاوى قضائية باسمها، متى توافرت مبررات قانونية لذلك، كحالة حدوث أضرار تمس الأجزاء المشتركة، مثل الأضرار التي تلحق بالعقار، أعمال التنظيف، انقطاع الكهرباء، أو غيرها من الحاجات الضرورية. وفي حال تعذر انعقاد الجمعية العامة أو غياب الأغلبية، يمكن إثبات الحاجة إلى الدعوى عن طريق محاضر أو مراسلات رسمية تؤكد الضرر، ويُستفاد من ذلك أن الجمعية العامة تعتبر الجهة الملائمة لتقدير مدى توفر المصلحة في اللجوء إلى القضاء.

وتمارس هذه الدعاوى من طرف الجمعية العامة للمالكين المشتركين أو وكيلها، بناءً على ترخيص منها، وفقاً لما تنص عليه المواد 60-62 من القانون رقم 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، التي تُحيل إلى حق الشركاء في مطالبة المخالفين قضائياً بإعادة الحالة إلى ما كانت عليه، أو دفع تعويضات، أو أداء التزامات مالية ناتجة عن الامتناع عن المساهمة في النفقات المشتركة.

رابعاً- الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المتصرف:

يمكن رفع دعاوى قضائية ضد المتصرف أو ما يُعرف بـ "وكيل الملكية المشتركة" إذا ثبت أنه تجاوز حدود صلاحياته، أو أساء استعمال سلطته، أو أخلّ بواجباته التسييرية، خاصة ما تعلق بالمحافظة على الأجزاء المشتركة أو إدارة الصيانة أو تحصيل الاشتراكات.

¹سعدى جاب الخير وناصر سعدي، المرجع السابق، ص 89.

يُعد المتصرف مسؤولاً مسؤولية عقدية تجاه الشركاء، ويمكن تحميله المسؤولية المدنية إذا تسببت أفعاله في ضرر مادي أو معنوي لأي من المالكين، سواء عن طريق الإهمال، أو التقصير، أو إساءة الإدارة، أو خرق النظام الداخلي¹.

كما يُعدّ المتصرف طرفاً خصماً للجمعية العامة للمالكين في الملكية المشتركة، حينما يترتب على فعله ضرر يمس الأجزاء المشتركة أو يؤثر على استعمالها أو صيانتها. ويحق للجمعية العامة مباشرة دعوى ضد هذا المتسبب للمطالبة بالتعويض عن الضرر، استناداً إلى أحكام الملكية المشتركة. ويشترط في هذا السياق أن يثبت الضرر بصفة دقيقة، وتحديد ما إذا كان ناتجاً عن تصرف خاطئ أو إهمال أو مخالفة تعاقدية، سواء من أحد المالكين أو من الغير².

وتُوجه هذه الدعوى سواء كان المتسبب من الشركاء أو من غيرهم، مثل الزوار أو مستأجري أحد الشقق، متى ثبت أن الضرر ناتج عن أفعالهم. ويهدف هذا الإجراء إلى حماية الأجزاء المشتركة وضمان استمرار التمتع بها من طرف جميع الشركاء دون عوائق.

وقد أكد الاجتهاد القضائي أن المالك المتضرر لا يمكنه رفع الدعوى باسم الملكية المشتركة إلا إذا كان عضواً في الجمعية العامة، أو إذا وافق على ذلك أغلبية الشركاء الذين يمثلون ربع الأصوات. وفي حال الحكم لصالح الجمعية، تُخصص التعويضات لإصلاح الأجزاء المشتركة، وفي حال رفض الدعوى، لا يجوز تحميل تبعاتها للجمعية إذا لم تكن مستندة على قرار صادر عنها.

من المبادئ المستقرة أن جميع الملاك مطالبون بتحمل التكاليف المشتركة، ولا يُعفى أحد منهم من دفع حصته في النفقات المتعلقة بالأجزاء المشتركة، بغض النظر عن مدى استفادته الشخصية منها.

كما يحق للجمعية العامة، بصفتها الهيئة العليا في نظام الملكية المشتركة، اتخاذ قرار برفع دعوى ضد المتصرف لعزله أو مطالبته بالتعويض، وذلك طبقاً للمادة 17 من القانون رقم 04-11، التي تحدد صلاحيات الجمعية العامة وآليات رقابة المتصرف ومحاسبته³.

¹ سعدي جاب الخير و سعدي ناصر ، المرجع السابق ، ص. 91.

² شمام فتيحة ، المرجع السابق ، ص422.

³ بادي عبد الغني ، شرح القانون المدني الجزائري - الالتزامات والمسؤولية العقدية، دار هومة، الجزائر، 2015، ص. 233.

خامساً: الدعوى القضائية لضمان احترام نظام الملكية المشتركة

عند حدوث مخالفة لنظام الملكية المشتركة، يحق للجمعية العامة التدخل من أجل اتخاذ الإجراءات المناسبة، حتى وإن لم يكن هناك تدخل مباشر من المتضررين. وقد سبق وأشار إلى أن الجمعية العامة تُعد الطرف الأصح لرفع الدعوى، لا سيما عندما يتعلق الأمر بمسائل تتصل بتنظيم وتسيير نظام الملكية المشتركة، سواء على صعيد المضمون أو الشكل، وكذلك عندما يتعلق الأمر بالدعوى المرتبطة باستعمال الأجزاء المشتركة.

وفي هذا السياق، أورد المشروع الجزائري ما يفيد بذلك من خلال الإشارة إلى المرسوم التنفيذي رقم 14/99، الذي يُعد ملحقا بنظام الملكية المشتركة، والذي يتيح للجمعية العامة ممارسة حق التقاضي سواء بصفتها "مدعية" أو "مدعى عليها"، وذلك في جميع النزاعات المرتبطة بنظام الملكية المشتركة، دون استثناء، حتى وإن تعلّق الأمر ببعض الملاك فقط.

ومن الناحية العملية، يكون رئيس الجمعية العامة هو الممثل القانوني الذي تُرفع باسمه الدعوى، باعتباره المخول بممارسة "الاختصاص الأرجح"، خاصة إذا لم يتم تنظيم هيئة قضائية تمثل الملاك الشركاء أو إذا رفض بعض الأعضاء المشاركة في الدعوى¹.

إذا خرج النزاع عن إطار الحق المشترك وارتبط بمصلحة شخصية لأحد الشركاء دون غيره، كالغير المتضرر الذي يدّعي أن له مصلحة قانونية شخصية، فإنه يجوز له أن يرفع الدعوى بإسمه الخاص دون الحاجة إلى ترخيص مسبق من الجمعية العامة، خاصة إذا كان الضرر واقعا عليه مباشرة.

في مثل هذه الحالة، لا يُعتبر المتضرر خصما للجمعية العامة، بل يملك الحق في اللجوء إلى القضاء للمطالبة برفع الضرر أو الحصول على التعويض المناسب. ويجد هذا المبدأ أساسه في الاجتهاد القضائي الفرنسي، الذي يمنح الفرد حق التقاضي الشخصي إذا كان الضرر شخصيا ومباشرا.

وبالتالي، فإن التصرفات المخالفة لنظام الملكية المشتركة والتي تُلحق ضررا مباشرا بشريك معين، تُخوله الحق في تحريك الدعوى القضائية دون الرجوع إلى الجمعية العامة، بشرط إثبات الضرر وعلاقته بالفعل المخالف.

ويترتب على ما سبق أنه متى توافرت المصلحة الشخصية والضرر المباشر، فإن حق التقاضي يصبح مشروعاً لصاحب الصفة، سواء كان من الشركاء أو من الغير، ويُستثنى من ذلك فقط الحالات التي يتطلب

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق ،ص423.

فيها القانون تدخل الجمعية العامة أو ترخيصها، كما هو الشأن بالنسبة للدعاوى المتعلقة بصيانة الأجزاء المشتركة أو إدارة الأملاك المشتركة¹.

الفرع الثاني : الدعاوى المرفوعة من طرف المالكين الشركاء

لكل مالك شريك الحق في رفع عدد من الدعاوى، والتي يمكن تصنيفها كما يلي:
أولاً: دعاوى متعلقة بالجزء الخاص .

يمارس المالك الشريك هذه الدعاوى بصفة فردية، حيث يهدف إلى حماية حقوقه المتعلقة بالأجزاء الخاصة التي يمتلكها، وفقاً لنصيبه من الملكية.

وقد أوجب القانون المدني الجزائري في المادة 746 على المالك ضرورة تجنب أي سلوك من شأنه إلحاق ضرر مادي أو صحي بالجيران أو باقي الملاك في الملكية المشتركة. ويُعتبر هذا الإلزام وسيلة لضمان التعايش السلمي واحترام حقوق الغير، إنطلاقاً من مبدأ الحفاظ على الصحة والسلامة العامة، مع مراعاة توقيت الفعل المتسبب في الضرر.

ثانياً: دعاوى متعلقة بخرق بنود النظام

يتعلق الأمر هنا بالدعاوى التي تُرفع عند إنتهاك أحد بنود النظام الداخلي للملكية المشتركة من قبل أحد الشركاء، وهي مخالفات تؤثر في الغالب على مصلحة جماعية تمس جميع الشركاء، رغم أنها قد تبدو مبدئياً مرتبطة بمصلحة خاصة.

1: دعاوى إلغاء بند تعسفي أو مخالف في نظام الملكية العقارية المشتركة

إذا تضمنّ النظام المشترك بنوداً تخالف القواعد العامة المتعلقة بتوزيع الملكية وإستعمال الأجزاء المشتركة، أو نصوصاً تفرض قيوداً غير مشروعة على أحد الشركاء، فبإمكان هذا الأخير اللجوء إلى القضاء للمطالبة بإبطال هذه البنود. ويستند ذلك إلى نص المادة 748 من القانون المدني التي تنص على ضرورة إحترام الشروط القانونية وعدم مخالفة القواعد الآمرة.

وفي هذه الحالة، يُمنح القاضي سلطة تقديرية لإلغاء البند غير المشروع الذي يخل بتوازن الحقوق والإلتزامات داخل الملكية المشتركة².

¹ شمام فتيحة ، المرجع السابق،ص424.

² بودين يوسف إسلام ،الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ،شعبة حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ابن خلدون -تيارت ،سنة 2021-2022 ،صص 58-59 .

المطلب الثاني: دعوى المنازعة في نظام الملكية المشتركة العقارية

الدعوى في منازعات نظام الملكية المشتركة تهدف إلى حل الخلافات بين الملاك حول إدارة وإستعمال الأجزاء المشتركة للعقار، وتُرفع أمام الجهة القضائية المختصة لضمان إحترام القوانين والتنظيمات المعمول بها وهذا ما سوف نتعرف عليه من خلال الفروع المذكورة.

الفرع الأول: إختصاص النظر في المنازعات

إختصاص النظر في المنازعات يختلف بطبيعة النزاع و وفق للتشريع المعمول به و هنا سندرس ثلاث جوانب لهذا الإختصاص المحلي و النوعي و القسم الإستعجالي .

أولاً: الإختصاص المحلي

يقصد بالإختصاص المحلي الموقع الجغرافي للمحكمة التي تملك صلاحية الفصل في النزاع، كما هو موضح في الفصل من قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

وقد أقر القانون هذا النوع من الإختصاص من خلال القانون 09/08 المؤرخ في 25/02/2008، الذي تضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، المعدل و المتمم¹، حيث نصت المادة 37 على أن المحكمة المختصة هي محكمة موطن المدعى عليه بوجه عام. وفي حالة نشوء نزاع حول الملكية المشتركة، وتقدم المدعي بدعوى شخصية كطلب التعويض، فإن المحكمة المختصة محلياً هي محكمة موطن المدعى عليه. أما إذا تعلق الأمر بدعوى عينية تخص العقار بحد ذاته، فإن المشرع الجزائري، حسب المادة 40 من نفس القانون، منح هذا النوع من القضايا إختصاصاً حصرياً لبعض الجهات القضائية المنصوص عليها قانوناً، سواء تعلق الأمر بدعاوى تتعلق بملكية العقار أو الأشغال المرتبطة به، وحتى النزاعات التجارية المتعلقة بالعقارات تُرفع أمام المحكمة التي يقع العقار ضمن دائرة إختصاصه².

ثانياً: الإختصاص النوعي

الإختصاص النوعي يُقصد به تحديد الجهة القضائية المخوّلة بالنظر في نوع معين من القضايا، كما هو الحال بالنسبة لبعض القضايا التي لا تدخل ضمن إختصاص الهيئات القضائية الأخرى .

¹ القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام 1429 الموافق 25 فبراير 2008، المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008 ، المعدل و المتمم بالقانون رقم 22- 13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ، ج ر ، عدد 48 ، المؤرخة 17 جويلية 2022 .

² بوعمره ابراهيم ، المرجع السابق ، ص ص 58-59 .

وتشير المادة 32 من ق.إ.م.إ إلى أن المحكمة ذات الإختصاص العام هي المحكمة التي تفصل في جميع أنواع القضايا، خاصة القضايا المدنية والتجارية والإجتماعية والبحرية، وكذلك العقارية. . وبالرجوع إلى الأحكام المتعلقة بالملكية المشتركة، وخاصة ما ورد في القانون المدني والأنظمة الخاصة، نجد أنه لا يوجد نص خاص يحدد الجهة المختصة، وبالتالي تُطبق القواعد العامة الواردة في قانون الإجراءات المدنية والإدارية .

أما في حال وجود نزاع يخص الملكية المشتركة، فيمكن أن يُفصل فيه من طرف عدة أقسام داخل المحكمة، وذلك حسب طبيعة النزاع. لكن في حالة وجود نزاعات مستعجلة، يُحال الأمر إلى القسم الإستعجالي.

ثالثا: القسم الإستعجالي.

هو القسم الذي يُنظر فيه في الحالات المستعجلة سواء تعلق الأمر بتدبير وقتي أو بقرار مؤقت لتفادي ضرر وشيك، وذلك حسب المادة 299 من نفس القانون.

وقد تكون النزاعات المتعلقة بالملكية المشتركة من إختصاص هذا القسم إذا وُجدت ظروف طارئة تستوجب البت فيها بسرعة لتفادي إلحاق ضرر بالأطراف، مما يدفع القاضي الإستعجالي إلى الفصل فيها مؤقتاً دون المساس بجوهر النزاع¹، استناداً للمادة 303 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى.

سيتم التطرق (أولاً) إلى الإجراءات الشكلية ثم إلى الإجراءات الموضوعية (ثانياً)

أولاً : الإجراءات الشكلية.

يتعين على الدعاوى المقدمة إلى الهيئة القضائية المختصة، والتي تنصبّ على الملكية المشتركة، أن تُستوفى فيها كافة الشروط الشكلية المنصوص عليها قانوناً.

ترفع الدعوى بموجب عريضة تسمى عريضة افتتاح الدعوى وهي التي تخطر المحكمة وهي عبارة على عريضة تكون مكتوبة وجوبا حسب المادة 14 من قانون الاجراءات المدنية والادارية وتكون موقعة من طرف المدعي او محاميه او وكيله ويجب ان تحمل تاريخ ايداعها وكذلك يجب ان ترفع الدعوى بعريضة في الاجال المقررة وهذا ما سوف نتعرف عليه من خلال الشروط الموضوعية لاحقا².

¹ بوعمره ابراهيم، المرجع السابق، ص ص 59-60 .

² صقر نبيل، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، دار الهدى، الجزائر، 2009، ص 40 .

ترفع الدعوى عن طريق إيداع عريضة مكتوبة وموقعة من طرف المدعي شخصياً أو من وكيله القانوني، ويشترط أن تكون مرفقة بالمستندات المؤيدة للطلب، وأن تُودع لدى أمانة الضبط بالمحكمة المختصة. كما يجب قيد الدعوى وتسجيلها وفقاً للإجراءات المحددة بموجب قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

ويتعين على المدعي، في سياق هذه الإجراءات، سداد الرسم القضائي عند قيد الدعوى، إذ لا يمكن قبول الدعوى شكلاً إلا إذا كان الرسم قد تم دفعه، ويستثنى من ذلك الحالات التي يستفيد فيها المدعي من المساعدة القضائية وفقاً لما نصت عليه المادة 19 من ذات القانون. ويُقدّم طلب الإستفادة من المساعدة القضائية مرفقاً بالوثائق المثبتة أمام الجهة القضائية المختصة للنظر فيه. وبالنسبة للتسجيل، فإنه يعدّ من بين أهم الإلتزامات الشكلية التي تقع على عاتق أطراف النزاع، ويترتب على عدم إستفائه عدم قبول الدعوى شكلاً، أما إذا كانت الدعوى مرتبطة بقضايا الملكية المشتركة، فيجب تسجيلها في السجل الخاص بها لدى أمانة ضبط الجهة القضائية المختصة، وفقاً لما نصت عليه المادة 20 من القانون المذكور.

ثانياً : الإجراءات الموضوعية .

بالإضافة إلى الإجراءات الشكلية، يتعين على المدعي إستقاء مجموعة من الإجراءات الموضوعية، والتي تُعدّ جوهرية لقبول الدعوى والفصل فيها. وتتمثل هذه الإجراءات في عرض النزاع أمام الهيئة القضائية المختصة، وتقديم طلب موضوعي يتضمن جميع عناصر الدعوى من وقائع وطلبات وأسناد قانونية¹.

ويجب على القاضي، عند النظر في الدعوى، أن يتحقّق من توافر الصفة والمصلحة لدى المدعي، وهما شرطان أساسيان لقبول الدعوى من حيث الموضوع، وتكون المصلحة قائمة إذا ترتب على الحكم فائدة قانونية مباشرة للمدعي، كما يشترط في الصفة أن يكون المدعي هو من له الحق أو المصلحة القانونية في رفع الدعوى، أو أن يكون نائباً عن صاحب الحق بموجب توكيل قانوني صحيح. أما في القضايا المتعلقة بالملكية المشتركة، فإن المحكمة المختصة يمكن أن تحكم بإلزام المدعي عليه برفع الضرر أو بإنهاء الأفعال التي تُعدّ مخالفة لأحكام قانون الملكية المشتركة، أو بإعادة الحال إلى ما كان عليه، وذلك مع التعويض عند الاقتضاء.

¹ بوعمره ابراهيم، المرجع السابق، ص ص 60-61 .

ويجدر بالمدعي، في هذه الحالة، أن يُثبت وقوع الضرر الفعلي نتيجة الأفعال المنسوبة إلى المدعى عليه. وذلك باللجوء إلى وسائل الإثبات المعتمدة قانوناً، كالمعاينة أو الخبرة القضائية، طبقاً لأحكام قانون الإجراءات المدنية والإدارية¹.

¹ بوعمرة إبراهيم، نفس المرجع، ص 61.

الخاتمة

الخاتمة :

مما سبق و بعد دراسة معمّقة لموضوع "نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية"، تبين أن هذا النظام يشكّل أحد أبرز المستجدات التي فرضتها التحوّلات العمرانية والإجتماعية والإقتصادية التي شهدتها الجزائر، خاصة مع تطور أنماط السكن وتزايد الحاجة إلى إستغلال العقار الحضري بشكل عقلائي، وهو ما أدّى إلى إنتشار السكنات الجماعية والبنائيات ذات الطوابق المتعددة، التي تقتضي تنظيمًا قانونيًا خاصًا يُنظم العلاقات بين المالكين المشتركين داخل نفس العقار.

وقد كشفت هذه الدراسة عن الطبيعة القانونية الخاصة التي يميّز بها نظام الملكية المشتركة، حيث يُعد نظامًا مختلطًا يجمع بين الملكية الفردية (للأجزاء الخاصة مثل الشقق والمحلات) والملكية الجماعية (للأجزاء المشتركة مثل السلالم، الأسطح، المصاعد، والمرافق العامة). هذا التمازج بين المالكيتين يفرض إطارًا قانونيًا دقيقًا ينظّم الحقوق والإلتزامات ويضمن حسن تسيير العقارات ذات الملكية المشتركة.

لقد عالج المشرّع الجزائري هذا النظام في البداية ضمن أحكام القانون المدني، لا سيما في المواد من 867 إلى 883، ثم عاد وكرّسه بشكل أكثر تفصيلًا من خلال القانون رقم 04-11 المؤرخ في 17 فيفري 2011 المتعلق بالقواعد التي تحكم العقارات في إطار الترقية العقارية، بالإضافة إلى التنظيمات والمراسيم التطبيقية التي جاءت لتوضيح كيفية تسيير الأملاك المشتركة، لا سيما من حيث إنشاء إتحاد الملاك، وتحديد الأعباء، وصيانة الأجزاء المشتركة.

ومع ذلك، فإن الممارسة أظهرت عدة نقائص، سواء من حيث الصياغة القانونية لبعض الأحكام أو من حيث التطبيق العملي، خاصة في ظل غياب وعي قانوني كافٍ لدى المالكين المشتركين، وضعف دور جمعيات أو إتحادات الملاك، بل وفي بعض الأحيان غيابها التام، مما يترتب عنه تدهور حالة الأجزاء المشتركة، ونشوء نزاعات بين السكان، وتراجع جودة الإطار المعيشي.

وقد خلصت الدراسة إلى أن نجاح نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية يتوقف على ثلاثة عناصر مترابطة:

- وجود إطار قانوني واضح ومُحكّم: وهو ما حاول المشرّع الجزائري بلوغه من خلال القانون 11-04، إلا أن الحاجة لا تزال قائمة لتعديلات تُراعي مستجدات الواقع، وتُعزّز أدوات الردع، وتحفّز على التسيير الجماعي التشاركي .

- دور فعال لإتحاد الملاك: كآلية قانونية تهدف إلى تمثيل المالكين، وتسيير الأجزاء المشتركة، وجمع الإشتراكات، والتعاقد مع الجهات الخارجية (مثل شركات النظافة والصيانة). ويتطلب ذلك توفير تأطير إداري وتقني من الدولة لتكوين هذه الإتحادات ومرافقتها.
- ترسيخ ثقافة التعايش والمسؤولية الجماعية: إذ لا يمكن لأي نص قانوني أن يحقق أهدافه إذا لم يكن هناك وعي جماعي بأهمية الحفاظ على الأجزاء المشتركة واحترام حقوق الجيران. لذلك، يُعد التحسيس والتوعية من الأدوات الجوهرية لضمان فعالية هذا النظام .
- كما بيّنت الدراسة أيضاً أن هناك تحديات تتعلق بغياب رقابة فعلية على إحترام الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة، فضلاً عن الإشكالات المرتبطة بمدى إلتزام المرقين العقاريين بإنجاز البناءات وفقاً للمعايير المنصوص عليها، خاصة ما تعلق بتسليم المبنى مرفقاً بمحضر ضبط الأجزاء المشتركة ومحضر تأسيس اتحاد الملاك .
- وبالتالي، فإن نظام الملكية المشتركة لا يُعد مجرد إطار قانوني جامد، بل هو نظام تفاعلي يتطلب مساهمة كل من الدولة، المرقين، الملاك، والجماعات المحلية، في سبيل ضمان بيئة سكنية لائقة، آمنة ومستدامة. ومن هذا المنطلق، توصي هذه الدراسة بما يلي :
- مراجعة بعض الأحكام القانونية ذات الصياغة الغامضة أو التي تثير لبساً في التطبيق.
- فرض إلزامية تأسيس إتحاد الملاك كشرط لتسليم رخصة الأشغال...
- دعم الجماعات المحلية بالموارد البشرية لتقديم المرافقة التقنية والقانونية لإتحادات الملاك..
- تشجيع إنشاء شركات متخصصة في تسيير الأملاك المشتركة وفق معايير مهنية..
- وفي الختام، فإن نظام الملكية المشتركة يبقى أحد أهم الرهانات القانونية والاجتماعية التي تعكس مدى نضج المجتمع، وقدرته على التعايش ضمن إطار قانوني يحفظ الحقوق ويضبط الواجبات، ويُشكّل بذلك ركيزة أساسية في سياسات السكن وال عمران .

الملاحق

الملحق رقم 1: نموذج نظام الملكية المشتركة

-01-

-إمام الأستاذ:.....

==*حضر*==

السيد:.....

-الذي طلب من الموثق الممضي أدناه إعداد البيان الوصفي للقسمة للأموال العقارية المعينة فيما
ب: عدد:

==*التعيين*==

دار معدة للسكن مبنية بنسبة مائة (100%) بالمائة، كائنة برقم: 111.....، قسم:.....، مجموعة ملكية
رقم:.....، تشمل على: حور منخفض به:.....، طابق أرضي به:.....، طابق أول به:.....
طابق ثاني به:.....، سطح موجود، جميعا مشيدا فوق قطعة أرض مساحتها:.....
كما يوجد هذا العقار ويمتد ويستترسل مع جميع منافعه ومرافقه وإرتفاقاته السلبية والإيجابية من
دون إستثناء ولا تحفظ

==*أصل الملكية*==

صرح السيد:.....، المذكور أعلاه أن العقار موضوع هذا العقد ملكا له كما سيشرح:
أولا: تملك قطعة أرض معدة للبناء عن طريق الشراء من السيد:.....، بموجب عقد توثيقي حررته
الأستاذة:.....، بتاريخ:.....، بثمن أصلي قدره:.....، مسجل ب:.....، في:.....، بحقوق قدرها:.....،
حسب براءة ذمة رقم:.....، وأشهر بالمحافظة العقارية ل:.....، في:.....، مجلد:.....، رقم:.....، حسب
وضع:.....

ثانيا: تم شيد البناءات وأتم إنجازها حسب شهادة المطابقة الصادرة عن بلدية..... بتاريخ:.....، تحت
رقم:.....، كما هو مبين بالدفتر العقاري رقم:.....، المسلم من طرف المحافظ العقاري ل:.....، بتاريخ:
.....، والمقيد بالمحافظة العقارية، بتاريخ:.....، حجم:.....، تربية:.....، والمشهد بتاريخ:.....، حجم:
.....، تربية:.....، تبعا للإجراء الأولي للترقيم العقاري طبقا للمرسوم: 63/76 المؤرخ في:.....
.....، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم:..... المؤرخ في:.....

==*البيان الوصفي للقسمة*==

-الأموال العقارية المعينة أعلاه تمت تجزئتها إلى.....، حسب مشروع تنظيم عقار إلى حصص في
إطار نظام الملكية المشتركة والمخطط المرفق به الذي أعدتها المهندسة الخبيرة في العقار السيدة:
.....، بتاريخ:.....، الكائن مكتبها.....

وتم إعداد البيان الوصفي للقسمة كالتالي:

رقم التقسيم	رقم مجموعة الملكية	الرمز	الطابق	رقم القطعة	التعيين	المساحة (م ²)	النسبة من الأجزاء المشتركة
39	11	أزرق	تحت أرضي	01	مراب	64.80	1000/99
		بنفي		02	مراب	42.95	1000/66
		أخضر		03	محل + دورة المياه	77.80	1000/119
		أحمر		04	محل	46.00	1000/71
		أزرق	الأول	05	قاعة إستقبال، ثلاثة (03) غرف، مطبخ، بهو، دورة مياه	138.60	1000/213
		فاتح		06	قاعة إستقبال، غرفتين (02)، مطبخ، بهو، دورة مياه	134.20	1000/206
		أسود	السطح	07	سطح سهل المنال	73.85	1000/113
		بنفسجي		08	سطح سهل المنال	73.85	1000/113
					المجموع	652.05	1000/1000

ملاحظة: الأجزاء المشتركة تتمثل في:
- جهوه المدخل الموجود بالطابق الأرضي، فئص السلم المرموز لهما باللون الأصفر بالمخطط المرفق
- نظام الملكية المشتركة

-02-

يمثل هذا النظام الاتفاقي الجماعية طبقاً للقانون الأساسي للملكية المشتركة والمحددة بموجب المواد من 743 إلى 772 من القانون المدني و ذلك بقصد: _____
 -إيضاح الحالة الوصفية للمجموعة العقارية أو العمارة وإثبات تخصيص الأماكن _____.
 -تحديد الأجزاء المانعة والمخصصة للإستعمال الإستثنائي لكل مالك شريك والأجزاء المشتركة المعدة للإستعمال الجماعي و شروط إنتفاعهم منها _____.
 -تحديد حقوق و إلتزامات المالكين الشركاء سواء بالنسبة للأشياء التي ستكون ملكاً لهم و حارماً لغيرهم أو الأشياء المشتركة فيما بينهم و كذلك طريقة تسوية الخلافات التي قد تنشأ بينهم.
 -تسليم إدارة المجموعة العقارية أو العمارة بقصد ضبطها على الوجه السليم وصيانتها ولا سيما تحديد كل مالك شريك في مخطط الأعباء المحددة لهذا _____
 -غرض تفادي الصعوبات والنزاعات بين الشركاء في الملك المستقبلية للعمارة المعنية و في علاقات الجوار للملكية المشتركة حسب شروط نظام الملكية المشتركة المحددة للحقوق و إلتزامات الشركاء في الملك و ذوي حقوقهم التي يلتزم كل واحد من الشركاء و أصحاب حق الإنتفاع والمستأجرين والمستعملين بالإمتثال إليه طبقاً للقانون المدني كما هو مبين _____ من أعلاه.
تعيين القطع الجديدة وتقويمها:

-ونتيجة لهذا التقسيم يتم تعيين القطع الجديدة كالتالي: _____
القطعة رقم 01: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 02: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 03: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 04: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 05: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 06: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 07: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
القطعة رقم 08: كائنة _____، قسم: _____، مجموعة ملكية رقم: _____، المشار إليها في المخطط باللون الأزرق، المتمثلة في: _____، بالطابق _____، مساحته تقدر: _____، ونسبة _____ من الأجزاء المشتركة.
التقويم: _____
التقويم الإجمالي: _____

== التأمينات ==

يلاحظ أن العقار موضوع هذا العقد تم تأمينه ضد أخطار الكوارث الطبيعية طبقاً للأمر رقم: 03-12 المؤرخ، في: 26/أوت/2003، بموجب عقد تأمين رقم: _____.

== الموطن ==

لـ تنفيذ هذا العقد وتوابعه فإن الطرف إختار الموطن المذكور أعلاه موطننا خاص به.

== الشهر العقاري ==

سـ تشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لـ بسعي من الموثق الموقع أدناه.

-03-

==إثباتا لذلك==

حزر هذا العقد بمكتبنا المذكور أعلاه في سنة.....وفي يوم:

==تلاوة مضمون العقد==

وبعد تلاوة مضمونه وقع الحاضر مع الموثق أسفله وأبصم بالسبابة اليسرى.

الملحق رقم 2: عقد بيع على التصاميم

-01-

-أمام الأستاذ:

==*حضر*==

السيد:

من جهة أولى:

السيد:

و الذي يدعى في صلب النص المكتتب..... من جهة اخرى:
- طلب الأطراف من الموثق الموقع أذناه أن يستلم في شكل عقد رسمي الاتفاق الذي تم بينه و قام قبل
تحرير عقد البيع موضوع هذه العقود بعرض ما يأتي:

تصريح البائع:

يصرح البائع أنه باشر في بناء البناية أو جزء من البناية التي يخصصها للبيع في إطار القانون رقم:
11/04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد
التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....

و يصرح كذلك بأن:

تعتبر البناية(أو جزء من البناية) موضوع عقد البيع على التصاميم ملكيته الكاملة و ليست موضوع
إجراء قانوني يحدد حق الملكية..... و ليست مثقلة بأي رهون.....
و أن شهادة الضمان المنصوص عليها في التشريع والتنظيم المعمول بهما، والتي ترفق بعقد البيع على
التصاميم هذا، تغطي الملك موضوع البيع على التصاميم ه..... ذا.

تصريح المكتتب:

يصرح المكتتب أن.....

قد اطلع على ملف إنجاز البناية أو جزء من البناية السالف الذكر، و الذي تكون البناية موضوع هذه
العقود جزءا منه، و كذا التصاميم و المقاطع و الكشف الوصفي للبناية و التجهيزات المتعلقة بها.
يقبل البيع و ينظم حينئذ دون أي تحفظ إلى مجمل القواعد و الشروط التي تنظم البيع و الملكية
المشتركة المتعلقة به و المحددة بموجب القانون رقم: 04/11، المؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432
الموافق لـ 17 فيفري 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....
و بعد عرض ذلك، باشر الموثق الموقع أسفله في تحرير العقد المتضمن الاتفاق الذي أقره الأطراف.
يصرح البائع باعتباره الجهة الأولى، أنه يبيع البناية مع التزامه بكل الضمانات العادية و القانونية في
هذا المجال، وكذلك الخاصة والواردة في هذا العقد و كذا الوثائق المرجعية السالفة الذكر، للمكتتب
الحاضر باعتباره الجهة الثانية و الذي يقبل البناية أو جزء من البناية.....

النصوص التي تسير العقد:

يخضع عقد البيع على التصاميم هذا لأحكام القانون المدني وكذا أحكام القانون رقم: 04-11- المؤرخ
في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فيفري سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط
الترقية العقارية والقانون رقم: 08-15- المؤرخ في: 14 رجب عام 1429 الموافق لـ 20 يوليوسنة 2008
الذي يحدد قواعد مطابقة البنائيات وإتمام إنجازها والقانون رقم: 90-29- المؤرخ في: 14 جمادى الأولى
عام 1411 الموافق لأول ديسمبر سنة 1990 و المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل و المتمم ..

الوثائق المرجعية:

تستند الأطراف في حدود واتساع التزاماتها، زيادة على النصوص السالفة الذكر إلى الوثائق الآتي ذكرها
التي سبق إيداعها بتاري.....
-عقد ملكية الوعاء العقاري:

ان المجمع العقاري هو ملك..... تم اكتسابه بالكيفية التالية:
بالنسبة للأرض: عن طريق الشراء من..... بموجب عقد إداري متضمن بيع بالتراضي رقم:....
صادر عن مديرية..... بتاريخ:.....، المسجل بمكتب التسجيل.....، في:.....، الحقوق المدفوعة:
.....، براءة ذمة:.....، امضاء رئيس المفتشية.....، و المشهر بالمحافظة العقارية.....، في:
.....، مجلد:.....، رقم:.....، وقد تم هذا البيع بثمن أصلي قدره:.....
2-بالنسبة للبناءات: فسيشدها..... في إطار..... بموجب قرار متضمن
رخصة بناء رقم: صادرة عن..... -مصلحة التعمير و التهيئة الحضرية- في:..... و طبقا لمخطط
التهيئة المصادق عليه من طرف مديرية التعمير و الهندسة المعمارية و البناء مصلحة التعمير و التهيئة
الحضرية لولاية.....، بتاريخ:.....

-02-

لقد تم الإجراء الأولي للترقيم العقاري بتاريخ:.....، حجم:.....، تربية:..... طبقا للدفتري العقاري رقم: ... المسلم من طرف المحافظة العقارية، في:.....، بالنسبة للقسم:.....، مجموعة ملكية رقم:.....
و قد تم شهر البيان الوصفي للتقسيم بالمحافظة العقارية، بتاريخ:.....، حجم:.....، رقم:.....
-الوصف الدقيق للبناء:..... أو لجزء من البناية التي تم بيعه.....
نظام الملكية المشتركة والكشف الوصفي للتقسيم والمخططات المرفقة معدة طبقا للتنظيم المعمول به.
يبرر المتعامل في الترقية العقارية وفقا للتنظيم المعمول به و اثباتا لذلك يلحق شهادة التأمين بهذا العقد (شهادة التأمين الصادرة من بتاريخ:..... و الصالحة إلى غاية:.....، تحت رقم:..... و يرفق بعقد البيع على التصاميم هـ.....

==تعريف العقار==*

-محلات معدة للسكن في طور الانجاز في إطار البيع على التصاميم- كائنة ببلدية، لـدائرتها، و ولايتها، المنطقة الحضرية، قسم:.....، مجموعة ملكية رقم:.....، حي:.....، رقم:.....، توجد بعمارة ... ذات ملكية مشتركة بالطابق..... يتمثل في شقة من نوع ...، ستحتوي على: قاعة استقبال، غرفتين (02)، مطبخ، بهو، حمام، مرحاض، مجفف، وشرفة، ذات مساحة:..... وبنسبة:..... من الأجزاء المشتركة للقطعة رقم:.....
-البيان الوصفي للتقسيم: عقد مشهر بالمحافظة العقارية بتاريخ:..... مجلد:.....، رقم:.....
و هذا يشكل الملك المباع حصة رقم:..... من الكشف الوصفي للتقسيم الذي تم شهره لدى المحافظة العقارية، بتاريخ:.....، مجلد:.....، رقم:.....
طبقا للدفتري العقاري الخاص بالشقة موضوع العقد الحالي رقم:.....، المسلم من طرف المحافظة العقارية كل ذلك يطابق الملف التقني لمشروع الترقية، التنفيذ، الذي تم إيداعه لدى الأستاذة:.....، موثقة و الذي سيتم مقتضاه متابعة انجاز الأشغال و اتمامه.....
العناصر المكونة للأجزاء الخاصة: (وصف دقيق للبناء أو لجزء من البناية من حيث الأجزاء الخاصة و المساحة).....

الملحقات من

-مساحة قابلة للسكن:.....
يجب أن تظهر الخصائص التقنية و المساحية للملك في ملحق هذا العقد.....
قوام الملك: عدد الغرف:.....، الطابق:.....، الغرفة الأولى:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع.....
و..... ديسمتر مربع.....، الغرفة الثانية:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع..... (م².....)، غرفة الإستقبال:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع.....، المطبخ:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع..... (م².....)، الحمام:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع..... (م².....)، المرحاض:..... متر مربع و..... ديسمتر مربع..... (م².....)، الأروقة و البهو: ... متر مربع و..... ديسمتر مربع..... (م².....).

الملكية المشتركة:

-إعطاء وصف الملكية المشتركة من حيث العناصر المكونة و الوصف و المساحات.....
-الملحقات المبنية و غير المبنية: الصنف الأول:..... +الصنف الثاني:.....
مجموع الأجزاء المشتركة التابعة قانونا للبناء التي تمثل: الصنف 1+2 الحصص النسبية للملكية المشتركة.....

مكونات سعر البيع و مدة تسديد الدفع و وفقا لتقدم الأشغال.

تمت الموافقة و قبول البيع بسعر:..... باحتساب كل الرسوم. يسدد للبائع بالكيفية التالية:

-مبلغ العقار يقدر:.....

و مبلغ المسكن يقدر:.....

-مبلغ قدره: سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000,00) يدفع من طرف الصندوق الوطني للسكن * CNL * وكالة عن طريق التحويل إلى حساب البائع حسب القرار الصادر عن نفس

الهيئة بتاريخ:.....، تحت رقم:.....

-مبلغ قدره: خمسمائة ألف دينار جزائري (500.000,00) يدفع من طرف الصندوق الوطني لمعادلة الخدمات الإجتماعية فرع عن طريق التحويل إلى حساب البائع حسب مقرر منح إعانة

ال..... حامل لرقم:.....، والمؤرخ في:.....

-المبلغ المتبقي والمقدر:.....

يلتزم المشتري بدفعه إلى البائع بالكيفية التالية:.....

01- عند التوقيع عشرون بالمائة (20%) من سعر البيع المتفق عليه.....

-03-

- 02- عند الانتهاء من الأساسات خمسة عشرة بالمائة (15%) من سعر البيع المتفق عليه.
- 03- عند الانتهاء من الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكاة و الأسوار الخارجية و الداخلية خمسة و ثلاثون بالمائة (35%) من سعر البيع المتفق عليه.
- 04- عند الانتهاء من جميع الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة بالإضافة الى التهيئات الخارجية خمسة و عشرين بالمائة (25%) من سعر البيع المتفق عليه. يجب أن يتم دفع الرصيد المتبقي عند إعداد محضر الحيازة و المقدر بخمسة بالمائة (05%) من سعر البيع عليه.

سعر البيع و كفاءات مراجعته:

اتفق الأطراف على أن يكون سعر البيع ثابت و غير قابل للمراجعة.

كفاءات الدفع: يتم تحديد كفاءات الدفع بربط تحرير الدفعات الجزاءة على أساس مراحل تقدم الأشغال من طرف المكتب، و ذلك طبقاً لأحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و النصوص التطبيقية لـه. في حالة عدم التسديد خلال المدة المحددة، يحتفظ البائع بحق توقيع عقوبة التأخير على المبلغ المستحق و المحدد طبقاً للقانون رقم: 11/04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 و نصوصه التطبيقية.

أجل التسليم =

من أجل تسليم البناية أو جزء من البناية للمقنتي يبدأ سريانه ابتداء من تاريخ التوقيع على عقد البيع هذا على التصاميم.

يتم تقسيم أجل التسليم إلى: ثلاثة (03) مراحل محددة على النحو الآتي:

المرحلة	مراحل الأشغال	الأجل القصوى
1	اتمام الأساسات	أربعة (04) أشهر
2	اتمام الأشغال الكبرى بما في ذلك المساكاة و الجدران الخارجية و الداخلية.	عشرة (10) أشهر
3	اتمام الأشغال مجتمعة بما في ذلك الربط بالطرقات و الشبكات المختلفة و كذا التهيئات الخارجية	شهرين (02)
4	الاتمام	سنة عشرة (16) شهراً

إن انتهاء مرحلة معينة قبل انقضاء الأجل الأقصى المحدد أعلاه، يمنح الحق لدفع الاستحقاق الموافق لها صاحب المشروع و تحت مسؤوليته و تقع المصاريف على عاتق البائع على محضر المعاينة و يسلمه للمقنتي للتوقيع عليه مقابل وصل استلام.

مبلغ و أجل عقوبة التأخير في التسليم =

يلتزم البائع بتسليم العقار المبيع في أجل ستة عشرة (16) شهراً ابتداء من تاريخ إمضاء العقد. وفي حالة عدم التسليم في الأجل المبينة أعلاه و بعد إهمال مدته ستة (06) أشهر يترتب على كل تأخير أن يدفع البائع للمشتري مبلغ عقابية تحسب بنسبة واحد بالمائة (1%) من السعر التقديري للبيع عن كل تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للعقوبات واحد بالمائة (1%) من السعر القاعدي.

كفاءات الحيازة =

تجدر الإشارة إلى أن حيازة البناية أو جزء من البناية من طرف المكتب يجب أن تتم عند إتمام أشغال الانجاز الذي تم اثباته قانوناً بشهادة المطابقة المسلمة، طبقاً للتشريع و التنظيم المعمول بهم. تتم الحيازة بموجب محضر يحرر حضورياً بنفس مكتب التوثيق و يلحق بعقد البيع على التصاميم. في حالة تسجيل تأخر في تسليم الملك العقاري في الأجل المذكورة في العقد يمكن المقنتي معاينة عدم الحيازة عن طريق محضر قضائي طبقاً للتشريع المعمول به.

فسخ عقد البيع على التصاميم =

تجدر الإشارة إلى أن فسخ عقد البيع على التصاميم يتم في إطار أحكام القانون رقم: 11-04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 و المذكور أعلاه، لا سيما المادة 53 منه. يكون الطرف المقصر في حالة فسخ بعد البيع بسبب عدم تنفيذ التزامه مدينا للطرف الأخر بتعويض يساوي 2% من الثمن القاعدي المنصوص عليه. تترد المبالغ التي دفعها المشتري في حالة الفسخ مهما يكن السبب خلال 03 أشهر مولية لتاريخ الفسخ.

فسخ العقد بموافقة الطرفين =

في هذه الحالة حدد الطرفان كفاءات هذا الفسخ كما يلي:

-04-

01- في حالة عدم موافقة الصندوق الوطني للسكن منح المساعدة الممنوحة من طرف الدولة في أية مرحلة من البحث حتى ولو كان بعد منح المشتري قرار الاستئجار.

02- عند عدم دفع المبالغ المستحقة، من طرف المقتني في الأجل المحدد سابقاً.

الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية التي تتضمن الملك المباع يجب أن ينص عقد البيع على التصاميم على التزام البائع بضمان أو التكليف بضمان تسيير الملك خلال مدة سنتين (02) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية.

إن الالتزامات المتعلقة بتسيير الملكية المشتركة للمجموعة العقارية المتضمنة الملك المباع هي تلك المحددة في المواد 60 و 61 و 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، ويلتزم البائع بتسليم نظام الملكية المشتركة للمقتني وبتحديد مجموع البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة به.

و يجب أن يوضح القبول الصريح للمقتني لمجموع الالتزامات الناتجة عنه إلى غاية تحويل إدارة هذه الملكية المشتركة إلى الهيئات المنبثقة من المقتنين والمعينة من طرفه.

=الضمانات=

-التأمين العشري-

يلتزم البائع لفائدة المكتتب بمسؤوليته المدنية في المجال العقاري و يتولى مهمة مراقبة ومتابعة الضمان عن طريق التأمين العشري، لكل المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال القطعيين المدعويين للمشاركة في انجاز البناية، وصرح أنه يقبل التصرف بالتضامن معهم اتجاه المقتني والغير إلا إذا حصل خطأ لا يمكن أن ينسب إليه.

=ضمان حسن التنفيذ=

يضمن البائع التنفيذ الجيد للأشغال، ويلتزم بتنفيذ الأشغال الضرورية قصد إصلاح عيوب البناء و- أو حسن سير العناصر تجهيزات البناية في أجل ثلاثين (30) يوماً، ابتداء من تاريخ إخطاره من طرف المكتتب.

إن هذا الضمان صالح لمدة سنة (01) واحدة، ابتداء من تاريخ الحيازة كما هو محدد في الإجراء المتعلق بالحيازة المبين أعلاه، و كل الضمانات المعتادة المتعلقة بتغطية الالتزامات المهنية والتقنية الأخرى.

=الإشهار العقاري=

تنشر نسخة من هذا العقد بعناية الموثق الموقع أدناه بالمحافظة العقارية ل.....

=الموطن=

تختار الأطراف مواطنها في عناوينها المتتابة، المذكورة أعلاه، قصد تنفيذ هذا العقد و توابعه.

=التأكيديات=

قبل اختتام العقد، قام الموثق الموقع أسفله بقراءة على الأطراف بنود عقد البيع على التصاميم هذا وأحكام المواد الأتية: 113 (معدلة بالمادتين 05 من قانون المالية التكميلي لسنة 1991 و 108 من قانون المالية لسنة 1996)، 114 و 133 (معدلتين بالمادة 66 من قانون المالية لسنة 1981)، 134 و 257 (معدلتين بالمادتين 36 من قانون المالية لسنة 1993 و 50 من قانون المالية لسنة 1994) من قانون التسجيل. 35 من القانون رقم: 01-06 المؤرخ في 21 فبراير سنة 2006 والمتعلق بالوقاية من الفساد ومكافحته.

70- إلى 78 من القانون رقم: 04-11 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

قانون المالية المتضمن إعفاء المهنيين من فائض قيمة البنائيات المنصوص عليه في المواد 192 إلى 197 من قانون المالية رقم 19-83 المؤرخ في: 18 ديسمبر 1983 و المتعلق بالضريبة الخاصة على فائض قيمة البنائيات المعدلة بالمواد: 192 إلى 194 من قانون المالية التكميلي لسنة 1990.

أكدت الأطراف تحت طائلة العقوبات الواردة في النصوص المذكورة أعلاه أن هذا العقد يعبر على السعر المتفق عليه بكامله، كما يؤكد الموثق الممضي أسفله زيادة على ذلك أن هذا العقد يعبر على علمه، لم يعدل و لم يعارض بأي سند مضاد يحتوي على زيادة في السعر.

=شروط خاص=

المادة 36 من القانون المالية لسنة 2019 تعدل و تتم أحكام المادة 57 من القانون رقم: 07/12/2007 المؤرخ في: 30/12/2007 و المتضمنة قانون المالية لسنة 2008 المعدلة و المتممة لا سيما المادة 91 من القانون رقم: 17/11/2017 المؤرخ في: 27/12/2017 و المتضمن قانون المالية لسنة 2018 و تحرر كما يلي:- المادة 57 تعد قابلة للتنازل من قبل المستفيدين منها بعد سنتين (02) من تاريخ إعداد العقود التي تخصها و باستثناء انتقال الملكية بسبب الوفاة، إضافة للسكنات المذكورة

-05-

أدناه الممولة من طرف الدولة أو التي استفادت من إعانة الدولة لاكتساب الملكية:- السكنات الاجتماعية التساهمية المسماة حاليا السكنات الترقية المدعمة، وأيضا السكنات التي استفادت من الدعم الدولة-سكنات صيغة البيع بالإيجار التي قام مالكوها بتسديد كامل ثمن التنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول.- السكنات الاجتماعية العمومية القابلة للتنازل طبقا للتنظيم الساري المفعول و التي قام المستفيدين منها من دفع كامل ثمن التنازل أو الدفع المسبق للمبلغ المتبقي الناتج عن الدفع بالتقسيط إلا أنه فيما يخص السكن الاجتماعي التساهمي و السكن الترقوي المدعم و السكن في إطار صيغة البيع بالإيجار فإنه يمكن ان يكون محل تنازل من طرف المستفيد منه شريطة ارجاع الى الخزينة العمومية مبلغ الاعانة المالية المباشرة الممنوحة من طرف الدولة بعنوان حساب التخصيص الخاص رقم: 302-050 الذي عنوانه -الصندوق الوطني للسكن-و ذلك إذا تم التنازل قبل انقضاء المدة المشار إليها في الفقرة الأولى أعلاه و التي يبدأ سريانها من تاريخ إعداد العقد لصالحه. تسري أحكام هذه المادة أيضا على عمليات التنازل على السكنات المعنية التي تمت قبل تاريخ بداية سريان هذه المادة.

==التسجيل==

سيتم تسجيل هذا العقد أمام مصالح التسجيل ب..... بتأدية حقوق نسبية في الأجل المحددة قانونا.

==إثباتنا لذلك==

-حرر هذا العقد بمكتبنا المذكور أعلاه في سنة وفي يوم:.....

==تلاوة مضمون العقد==

-وبعد تلاوة مضمونه وقع الحاضران مع الموثق أسفله

الملحق رقم 3: عقد بيع بالإيجار

-01-

- أمام الأستاذ:

عقد بيع بالإيجار

==*حضر*==

السيد:
المسمى في صلب النص بالمتعهد بالترقية.

من جهة أولى

السيد:

يحمل رمز التسجيل (CODE):

ووفقا لمقررة منح السكن في إطار البيع بالإيجار تحت رقم:..... الصادر بتاريخ:

..... عن وحسب مقرر التخصيص رقم:..... الصادر بتاريخ:.....

طلب هذان الطرفان من الموثق الممضي أدناه، أن يستلم منهما الاتفاق الحاصل في شكل عقد رسمي بينهما بشأن البيع بالإيجار لمسكن ممول بأموال عمومية، في شكل عقد رسمي، و قبل التحرير استعرض طرفا العقد الميئنان أعلاه، ما يأتي:

==*تعريف المصطلحات*==

- أن الملك موضوع هذا العقد يتمثل في مسكن من صنف..... يحمل رقم:..... يقع بالطابق..... من العمارة رقم:.....، الكائنة ببلدية.....، دائرتها، ولايتها، موقعها..... مشروع.....، ويتكون من: قاعة الجلوس، غرفتين (02)، مطبخ، حمام، مرحاض، مكان الممر، وحدات التخزين، شرفة (لوجيا)، منشر، بمساحة قدرها هذه المساحة قابلة للتفاوت "زيادة أو نقصانا" بنسبة تقل عن 3% طبقا للمادة 31 من القرار الوزاري المؤرخ في: 31/ديسمبر/2012 المذكور أدناه.....
وان مكونات الشقة منصوص عليها في المادة 33 من القرار الوزاري المؤرخ في 31 ديسمبر 2012 المذكور أدناه.....

==*أصل الملكية*==

- وفي حالة عدم وجود سند الملكية تطبيق الأحكام القانونية المتعلقة بالحيازة بالنسبة للقطع الأرضية التي تشكل وعاء المشروع المخصص للمتعهد بالترقية بموجب محضر اختيار موقع الأرض رقم: 31/SG/2019، المؤرخ في: 20/فيفري/2019 الصادر من ولاية عين تموشنت.-----
==*الالتزام إلى العقد*==

*تصريح المتعهد بالترقية:

يوافق المتعهد على وضع المسكن المعين في هذا العقد للبيع بالإيجار طبقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 105-01 المؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001 الذي يحدد شروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار، وكيفيات ذلك، المعدل و المتمم.

*تصريح المستأجر المستفيد:

يصرح المستأجر المستفيد بأنه اطلع على جميع النصوص التشريعية والتنظيمية والوثائق المرجعية المبينة أدناه، يقبل صراحة الشروط المنصوص عليها في هذا العقد، ويصرح علانية على ذلك انضمامها الكامل إلى القواعد التي تنظم الملكية المشتركة اللاحقة، طبقا للمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في: 02 جمادى الأولى عام 1435 الموافق 4 مارس سنة 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.....
و بعد ذلك، شرع الموثق الموقع أدناه، في تحرير العقد المتضمن للاتفاقيات التي أقرها الطرفان.

القوانين و الوثائق التي تحكم العقد و التي صرح الطرفان بالعلم بها :

- يخضع هذا البيع بالإيجار لأحكام القانون المدني، الخاصة بالعقود، و إلى القانون رقم 11-04 المؤرخ في: 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق لـ 17 فبراير سنة 2011 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية و جميع نصوصه التطبيقية، و إلى أحكام المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في: 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، المعدل و المتمم، و كذا المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في: 02 جمادى الأولى عام 1435 الموافق لـ 04 مارس سنة 2014 المذكورين أعلاه و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24 رمضان عام 1438 الموافق 19 يونيو سنة 2017 الذي يحدد عناصر حساب كلفة البناء و ثمن المسكن الموجه للبيع بالإيجار، و الوثائق المرجعية المبينة أدناه. يستند الطرفان في مدى التزاماتهما وحدودها، زيادة على النصوص السالفة الذكر، إلى الوثائق المذكورة أدناه التي سبق إيداعها لدى الموثق أسفله بتاريخ: 26/أكتوبر/2023.....
- نظام الملكية المشتركة مطابق للقوانين المعمول بها و للقواعد المطبقة في هذا المجال.....

-02-

محضر اجتماع اللجنة الولائية باختيار الأراضي لإنجاز مشاريع التنمية المحلية لولاية رقم:

.....**المنعقد بتاريخ:**.....
نسخة من وثيقة هوية كل من المستأجر المستفيد و ممثل الهيئة المتعهد بالترقية
-وصلات دفع تثبت تسديد الدفع الأولى من طرف المستأجر المستفيد، التي تمثل نسبة 25% من ثمن
الشقة
مقرر الاستفادة من الشقة باسم المستأجر المستفيد.

البند التعاقدية المتفق عليها:

يصرح المتعهد بالترقية المذكور أعلاه، بأن يضع تحت تصرف المستأجر المستفيد، حسب صيغة البيع بالإيجار، المسكن المعين أعلاه و يلتزم بكل الضمانات العادية و القانونية في هذا المجال وكذا تلك الخاصة الواردة في الوثائق المرجعية السالفة الذكر.

شروط البيع بالإيجار

المادة 01: حدد ثمن بيع المسكن موضوع هذا العقد، هذا الثمن تفصيله كالاتي:-----
سبعمائة ألف دينار جزائري (700.000,00 دج)، إعانة من طرف الدولة طبقا لـ 04 من القرار الوزاري
المشترك المؤرخ في: 19/جوان/2017 المذكور أعلاه.

..... مساهمة شخصية من المستأجر المستفيد من البيع بالإيجار.

هذا الثمن نهائي بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن موضوع التسجيل سنة 2001-2002
وقابل للمراجعة بالنسبة للمستفيد المستأجر صاحب طلب السكن المسجل سنة 2013 وفقا للمادة 05
من المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في: 29 محرم عام 1422 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2001
المعدل و المتمم، و القرار الوزاري المشترك المؤرخ في: 24 رمضان عام 1438 الموافق لـ 19 يونيو
سنة 2017، المذكور أعلاه.

المادة 02: يصرح المستأجر المستفيد بأنه سدد دفعا يقدر، ويمثل 25% من سعر بيع المسكن وفقا
للمادة 07 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في: 29 محرم عام 1422 الموافق لـ 23 أبريل
سنة 2001، المعدل و المتمم و المذكور أعلاه، حسب الكيفيات الآتية:

10% عند الإقرار الثابت بالشراء.
05% عند الانطلاق في الأشغال لموقع تواجد المسكن.
05% عند تخصيص المسكن.
05% عند استلام المستأجر المستفيد مفاتيح المسكن.

المادة 03: تثبت هذه التسديدات و المبالغ المبينة أعلاه، قانونا بوجود وصلات بنكية أصلية يسلمها
المستأجر المستفيد إلى المتعهد بالترقية الذي يقوم بتسجيلها في محاسبه.
الدفعة الأولى: قدرها، حسب وصل رقم:، المؤرخ في:
الدفعة الثانية: قدرها، حسب وصل رقم:، المؤرخ في:
الدفعة الثالثة: قدرها، حسب وصل رقم:، المؤرخ في:
الدفعة الرابعة: قدرها، حسب وصل رقم:، المؤرخ في:

المادة 04: يقدر المبلغ المتبقي من الثمن الواجب الأداء من طرف المستأجر المستفيد بعد خصم المبلغ
المالي للدفع الأولي الشخصي:.....

المادة 05: يحدد أجل دفع المتبقي من ثمن المسكن المذكور أعلاه، بعد خصم مبلغ الدفع الأولي
بتسعة عشرة (19) سنة وستة (06) أشهر أي 234 شهرا.
تحدد رزمانة الدفع الملحقة بهذا العقد المبلغ المستحق شهريا من طرف المستأجر المستفيد إلى غاية
التاريخ المحدد للمدة المتفق عليها.

المادة 06: طبقا لأحكام المادة 10 من المرسوم التنفيذي رقم: 01-105 المؤرخ في: 29 محرم عام
1422 الموافق لـ 23 أبريل سنة 2001 المعدل و المتمم و المذكور أعلاه، يمكن للمستأجر المستفيد، إن
رغب في ذلك أن يقوم بتسديد قسط شهري أو عدة أقساط شهرية أو مجموع الرصيد الباقي قبل حلول
موعد استحقاقها.

يتعين على المتعهد بالترقية في هذه الحالة، مراجعة و تعديل رزمانة استحقاق الأقساط حسب الدفوع
المسددة التي يبق تحديدها.

المادة 07: يتعهد المستأجر المستفيد بتسديد منتظم لكل قسط شهري خلال الخمسة عشر الأولى من
الشهر حسب الرزمانة المتفق عليها و كل تأخر في الدفع يفوق مدة شهر يعرض المستأجر المستفيد إلى

-03-

دفع غرامة 2% عن كل شهر من التأخر من مبلغ القسط الشهري.-----
المادة 08: يجب تسديد الأقساط الشهرية في الأجل المحددة في الحساب البنكي المخصص لهذا الغرض و المفتوح لدى بنك
المادة 09: يترتب على عدم تسديد ثلاثة (03) أقساط شهرية مجمعة بعد تبليغ المعني بإعدادين (02) مدة كل منهما خمسة عشر يوم (15) لكل منهما برسالة مضمنة مع إشعار بالإستلام أو أي وسيلة قانونية أخرى، فسخ هذا العقد على مسؤولية المستأجر المستفيد وحده.-----
 يمكن أن يباشر المتعهد بالترقية طرد المستأجر المستفيد المتخلف لدى الجهات القضائية المختصة طبقاً للأحكام المادة 600 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.-----
 -و يقوم المتعهد بالترقية بعد استرجاع المسكن بتسديد مبلغ الدفع الأولي الذي دفعه المستأجر المستفيد بعد احتساب الأقساط الشهرية غير المدفوعة و التكاليف المختلفة المتعلقة بشغل المسكن و تكاليف القضاء.-----
المادة 10: يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في أعباء نظام الملكية المشتركة إلى حساب القائم بإدارة الأملاك المعين من المتعهد بالترقية و هو شركة ذات أسهم
المادة 11: يقدر مبلغ التكاليف المنصوص عليها في المادة 10 أعلاه ب:..... في الشهر بالنسبة للعمارة مع مصعد، و يتم تسديدها وفقاً للكيفيات المحددة في المادتين 07 و 08 المذكورتين أعلاه.-----
 يمكن أن يراجع القائم بالترقية هذا المبلغ سنوياً.-----
المادة 12: يتولى تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة من البناية أو البنايات التي يكون فيها المسكن موضوع العقد الحالي جزءاً منها، المتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك شركة ذات أسهم والمعين بموجب الإتفاقية الموقعة بين الطرفين بتاريخ:.....
المادة 13: في حالة التسديد الكلي لثمن المسكن، يبقى المستفيد ملتزم بدفع كل التكاليف المتعلقة بالأجزاء المشتركة للمتعهد بالترقية أو القائم بإدارة أملاك الذي يتم تعيينه لهذا الشأن و هذا طبقاً للتنظيم المعمول به. و في المقابل يلتزم المتعهد بالترقية بضمان صيانة الأجزاء المشتركة للمستفيد.-----
 وفي حالة رفض الدفع يتم مباشرة الإجراءات القانونية ضده.-----
المادة 14: يتعهد المستأجر المستفيد خلال كل الفترة التي تغطي آجال البيع بالإيجار بالقيام على نفقته بجميع الإصلاحات الداخلية لمسكنه دون أن يعرض متانة البناية للخطر.-----
المادة 15: يمنع منعاً باتاً كل تغيير في الشكل الخارجي للمسكن كوضع الشبائيك على النوافذ أو تغيير الاستعمال الأصلي للشرافات.-----
المادة 16: يمنع منعاً باتاً على المستأجر المستفيد أثناء فترة البيع بالإيجار، أن يؤجر مسكنه موضوع هذا العقد أو التنازل عنه للغير، بصفة كلية أو جزئية أو يمارس فيه أي نشاط حر أو تجاري.-----
المادة 17: يكتسي هذا العقد طبعاً موقفاً، و لا يقر نقل ملكية المسكن موضوع البيع بالإيجار، للمستأجر المستفيد.-----
 يلتزم المتعهد بالترقية القيام بنقل ملكية المسكن للمستفيد (المستأجر المستفيد) بعد إشهار الوثائق التقنيّة والقانونية طبقاً للأحكام المادة 88 من المرسوم 76-63 المؤرخ في: 24 ربيع الأول عام 1396 الموافق لـ 25 مارس سنة 1976 و المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل و المتمم.-----
المادة 18: يتعهد المستأجر المستفيد و المتعهد بالترقية، كل فيما يخصه، بتنفيذ جميع الإلتزامات التعاقدية بحسن النية المتبادلة و طبقاً لبنود العقد و الأحكام التشريعية و التنظيمية المتصلة بذلك.-----
المادة 19: يصرح الطرفان أنهما يفوضان الموثق الموقع أسفله بإجراء التصحيحات و التعديلات اللازمة المطلوبة من المصالح المختصة أو تلك التي يقع حولها سهو و هي مطابقة مع سند ووثائق العقد، طبقاً للأحكام المادة 84 من القانون المدني.-----

==*التأمينات*==

يلاحظ أن العقار موضوع هذا العقد تم تأمينه ضد أخطار الكوارث الطبيعية طبقاً للأمر رقم: 03-12 المؤرخ، في: 26/أوت/2003، لدى الشركة الجزائرية للتأمين و إعادة التأمين-CAAR-، بموجب عقد تأمين وثيقة التأمين محررة من طرف المدير العام الكائنة بالجزائر بتاريخ: 30/جوان/2022.

==*التسجيل*==

يسجل هذا العقد بمقتضية التسجيل و الطابع لدى مديرية الضرائب لولاية عين تموشنت بسعي

-04-

من الموثق وفي الأجال القانونية.-----
 =* اثباتا لذل ك =*
 حرر هذا العقد بمكتبنا المذكور أعلاه في سنة وفي يوم:.....
 =* تلاوة مضمون العقد =*
 وبعد تلاوة مضمونه وقمع الحاضران مع الموثق أسفله-----
الملحق:

- المشروع:.....
- رقم العمارة:.....
- رقم الطابق:.....
- رقم المسكن:.....
- رقم التسجيل:.....
- اللقب:.....
- الاسم:.....
- تاريخ الميلاد:.....
- نوع المسكن:.....
- العمر بالشهر:.....
- العدد الكلي للأشهر:.....
- عدد الأقساط الشهرية:.....
- مبلغ الدفع المتبقي:.....
- مبلغ الايجار الشهري:.....
- تاريخ الارسال:.....
- ملاحظة: سعر المسكن قابل للمراجعة حسب نص المادة 01 من القرار المؤرخ في 30 أوت 2021 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار.

قائمة المصادر والمراجع

قائمة المصادر و المراجع :

أولا : الكتب

- بادي عبد الغني ، شرح القانون المدني الجزائري - الالتزامات والمسؤولية العقدية، دار هومة، الجزائر، 2015
- تومي مريم ، النظام القانوني للملكية المشتركة ، الطبعة 2 ، دار الكتاب الحديث ، الجزائر ، 2024.
- صقر نبيل ، الوسيط في شرح قانون الإجراءات المدنية و الإدارية ، دار الهدى ،الجزائر،2009.

ثانيا : المذكرات و الرسائل العلمية

أطروحات الدكتوراه :

- شمام فتيحة ، احكام الملكية العقارية المشتركة في اطار قانون الترقية العقارية الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه علوم في الحقوق ،جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2022 .
- مخناش كنزة، عقد حفظ الحق في بيع عقار مقرر بناؤه،اطروحة ذكتوراه، تخصص قانون عقاري ، كلية الحقوق،جامعة الإخوة منتوري قسنطينة1،سنة 2023.
- مسكر سهام ، التزامات المرقى العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقية ، أطروحة ذكتوراه ،تخصص قانون عقاري و زراعي كلية الحقوق و العلوم الإدارية ،جامعة الإخوة منتوري ،قسنطينة ، 2015-2016.
- موسى نسيمة ، ضمانات تنفيذ عقد الترقية العقارية - عقد بيع العقار في طور الإنجاز ، أطروحة لنيل شهادة ذكتوراه علوم ، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر1، 2015.

مذكرات الماستر :

- بن خلاف علي ، نظام الملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق ، جامعة الجزائر 1، 2019 .
- بن عبد القادر حياة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري. مذكرة لنيل شهادة ماستر، جامعة عبد الحميد بن باديس - مستغانم، 2018/2017.
- بوحمدون مروة ،فرنان نجوى، نظام الملكية المشتركة في العقارات، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة قالمة ، سنة 2021.
- بودين يوسف إسلام ،الدعاوى المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر ،شعبة حقوق، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة ابن خلدون -تيارت ،سنة 2021-2022.

- بونعاس ملاك ،ساري آية النظام القانوني للملكية العقارية في القانون الجزائري مذكرة لنيل شهادة ماستر ،تخصص قانون خاص،كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة عباس لغرور ،خنشلة،سنة2023-2024.
- خرشة نريمان ، النظام القانوني لعقد حفظ الحق في الترقية العقارية ،مذكرة لنيل شهادة ماستر ، معهد العلوم القانونية والإدارية، جامعة أحمد بن يحيى الونشريسي ، تسميلت ،سنة2018.
- رماش حورية ، محمد كامل زيتوني ،النظام القانوني للسكنات العمومية الإجارية القانون الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر تخصص قانون التهيئة و التعمير ، كلية الحقوق ، جامعة محمد البشير الابراهيمي ، برج بوعريريج، السنة 2022-2023،
- سعدي جاب الخير و سعدي ناصر ، النظام القانوني للملكية المشتركة في الترقية العقارية، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، جامعة مولود معمري تيزي وزو ، 2018.
- شويحة عائشة ،الحدود و القيود الواردة على الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماستر ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ،جامعة زيان عاشور بالجلفة،2015.
- العطري نور الدين ،منازعات الملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماستر، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة زيان عاشور جامعة زيان عاشور،جلفة،2015.
- قحام جهيدة ،محجوبي خديجة، أحكام الشيوخ في ظل القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، قانون عقاري ، كلية الحقوق و العلوم الإنسانية ،جامعة يحي فارس ،سنة2019.
- قواسمية خولة، عبيدي مروة ،النظام القانوني للملكية المشتركة ، مذكرة لنيل شهادة ماستر، تخصص قانون اعمال ،كلية الحقوق جامعة 8 ماي 1945 قالمة ،2023-2024.

ثالثا : المقالات العلمية

- بريك أميرة ، بن شريطوة سناء، حماية الملكية المشتركة بين الدور المباشر للجمعية العامة و الدور المقيد للمتصرف ،مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال ،مجلد09،العدد01،جوان2024.
- بغدادي إيمان ، تأمين الأملاك العقارية المشتركة ، مجلة البيان للدراسات القانونية و السياسية ، جامعة برج بوعريريج، المجلد الرابع ، العدد الأول ، جوان 2019.
- بن حبليل امينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد و الحماية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية و الاقتصادية و السياسية ،جامعة الجزائر 1، الجزائر ، المجلد 53، العدد الثاني، جوان 2016.
- بن سعدة حدة ، القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري ، مجلة العلوم القانونية و الاجتماعية ، جامعة الجلفة ،الجزائر، المجلد السادس، العدد الثاني، جوان 2021.

- بوشعالة أسماء ، وظيفة التوثيق في نشاط الترقية العقارية في التشريع الجزائري ،مجلة القانون العام الجزائري والمقارن ،المجلد الرابع ،العدد الثاني ،سنة 2018.
- بوعمره ابراهيم ،منازعات الملكية المشتركة-دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري ،مجلة المفكر،المجلد17، العدد01،سنة 2022
- تبناني روميضاء ،الأجزاء المشتركة في الناء على ضوء التشريع الجزائري ،مجلة المعيار،مجلد25،عدد53،السنة2021
- تواتي سهيلة، قراءة التنظيم القانوني لعقد حفظ الحق ،مجلة الدراسات القانونية ، جامعة يحي فارس بالمدينة ، الجزائر، المجلد 09، العدد 01، السنة 2023،.
- جدياني زكية، خديم نسيمه ،التزامات المرقي العقاري في القانون الجزائري، مجلة الأفق للعلوم،المجلد09،العدد04،2024.
- جبار جميلة ، خصوصية الشكلية في عقود الترقية العقارية (عقد البيع بناء على التصاميم و عقد حفظ الحق)،مجلة الصدى للدراسات القانونية و السياسية ، المجلد04، العدد01،السنة 2022.
- دبة ناصر، “التنظيم القانوني لعلاقة المشتري بالمرقي العقاري وفق نظام الملكية المشتركة”. مجلة البحوث في العقود وقانون الأعمال، جامعة باتنة 1، المجلد 09، العدد 03، ديسمبر 2024.
- روابحي سهيلة، الإلتزامات المترتبة عن نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية، مجلة الأستاذ الباحث للدراسات القانونية والسياسية جامعة محمد بوضياف المسيلة ،المجلد9،العدد1، سنة2024.
- سراي هالة ، نظام الملكية المشتركة في عقد البيع على التصاميم ،مجلة الحقوق والعلوم السياسية - جامعة خنشلة المجلد 11 ،العدد02،سنة2024، الجزائر.
- عماري صباح ،فقه الموازنات ومدى تطبيقه على سكنات الوكالة الوطنية لتحسين السكن و تطوير- ما يسمى بسكنات عدل ، مجلة احياء ، جامعة باتنة 1، مجلد19، العدد22،سبتمبر 2019 .
- قريدة محمد ، نظام الملكية العقارية المشتركة ، مجلة الشريعة و الاقتصاد، جامعة الأمير عبد القادر للعلوم الإسلامية، قسنطينة ، المجلد 3، العدد 5، جوان 2014.
- قلواز فاطمة الزهراء، خصوصية الضمان العشري في الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للحقوق والعلوم السياسية، المجلد07، العدد02، سنة2022.
- منهوج عبد القادر،الحق في السكن للفئات ذات الدخل المحدود في إطار السكن العمومي الإيجاري ،مجلة نظرة على القانون الإجتماعي ،المجلد 01، العدد خاص ،2021.
- ميلودي لخضر ،تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية ، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية المركز الجامعي تندوف، العدد الرابع ،ديسمبر 2017

- الهواري نجوى ، ضمانات الترقية العقارية لحماية وتسيير و ادارة الملكية المشتركة ، حوليات جامعة الجزائر 1، العدد 32، الجزء الثالث ،سبتمبر 2018.

رابعا : المجالات القضائية

أولا:القرارات القضائية

- قرار للمحكمة العليا رقم 76988 الصادر بتاريخ 10-07-1991 ، الغرفة المدنية ،المجلة القضائية ، العدد 3 ،لسنة 1992.
- قرار المحكمة العليا رقم 423458 بتاريخ 14/11/2007، الغرفة العقارية ، مجلة المحكمة العليا ، العدد الثاني ، 2008.

خامسا : مواقع الكترونية

- <https://apc-elmadania.dz>
- <https://dspace.univ-eloued.dz>

قائمة المصادر:

أولا: النصوص التشريعية

القوانين :

- القانون رقم 07/86 ممضي في 4 مارس 1986 ، المتعلق بالترقية العقارية ، ج ر ، عدد 10، المؤرخة في 5 مارس 1986
- القانون رقم 90-29 مؤرخ في أول ديسمبر سنة 1990 يتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر ، عدد 52 ،مؤرخة في 2 ديسمبر 1990 ، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 ممضي في 14 أوت 2004 ، ج ر ، عدد 51 ، المؤرخة في 15 أوت 2004.
- المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في أول مارس 1993 ،المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر ، عدد 14، المؤرخة في 3 مارس 1993.
- القانون 09/08 المؤرخ في 18 صفر عام1429الموافق25فبراير2008،المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، ج ر ، عدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008 ،المعدل و المتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 جويلية 2022 ، ج ر ، عدد 48 ، المؤرخة 17 جويلية 2022 .
- القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فبراير 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ، عدد 14، المؤرخة في 6 مارس 2011.
- القانون 18-18 المؤرخ في 27 /12/ 2018 ، المتضمن قانون المالية لسنة 2019 ، الجريدة الرسمية ، العدد 79، المؤرخة في 2018/12/30

الأوامر :

- الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، ج ر ، عدد 78 المؤرخة في 30 سبتمبر 1975، المعدل والمتمم ، بالقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20 يونيو 2005 ، ج ر ، عدد 44 مؤرخة في 26 يونيو 2005، المعدل و المتمم بالقانون 05-07 الممضي في 13 ماي 2007 ، ج ر ، عدد 31، المؤرخة في 13 ماي 2007 .
- الأمر رقم 105-76 المؤرخ في 9 ديسمبر 1976، المتعلق بقانون التسجيل، ج ر ، عدد 81، المؤرخة في 18 ديسمبر 1977

ثانيا :النصوص التنظيمية

- المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ، عدد 30 ، المؤرخة في 13 أبريل 1976 ، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 93-123 المؤرخ في 19 ماي 1993، ج ر ، عدد 34 ، المؤرخة في 23 ماي 1993.
- المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 ،المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء، ج ر ، عدد 12 ، المؤرخة 9 فيفري 1977.
- المرسوم التنفيذي رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر ، عدد 47، مؤرخة في 15 نوفمبر 1983.
- المرسوم التنفيذي رقم 97-35 المؤرخ في 14 يناير 1997 الذي يحدد شروط و كفاءات بيع الأملاك ذات الإستعمال السكني و إيجارها و بيعها بالإيجار ، وشروط بيع الأملاك ذات الإستعمال التجاري و المهني وغيرها.، ج ر ، عدد 4 ، مؤرخة 15 يناير 1997.
- المرسوم التنفيذي رقم 01 - 105 مؤرخ في 29 محرم عام 1422 الموافق 23 أبريل سنة 2001، يحدد شروط وكفاءات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية أو مصادر بنكية او اي تمويلات اخرى في إطار البيع بالإيجار، ج ر ، عدد 25 ، المؤرخة 29 أبريل 2001، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24- 203 المؤرخ في 25 جوان 2024 ، ج ر ، عدد 43 ، المؤرخة 25 جوان 2024.
- المرسوم التنفيذي رقم 08-142 المؤرخ في 11 مايو سنة 2008 الذي يحدد قواعد منح السكن العمومي للإيجار، ج ر ، عدد 24، المؤرخة 11 ماي 2008.
- المرسوم التنفيذي رقم 12-85 المؤرخ في 20 فبراير 2012 ، يتضمن دفتر شروط النموذجي الذي يحدد الالتزامات و المسؤوليات المهنية للمرفقي العقاري، ج ر ، عدد 11 ، المؤرخة في 26 فبراير 2012

- المرسوم التنفيذي رقم 13 / 431 المؤرخ في 18 ديسمبر 2013، يحدد نموذجي عقد حفظ الحق و عقد البيع على التصاميم للأماكن العقارية و كذا حدود تسديد سعر الملك موضوع عقد البيع على التصاميم و مبلغ عقوبة التأخير و آجالها و كفاءات دفعها ، ج ر ، عدد 66 ، المؤرخة في 25 ديسمبر 2013.
- المرسوم التنفيذي رقم 14 / 99 المؤرخ في 4 مارس 2014 ، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية ، ج ر ، عدد 14 ، المؤرخة في 16 مارس 2014.
- المرسوم التنفيذي رقم 14-203 المؤرخ في 15 جويلية 2014 ، يحدد شروط و كفاءات شراء السكن الترقوي العمومي، ج ر ، عدد 44، المؤرخة في 27 يوليو 2014، المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 18-311 المؤرخ في 10 ديسمبر 2018 ، ج ر ، عدد 74، المؤرخة في 12 ديسمبر 2018 ، المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 24-373 المؤرخ في 12 نوفمبر 2024 ، ج ر ، عدد 76 ، المؤرخة في 13 نوفمبر 2024.
- المرسوم التنفيذي رقم 24 - 232 المؤرخ في 13 يوليو 2024 يتعلق بتخفيض نسبة الفائدة وكذا النسبة من هامش الربح على القروض العقارية التي تمنحها البنوك والمؤسسات المالية، ج ر ، العدد 49 المؤرخة في 17 يوليو 2024.
- القرار الوزاري المؤرخ في 30 أوت 2021 و المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار، ج ر ، عدد 73، المؤرخة في 26 سبتمبر 2021

الفهرس

الفهرس :

3	.....: مقدمة
8	.....: الفصل الأول: مضمون نظام الملكية المشتركة وإدارتها
9	.....: المبحث الأول : نظام الملكية المشتركة و مضمونها.
10	.....: المطلب الأول : مفهوم نظام الملكية المشتركة .
10	.....: الفرع الأول: تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة .
12	.....: الفرع الثاني: مضمون نظام الملكية المشتركة.
14	.....: المطلب الثاني: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة و خصائصها
14	.....: الفرع الأول: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة
17	.....: الفرع الثاني: خصائص نظام الملكية المشتركة.
23	.....: المبحث الثاني : إعداد نظام الملكية المشتركة .
23	.....: المطلب الأول: الجدول الوصفي للتقسيم مع تحديد أجزاء الملكية المشتركة.
24	.....: الفرع الأول : مفهوم الجدول الوصفي للتقسيم.
28	.....: الفرع الثاني : تحديد أجزاء نظام الملكية المشتركة .
35	.....: المطلب الثاني : شروط نظام الملكية المشتركة و جزاء تخلفها
35	.....: الفرع الأول: الشروط الشكلية لنظام الملكية المشتركة .
38	.....: الفرع الثاني :جزاء التخلف المترتب عن الإخلال بمقتضيات نظام الملكية المشتركة.
41	.....: الفصل الثاني : التحديات العملية لتطبيق نظام الملكية المشتركة
42	.....: المبحث الأول: إعمال نظام الملكية المشتركة في عقود الترقية العقارية .
42	.....: المطلب الأول : بيع عقار في طور الإنجاز و المنجز .
42	.....: الفرع الأول : نظام الملكية المشتركة في عقد البيع بالتصاميم .
48	.....: الفرع الثاني: نظام الملكية المشتركة في عقد حفظ الحق .
58	.....: المطلب الثاني : نظام الملكية المشتركة في عقد البيع بالإيجار وعقد الإيجار .
59	.....: الفرع الأول: البيع بالإيجار حسب صيغة سكنات عدل .
61	.....: الفرع الثاني : عقد الإيجار حسب صيغة السكن العمومي الإيجاري .
66	.....: المبحث الثاني: المنازعات التي يثيرها نظام الملكية المشتركة.
67	.....: المطلب الأول: المنازعات القضائية في نظام الملكية المشتركة .

67	الفرع الأول : الدعاوى القضائية المرفوعة من طرف الجمعية العامة بصفتها ممثلاً للشركاء
75	الفرع الثاني : الدعاوى المرفوعة من طرف المالكين الشركاء
76	المطلب الثاني: دعوى المنازعة في نظام الملكية المشتركة العقارية.....
76	الفرع الأول: إختصاص النظر في المنازعات
77	الفرع الثاني: إجراءات رفع الدعوى.....
81	الخاتمة :
83	الملاحق
97	قائمة المصادر و المراجع :
104	الفهرس :

ملخص المذكرة:

تتناول هذه المذكرة بالدراسة نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية، والذي تبناه المشرع الجزائري كآلية لمعالجة أزمة السكن وتنظيم العلاقة بين ملاك العقارات المشتركة، خاصة في المباني الجماعية. وقد نظم هذا النظام ضمن القانون المدني (المواد 743 إلى 772) وعززه القانون 04-11 المتعلق بالترقية العقارية، إضافة إلى المرسوم التنفيذي 14-99 الذي حدد نموذجًا موحدًا لنظام الملكية المشتركة. تم التركيز على مضمون النظام وشروطه، ودور المرقى العقاري في إعداده وتسليمه، إلى جانب التحديات العملية التي تعترض تطبيقه، لاسيما ما يتعلق بتسيير الأجزاء المشتركة والمنازعات الناشئة بين الشركاء. خلّصت الدراسة إلى أهمية هذا النظام في ضمان التعايش السلمي داخل العقارات، مع التأكيد على ضرورة تطوير الإطار التشريعي وتفعيل دور الجمعيات والمتصرفين لضمان فعالية التطبيق على أرض الواقع.

الكلمات المفتاحية:

الملكية المشتركة ، الترقية العقارية ، المرقى العقاري ، السكن الترقوي ، عقد البيع على التصاميم .

Abstract :

This dissertation examines the system of co-ownership in real estate development, which has been adopted by the Algerian legislator as a mechanism to address the housing crisis and to regulate the relationship between owners of jointly owned properties, particularly within collective buildings. This system is governed by the Civil Code (Articles 743 to 772), and further reinforced by Law No. 11-04 relating to real estate promotion, in addition to Executive Decree No. 14-99, which established a standardized model for co-ownership regulations.

The study focuses on the content and conditions of the co-ownership system, the role of the real estate developer in drafting and delivering it, as well as the practical challenges hindering its implementation—especially those concerning the management of common areas and the disputes arising among co-owners.

The research concludes by emphasizing the importance of this system in ensuring peaceful coexistence within shared properties, while underlining the need to enhance the legislative framework and to strengthen the role of co-owners' associations and property managers to ensure effective enforcement in practice.

Keywords :

Co-ownership, real estate development, real estate promoter, promotional housing, sales contract on designs.