

نظام تسيير الأملاك السكنية المشتركة في الجزائر: مدخل مفاهيمي

The management system of shared residential properties in Algeria: a conceptual introduction

شوقي قاسمي¹

1 جامعة محمد خيضر، بسكرة، chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

تاريخ الاستلام: 2025/11/22 تاريخ القبول: 2025/12/25 تاريخ النشر: 2025/12/28

Abstract :

This paper represents another milestone in the series of scholarly articles we have begun working on, falling under the umbrella of our undergraduate research project (PRFU), entitled: "The Problem of Managing Common Property in Collective Housing Neighborhoods in Algerian Cities." In this installment, we aim to introduce the system of managing common property in collective housing neighborhoods in Algeria. This will be achieved through a gradual approach, beginning with a clarification of the meaning of common property and its management system in Algeria from both legal and sociological perspectives. We will then examine the socio-historical context surrounding the emergence and development of this system in our local context, the reasons for Algeria's adoption of it and its importance, the parties involved in implementing this system, and the rights and obligations of co-owners regarding the management of the three categories of these properties. Finally, we will conclude with an evaluation of the current implementation of this system.

Keywords: Management, Common Property, Collective Housing, System.

الملخص:

تشكل أوراق هذا العمل محطة أخرى ضمن سلسلة المقالات العلمية التي شرعنا في العمل عليها، والمندرجة ضمن إشكالية موضوع بحثنا التكويني الجامعي (PRFU)، والموسوم بـ: "إشكالية تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء السكنية الجماعية بالمدينة الجزائرية"، حيث نسعى خلال هذه المحطة إلى التعريف بنظام تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية بالجزائر، وذلك من خلال تدرج في تناول نستله باستيضاح المقصود بالأملاك المشتركة ونظام تسييرها في الجزائر من المنظورين القانوني والسوسيولوجي، لتبين بعدها كل من السياق السوسيوتاريخي الذي أحاط بنشأة وتطور هذا النظام في واقعنا المحلي، ودواعي لجوء الجزائر إلى الأخذ به وأهمية ذلك، إلى جانب الأطراف المعنية بإعمال هذا النظام، وكذا حقوق والتزامات المالكين المشاركين إزاء عملية تسيير مشغلات الأصناف الثلاث لهذه الأملاك، وانتهاء في الأخير بوقف تقييمية لحصيلة إعمال هذا النظام.

الكلمات المفتاحية: تسيير، الأملاك المشتركة، المساكن الجماعية، نظام.

المؤلف المرسل: شوقي قاسمي، الإيميل: chaouki.gasmi@univ-biskra.dz

■ مقدمة:

حظي موضوع السكن باهتمام فائق من قبل السلطات العمومية الجزائرية والتي أبانت منذ نهاية العقد السادس من القرن الماضي على حرص كبير على الاستجابة للطلب المتزايد المسجل في هذا المجال، حيث تم تخصيص برامج ضخمة ورصد أغلفة مالية كبيرة إلى جانب تشجيع مبادرات البناء الذاتي .. إلخ، إلا أن اللافت للأمر بحسب ما تظهره لنا البيانات الرسمية هو تسجيل تنامي محسوس في نمط الإسكان الجماعي ضمن الحصة الكلية للحظيرة الوطنية للسكن، كخيار استراتيجي جرى اعتماده من قبل السلطات العمومية في الجزائر.

هذا التنامي، أخذ يطرح اشكالية تسيير هذه الثروة العقارية والحفاظ عليها وصيانتها من التردّي والتدهور الذي يصيبها مع مر الزمن، حيث اتجهت الجزائر منذ نهاية العقد السادس من القرن الماضي إلى الانخراط في مساعي تأطير الملكية المشتركة، وذلك حرصا على ديمومة المباني السكنية من ناحية، وحفاظا على جودة هذه البيئات السكنية وأهليتها للحياة الإنسانية الكريمة من ناحية أخرى، حيث تم في هذا الإطار استصدار عدد كبير من النصوص القانونية التي أقرت اعتماد نظام الملكية المشتركة وبينت كيفيات إعماله على أرض الواقع، فاسحة المجال أمام اشراك ساكنة الأحياء الجماعية في إدارة شؤون أحيائهم والحفاظ عليها، مفضلة بذلك خيار الانسحاب من الاضطلاع بأداء هذا الدور الذي باشرته بشكل كلي في أول الأمر.

إلا أن ما يلفت النظر في هذا الموضوع والذي يعد إشكالية وطنية غاية في الأهمية، هو أن هذا النظام والذي يشكل اليوم الإطار المرجعي الوحيد في تسيير الأملاك العقارية المشتركة، ظل الاهتمام به والتأصيل العلمي له محدودا من ناحية، وما هو متاح منه خارج نطاق الكتابات السوسولوجية المختصة بالمجال الحضري من ناحية أخرى، رغم أن الإشكال في ذاته يعد في صميم العلوم الاجتماعية، كونه يتعلق بسلوكيات اجتماعية وممارسات سكانية تأبى الانخراط في هذا النظام التشاركي والذي يعود بالنفع عليهم وعلى محيطهم السكني، الأمر الذي دعانا إلى محاولة إثارة هذا الإشكال رغبة منا في تسليط الضوء عليه من أجل التعرف عليه والتعريف به، وذلك من خلال

استهدف الإجابة على التساؤل الرئيس الآتي: ما هو الإطار العام الذي طبع أعمال نظام تسيير الأملاك المشتركة في الأحياء الجماعية بالجزائر على المستويين القانوني والممارساتي؟

ويستمد هذا العمل أهميته، انطلاقاً من مبدأ بسيط مفاده أن الحديث عن نظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر دون وصف للظروف التاريخية لإنتاجها، وكذا السياق السوسيو سياسي والتاريخي الذي أحاط بها، يجعل من محاولة فهمنا له تتسم بالسطحية وعدم الدقة.

أولاً. مفهوم الملكية المشتركة:

تشكل الملكية المشتركة مفهوم تتقاطع في الاهتمام به ثلاث (03) حقول معرفية على الأقل وهي: الهندسة المعمارية، القانون، وعلم الاجتماع الحضري، حيث تعرفه الأولى بكونه أحد المكونات الفراغية الضرورية التي يتم مراعاتها أثناء وضع التصاميم المعمارية للفضاءات السكنية الجماعية بشقيها الداخلي والخارجي، فهو مساحات مشتركة معمارياً ومجالياً، وتتأثر بالعلاقة بين الإطار المبنى وغير المبنى، الذي قد يكون محياً أو غير محياً (سليم براقدي، 2008، ص. 428). أما من الناحية القانونية، فإن المادة 743 من القانون المدني الجزائري تعد النص الأبرز والإطار المرجعي الأعم الذي يستند إليه الدارسون لهذا الموضوع، وهي التي تنظر إلى الملكيات المشتركة باعتبارها: "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب من الأجزاء المشتركة" (القانوني المدني، 1975، ص. 1037).

هذا التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري نقلاً عن الفقه الفرنسي، يظهر لنا أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى كهيكل فيزيقي من جهة، والأشخاص الشاغلين له كمتفاعلين فيه ومعه من جهة ثانية، شريطة أن يضم المبنى شقق مملوكة لشخصين (02) على الأقل، وأن يحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصلها عن بعضها البعض في التصرف، كون كل جزء منها مرتبط بالآخر (عمار دروازي، 2009، ص. 06).

التنصيب القانوني سالف الذكر رغم أهميته العملية، إلا أن مفهوم الأملاك المشتركة يظل في حضوره وإشكالاته واقعة اجتماعية أيضا، تستوجب التعااطي معها وفق هذا المنظور والذي يرى فيها - بحسب تقديرنا الشخصي - : فضاء تفاعلي بين عدد من شركاء الجوار الواحد، يترجم مستوى الارتباط الاجتماعي القائم بينهم من جهة، وبينهم وبين الفضاء محل الإقامة من جهة أخرى. هذا الفضاء التفاعلي يتكرس على مستويين، الأول ومحله الإطار الداخلي للمبنى السكني بكل متضمناته الفيزيائية من سلام، أقبية، بهو داخلي.. والثاني يمتد إلى الخارج ليطال ساكنة المحيط أو التجمع السكني ككل، فيتعلق بالمساحات المحيطة بالمباني الجماعية. ليجسد مستوى حضوره في اهتماماتهم ومعايشهم اليومي.

وتستوجب عملية إدارة هذه الأملاك وصيانتها استحداث تنظيم خاص يعرف اصطلاحا بمسمى "نظام تسيير الأملاك المشتركة". ورغم أن فكرة هذا النظام ليست حديثة تماما حيث ورد ذكرها قبلا في عدة نصوص قانونية على غرار أحكام المرسوم رقم 83-666، وقبلها المادة 748 من أحكام الأمر 58-75 المتضمن القانون المدني، إلا أنه ابتداء من مطلع العقد الثاني من الألفية الجديدة، وبعد صدور القانون رقم 11-04 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، والمعدل والمتمم بموجب أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في: 04 مارس 2014، أصبح المرقين العقاريين ملزمين بإعداده وتطبيقه في مشاريعهم السكنية الجماعية، وهو الذي يعرف بأنه نظام يحدد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفية الانتفاع بها، وكذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء وتسييرها على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم التنفيذي سالف الذكر، والمتضمن تحديد كل البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المقتنين الالتزام بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية. على أن يخضع هذا النظام لعملية التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد رسمي يبرم أمام الموثق بطلب من المرق العقاري، وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف مقتني الوحدات السكنية (لخضر ميلودي، 2017، ص. 104-106).

هذا التعريف ليس الوحيد في هذا المجال، حيث يعرفه آخرون بكونه: " اتفاق يتم بموجبه ارساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للاشتراك، ويتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها، وإما من قبل الجمعية العامة للمجموعة بأغلبية أعضائها" (محمد قريدة، 2014 ص. 215). أما وجهة نظرنا الشخصية لهذه الجزئية من الموضوع، فتقوم على فكرة أن نظام الملكية المشتركة تتجاوز البعد القانوني، فهي في تقديرنا: عبارة عن عقد اجتماعي يجري إبرامه بين شركاء المجال الواحد، فحواه قابلية التعايش المشترك ضمن حدود فضاء مجالي محدد سلفاً. يكرس هذا العقد تقاسم المنافع والأعباء المترتبة على الاستغلال الجماعي لهذا الفضاء التفاعلي بمكوناته المشتركة الداخلية منها والخارجية بين عدد من الشركاء الاجتماعيين في التجمع السكني الواحد

ثانياً. نشأة وتطور نظام الملكية المشتركة في الجزائر:

عملية التتبع التاريخي لمسار نشأة وتطور نظام الأملاك المشتركة في الجزائر تظهر لنا أن هذا النظام باعتباره مفهوم حديث في الساحة العمرانية مقرون في نشأته وتطوره بنمط السكن الجماعي والبناء العمودي، ما يجعل الحديث عن تاريخية هذا النظام في الجزائر يعود في جذوره الأولى إلى الحقبة الاستعمارية، بما حملته من تغيرات عميقة في أنماط البناء والسكن التي كان يعرفها المجتمع الجزائري قبل ذلك، بعد أن باتت الأنماط السكنية المستجدة تقوم على تجزئة المبنى الواحد إلى عدة طوابق، وكل طابق يتضمن شقتين فأكثر، ما يجعل العقار السكني الواحد يتسع لعدد كبير من الأسر. وهو الأمر الذي أدى إلى ميلاد فضاءات جديدة داخل هذه التجمعات السكنية والتي تقع خارج نطاق الملكية الخاصة لكل واحد من الساكنة، والتي تستدعي مراعاتها والحفاظ عليها شأنها في ذلك شأن الأجزاء والأملاك الخاصة، وهو ما تجلّى في صدور القانون المؤرخ في 26 جويلية 1873 والمعروف بمشروع وارنر Warner، والمتضمن إقامة الأملاك العقارية وصيانتها في الأوطان

الجزائرية، والذي أتبعه فيما بعد نص قانوني آخر، جرى استصداره في 28 جوان 1938 كنتيجة للعجز الذي أبان عنه القانون السابق.

هذا التوصيف على قدر أهميته وصدقته، إلا أنه لا يمكن أن يلغي حقيقة أخرى، وهي أن فكرة هذا النظام ليست حديث الولادة بالمعنى المطلق، حيث نجد لها جذور عميقة في التاريخ الإسلامي تحت مسمى "السفل والعلو"، حيث نظمته الفقه الإسلامي وتناول أحكامه الفقهاء المتقدمين في أحكامهم، وكان معمول به في الجزائر، باعتبار أن التشريع الجزائري قبل الغزو الفرنسي كان يستمد جل تفاصيله من الفقه الإسلامي، وإن كان على غير الصورة الموجود بها اليوم حرفيا، باعتبار أن نمط السكن الجماعي لم يكن قد ولد حينها بعد. حيث يشترك النظامان في وجود حق الملكية المفترزة والمشاعة، ويختلفان في أن الأول تغلب على الثاني في نظام "السفل والعلو"، كما يختلفان أيضا في كون الجزء المشترك يكون ملكا للدولة وليس خاص بالشركاء، في حين أنه ملكية ولو كانت على الشيوع في نظام "السفل والعلو" (محمد الأمين حمدادو، 2018، صص. 1026-1030).

بعد الاستقلال، وبفعل صعوبة الوضع الذي وجدت الجزائر نفسها تتكبد على شتى الأصعدة، لجأت السلطات العمومية إلى تمديد العمل بالتشريعات الفرنسية ما لم تتعارض مع السيادة الوطنية بحسب ما نصت عليه أحكام القانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31، بما فيها تلك الخاصة بقطاع السكن والعمران، وذلك حرصا منها على حسن صيانة الثروة العقارية الموروثة عن الحقبة الاستعمارية ونجاعة تسييرها (عمار دروازي، 2009، ص. 19).

ونظرا لما شهدته عشرينات الستينات من إهمال للتعليمات الخاصة بالاستخدامات القياسية للشقق، أين أصبح التعاطي مع المساحات المشتركة أكثر رعونة بعدما جرى إطلاق العنان لخيال الساكنة، لتسبب التحويلات المتعددة في تعرض البيئات المبنية لاختبارات قاسية لم تكن مخصصة لها، على غرار: هدم الجدران الحاملة، اغتصاب المناطق المشتركة: الممرات، الأسطح، والأقبية.. إلخ، وغدت الارتفاعات الفوضوية التدهور المستمر للمباني، وتشتت المساحات الجماعية بين الساكنة، حيث بات الشارع يخترق عتبة الشقق، والأرضيات مقسمة وكل مستأجر يطالب بجزء

منها. كما قلل غزو الأسطح من مساحات التبادل المحدودة أصلاً بالنسبة للنساء. باختصار، أصبح الاغتصاب المقنن هو القاعدة، فكل شيء يحدث بسرعة كبيرة دون أي هدف محدد، وكلما كانت العملية أسرع كلما كان الخطأ "طبيعياً" (Djaffar Lesbet, 2006, pp. 21 -30).

هذه التفاصيل، كانت مدعاة لمسارعة السلطات العمومية لاستصدار أول نص قانوني في هذا المجال، وهو المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23 أبريل 1968، والمتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية، والذي قضت أحكامه بوجود أن تحدث على مستوى كل عمارة مشتركة تحتوي على محلات سكنية أو حرفية انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06 مايو 1966، نقابة للشاغلين ذات شخصية مدنية، تتكون من جمعية عامة أعضائها هم شاغلي العمارة، ووكيل للجمعية مكلف بمراقبة وتسيير الأجزاء المشتركة للعمارة. تلاه بعد ذلك استصدار نص قانوني آخر ممتثل في المرسوم 76-146 والمتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية (عمار دروازي، 2009، ص. 21).

النصوص سالفة الذكر، خولت للسلطات العمومية الاشراف المباشر على إدارة مخزون المساكن المسترجعة إلى غاية سنة 1981، إلا أن التدهور السريع للمخزون السكني أدى إلى قيام السلطات العمومية باتخاذ قرار خصخصة جزء كبير من الحظيرة السكنية لصالح شاغليها وبأسعار معقولة جداً، وذلك كنتيجة حتمية للوضع المستجد والمتسم بتغيير الخيارين السياسي والاقتصادي المعلن عنها من قبل، حيث تم مباشرة سياسة حضرية جديدة استهدفت تحرير سوق الأراضي الحالي، وتشجيع الإسكان في الضواحي، وتحرير تطوير الملكية الخاصة. وكان الغرض المعلن من وراء هذا القرار، هو إشراك السكان بشكل أكبر في صيانة ممتلكاتهم، كون كل العمليات السابقة للحفاظ على المساكن كان مصيرها الفشل بفعل ارتفاع تكلفة هذه العمليات، ما تسبب في صعوبة تنفيذ عمليات تجديد فعالة في كل مرة.

إلا أن واقع الأمر كان بخلاف المرجو، فقانون التنازل عن أملاك الدولة سمح من ناحية بإطلاق العنان لعمليات المضاربة العقارية بعدما كانت تتم بشكل مقنع، كما شجع المزيد من المبادرات في مجال التخطيط الداخلي للمساكن وتجديدها دون أن يحل مشكلة تسيير الأملاك المشتركة.

حيث أدى الانسحاب المبكر للسلطات العمومية من عمليات الرقابة الفنية للأحياء الجماعية وعدم الإشراف على تسييرها، إلى جانب ضعف روح الملكية المشتركة التي لا تزال في حالتها الجنينية، إلى حالة تدهور مقلق للأملاك العقارية المشتركة والتي أخذت تتزايد سنة بعد أخرى، أين تم تسجيل انهيار العديد من المباني جراء ذلك (Fatima Tahraoui, 2008, pp. 314-315).

بعدها شهد هذا النظام إدخال عدة تعديلات على تفاصيله وإجراءاته بما يتناسب ومقتضيات التطور الذي كان يشهده قطاع السكن في الجزائر، آخرها المرسوم التنفيذي رقم: 99-14 المؤرخ في: 04 مارس 2014، والمحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية (لخضر ميلودي، 2017، ص. 104).

السرد السابق بقدر ما يسمح لنا برصد جانب واسع من مسار التطور التاريخي الذي شهده نظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر، فإنه يظهر لنا أيضا مقدار السعي الكبير الذي أبانت عنه السلطات العمومية من أجل إرساء دعائم هذا النظام، بغية الحفاظ على الثروة العقارية من التداعي، إلى جانب تلافي الكثير من أشكال النزاع التي قد تنشأ بين الساكنة جراء تعارض المصالح أو تصادم شكل وطرق الاستغلال لهذه الأملاك.

ثالثا. دواعي لجوء الجزائر إلى تأسيس نظام الملكية المشتركة:

الحديث عن نشأة وتطور نظام تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر، يقودنا إلى التساؤل حول الاعتبارات والدواعي التي غدت فكرة هذا النظام وأُسست الحاجة لوجوده، والتي من جملتها نذكر ما يلي:

1- الاستجابة لفلسفة النظام الاشتراكية: مثلت فكرة إدراج الساكنة في تسيير الأملاك المشتركة في بداياتها الأولى جزء من مشروع اديولوجي يستمد مقوماته الأساسية من الفلسفة الاشتراكية التي جرى اعتناقها في الجزائر بعد الاستقلال، والتي تقوم على تكريس مبدأ الملكية الجماعية للممتلكات التي تم استرجاعها بعد مغادرة المعمرين للجزائر، وجرى نقل تسييرها إلى الساكنة الشاغلة إليها.

إلا أن الفشل السريع والذي كان المآل النهائي لهذا الخيار، بفعل عدم تلاؤم العائد الناجم عن هذا الشكل من التنظيم مع الايدولوجيا الاشتراكية المعلنة في كل النصوص حينها، وذلك جراء عزوف السكان عن المشاركة في تسيير أحيائهم السكنية، لا سيما في ظل وجود 95 هيئة مسيرة لقطاع السكن الحضري حينها كان لمعظمها مجالس إدارة عاجزة، مما فتح الباب أمام كل أنواع التجاوزات والخروق القانونية (جيلالي بنعمران، 2007، ص. 308)، أفرغ هذا المرحلة من مضمونها الأساسي، وحول السكان من ملاك إلى مجرد مستفيدين من الإدارة ومصالح الدولة، وهو ما كان يبدو متناقضا مع محتوى الخطاب الرسمي المعلن عنه (Ahmed Bouyacoub, 1987, p. 31).

2- التكيف مع التحول الذي استدعته عمليات تنازل الدولة عن أملاكها ذات الاستعمال السكني: النقلة النوعية التي عرفتها سياسة قطاع السكن بالجزائر مطلع عشرية الثمانينات تحديدا، والذي شهد مباشرة الدولة لعمليات التنازل عن حصة واسعة من العقار ذا الاستعمال السكني والشخصي، تنفيذا لأحكام القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981، أستوجب منها ضرورة التنازل بالتبعية عن تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة مثلما نصت عليه المادة الثانية (02) من القانون سالف الذكر، تاركة المجال للمالكين الشركاء لأداء هذه المهمة. وهو ما تسبب في تسارع حالة التردّي التي أخذ يشهدها قطاع واسع المساكن الجماعية التي مستها هذه العملية، بعدما أخلت السلطات العمومية مسؤولياتها كليا من برامج الصيانة التي كانت تباشرها، الأمر الذي جعلها تفقد تدريجيا الكثير من صلاحياتها ككيئات سكنية لائقة مصممة وفق معايير وتقنيات حديثة، في ظل عدم اهتمام المالكين الجدد بمباشرة عمليات صيانة مجمعاتهم السكنية، والقيام بأشغال التحسين والتأهيل الحضريين (شوقي قاسمي، 2024، ص. 31).

3- توسع نشاط الترقية العقارية: شجعت التشريعات الناطمة لنشاط الترقية العقارية والتي أقرتها الجزائر منذ مطلع عشرية التسعينات، من ولوج القطاع الخاص إلى مجال الترقية العقارية والمساهمة في تعزيز قدرات الإنتاج السكني، وذلك من خلال اتجاهه للاستثمار في مختلف صيغ السكن الجماعي (تساهمي، ترقوي مدعم، بيع على المخطط..). هذا الأمر على قدر أهميته وعائده

الاجباي على قطاع السكن، إلا أنه أخذ يطرح مسألة التكفل بصيانة هذه الأملاك بعد عرضها للبيع ونقل ملكيتها للمقتنين لها. فالوضع الناشئ يطرح حالة من الشغور في منصب الوصي المعني بالإشراف المباشر على تسيير هذه الأملاك والحفاظ عليها وصيانتها، مما أستوجب من السلطات العمومية اتخاذ تدابير تكميلية لاحقة تمثلت في سن نصي القانون 05-11 والمرسوم التنفيذي 99-14، واللذان تم بموجبهما إلزام المرققين العقاريين بضرورة ضمان تسيير العقار المنجز لمدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية، على أن يتم بعدها نقل تسيير الملكية إلى شركاء المجال (نجوى الهواري، 2018، ص. 220).

4- التخلص من أعباء الصيانة والتزيم المتعاطمة: التناهي الكبير المسجل في حجم حظيرة السكن الجماعي، يجعل من أعمال الصيانة الواجب القيام بها دوريا عملية مكلفة ماليا كثيرا بالنسبة للهيئات العمومية المشرفة على تسيير هذه الحظيرة (OPGI، ADDL ..). وهو ما من شأنه أن يؤثر على الموازنات المالية لمؤسسات القطاع المختلفة، والتي تجد نفسها تخصص نفقات ضخمة لمواجهة وضعيات فنية وتقنية بالغة التعقيد، بفعل إهمال الساكنة لمحيطهم المباشر وعدم حرصهم على الحفاظ عليه وذلك دون أي عائد اقتصادي حقيقي، الأمر الذي سيؤثر حتما على استثماراتها المستقبلية وقدرتها على الوفاء بالتزاماتها في مجال توفير حصص السكن ضمن البرامج الحكومية.

5- التناغم مع التحولات السياسية والاقتصادية التي عرفتها الجزائر: حرص الجزائر على إعمال نظام الأملاك المشتركة يجد مصوغه أيضا في الحاجة إلى التكيف مع التحولات التي شهدتها الاستراتيجية الوطنية للسكن منذ مطلع عشرية التسعينات عقب انتهاج السياسة لـ "اقتصاد السوق"، والتي قضت بانسحاب الدولة من لعب دور الفاعل المطلق في شؤون القطاع (تخطيط، برمجة، تمويل، تصميم، انجاز، صيانة)، والتحول نحو لعب دور المنظم والمراقب للسير الحسن لشؤون القطاع.

رابعاً. أهمية إعمال نظام الأملاك المشتركة

السعي لإحداث نظام خاص للملكية المشتركة وتقنيته، تعد مسألة في غاية الأهمية بالنسبة للمبنى السكني وقاطنيه والهيئات الوصية على القطاع كذلك، وهو ما يمكن أن نستشفه في النقاط الآتية:

✚ حسن تسيير الحظيرة العقارية والحفاظ عليها وصيانتها من كل أشكال التدهور والتزدي العمراني الذي يحيط من قيمتها العقارية، ومن مكاناتها كفضاء للعيش الإنساني اللائق، خاصة أن المساكن الجماعية بات اليوم السمة الأساسية للتوسع العمراني الذي تعيش على وقعه الحواضر الجزائرية.

✚ إطار ملائم لتنظيم العلاقة بين الملاك الشركاء في البناية الجماعية الواحدة، وإيجاد نوع من التوازن بين المصالح الخاصة للسكان والمصالح الجماعية للملكية المشتركة (لخضر ميلودي، 2017، ص. 104).

✚ يعد وضع الملكية المشتركة من الأوضاع التي تستلزم تدبيراً وتنظيماً محكماً يختلف شؤونها، خصوصاً وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة وضوابط يجب أن يتبعها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية.

✚ يعد نظام الملكية العقارية المشتركة الركيزة العملية التي تؤسس تعامل المعنيين بهذا العقار مع بعضهم البعض، إذ من خلال ما يتضمن من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأناً قابلاً لاتخاذ أسلوب تعايش بكل ما فيها من حقوق وواجبات (محمد قريدة، 2014، ص. 214). ويترتب على ذلك نتيجة في غاية الأهمية، مفادها: تكريس المساواة بين المالكين على الشيوع في استعمال الأجزاء المشتركة، ومنع الاستعمال الاحتكاري لأحد المالكين لتلك الأجزاء من جهة ثانية (عبد الكريم بودريوة، 2008، ص. 294). أو تحوير

هذه الأجزاء وتحويلها عن مقاصدها الأصلية التي أنشأت من أجلها، أو أي شكل آخر من أشكال الاستغلال غير المشروعة.

✚ يسمح نظام تسيير الأملاك المشتركة من خلال القواعد العامة التي يقوم عليها بتحميل جانب مهم من تبعات وأعباء تسيير تلك الأملاك السكنية لسكانها ومستعملها، وهو ما يخفف من حجم النفقات والأعباء المالية الضخمة التي تتكبدها الهيئات العمومية المشرفة على تنفيذ برامج وعمليات الترميم والصيانة في كل مرة.

خامسا. مكونات الأملاك المشتركة في الجزائر:

يتسم نظام السكن الجماعي في التشريع الجزائري وحتى في تشريعات غيرها من الدول، بخصوصية تصنع تميزه على نمط السكن الفردي، تتمثل في ازدواجية نظامي الملكية والاستغلال القائمين فيه، حيث يجمع بين ملكية الأجزاء الخاصة وملكية الأجزاء المشتركة، فالأولى تتمثل في أجزاء العقارات المبنية منها وغير المبنية، والتي تنتمي بشكل مشترك لكل مالك مشارك في البناية، أين يتم تخصيصها لاستخدامه الحصري، ما يعني المبنى المتضمن في حيزه العقاري بجميع ملحقاته (Mokhtati Tayeb, 2000, p. 30). ويندرج تحت هذا الإطار كل من: تبليط الأرضيات والتغطية والأسقف والأحواش - باستثناء الجدران الأساسية في البناء- والحواجز الداخلية وأبواب وأبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة والمعالق الشبائيك والستائر وتوابعها، وقضبان النوافذ والدرايز الحديدية للشرفات، والطلاء الداخلي للحيطان والحواجز ممها كانت والأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوزام المتصلة بها.... (حدة بن سعدة، 2021، ص. 557).

أما الثانية، فهي مفهوم مفرد للبنائيات الجماعية دون غيرها، ويقصد بها الأجزاء التي يملكها على الشياع جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم. هذه الأجزاء، تنقسم وفقا لاستعمالها من طرف المالكين الشركاء إلى ثلاثة (03) أصناف (عمار دروازي، 2009، ص. 30)، وهي كالآتي:

1-الأجزاء المشتركة من الصنف الأول: ويقصد بها جميع المرافق والأجزاء ذات المصلحة العامة، والمخصصة للاستعمال المشترك من قبل الشركاء في الملك، وهي تشمل المكونات الآتية:

■ كامل الأرض التي شيد عليها العقار عليها والأرض التابعة له، ولا سيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة للسيارات أو حديقة.

■ شبكات الصرف الصحي وقنوات تصريف المياه وأنابيب الماء والغاز والكهرباء التي تخدم المباني المعنية.

■ المحلات الموجودة في أحد المباني والمستخدمة كمكاتب مخصصة للخدمات الإدارية للمبنى أو المجموع العقاري.

■ مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.

■ الساحات وطرق المرور (Tayeb Mokhtati, 2000, p. 30).

ووفقا لهذه التفاصيل، فإن هذا الصنف من الأجزاء المشتركة تتجاوز في وجودها وصلاحيه استعمالها مكونات البناية الواحدة، إلى نطاق التجمع أو الحي السكني برمته.

2-الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني: وتتمثل في الأجزاء المخصصة للاستعمال من طرف الساكنة قاطني البناية الواحدة بعينها، وتشمل ما يلي:

■ الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، العوارض، الروافد)، والجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها، وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

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

■ المحلات والمساحات والارتفاعات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل: أماكن العدادات

وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ، والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.

■ جميع مساحات الإفراح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.

■ المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق السرلادبية، وأنابيب تهوية المطابخ.

■ القنوات والأنابيب وفتحات مئاعب المواسير، وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها.

3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث: وهي تتضمن حصرا المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد المتواجدة بالبنائات (نجوى الهواري، 2018، ص. 221).

سادسا. الأطراف المتدخلة في أعمال تسيير الأملاك المشتركة:

بخلاف الملكيات الخاصة التي يتولى إدارة شؤونها صاحب الملك نفسه، فإن مقتضيات العيش المشترك التي تستوجبها الملكيات الجماعية، تتركس تعدد شركاء الطابق الواحد والمبنى السكني الواحد والتجمع السكني الواحد أيضا، ما يعني اتساع نطاق المسؤولية إلى جميع ساكنة الحي، الأمر الذي ينجم عنه صعوبة أن يكون للساكنة دور فعال في التعامل مع المشكلات الطارئة، وكل ما يتصل بالتسيير اليومي لشؤون المبنى دون وجود إطار جامع لهم، حيث حرص التشريع الجزائري في هذا الإطار على وجوب استحداث هيكل تنظيمي توكل له مهمة الاشراف المباشر على سير هذا النظام وصيانة المباني السكنية وكل ما له علاقة بها، يجري انبثاقه من داخل ساكنة الحي أنفسهم. ورغم أن التنظيم العام المؤطر لتشكيل وسير هذه الهيئات، قد شهد العديد من التعديلات التي أقرتها التشريعات المتتالية التي جرى سنها خلال السنوات السابقة، إلا أن

الثابت فيه هو استقراره على مكونين أساسيين وهما جمعية الشركاء (La collectivité des copropriétaires)، والمصرف (Administrateur) كما سنتبين ذلك أكثر في التفصيل الآتي

1- **جمعية الشركاء:** هي هيئة قانونية تتمتع بالشخصية المعنوية وتتشكل من مجموعة من الشركاء في الملك أو الشاغلين له، مهمتها الأساسية المحافظة على البنية أو مجموعة البنيات، وكذا التسيير وإدارة الأجزاء المشتركة. وقد حدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم: 14-99 الكيفيات التي يتم بها اجتماع واستدعاء الجمعية العامة وجدول أعمالها وطريقة سيرها وكيف تتخذ قراراتها.

2- **المصرف:** يعرف بأنه كل شخص طبيعي مفوض ومكلف بتطبيق نظام الملكية المشتركة، والذي يتم تعيينه من طرف الجمعية العامة ليعمل على تنفيذ قراراتها، كما يكلف بإدارة البنية والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها (لخضر ميلودي، 2017، ص. 106).

سابعاً. حقوق والتزامات المالكين المشاركين:

إعمال نظام الملكية المشتركة في المساكن الجماعية يترتب عليه بحسب التشريع العقاري جملة من الحقوق والتزامات التي تقع على عاتق ساكنة المبنى الواحد، فهو من خلال حقه في استخدام الأجزاء الخاصة المملوكة له والانتفاع والتصرف في الملكية المشتركة يستوجب عليه الامتناع عن القيام بأي تصرف من شأنه الإضرار بباقي الشركاء، أو حرمانهم من الانتفاع أو الانتقاص من حقهم هذا. فالمرشع الحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف، إذ لا يجوز التصرف في الأجزاء المشتركة باستقلال عن الجزء الخاص. لذا فإن أي تصرف صادر عن أحد أو بعض الملاك في الملكية المشتركة يجب أن يخضع أولاً للموافقة القبلية من باقي شركاء المجال، باعتباره من القواعد المقررة التي اتفق واجتمع عليها باقي الشركاء (روميساء تباري، 2021، ص. 616).

وفي مقابل ذلك، أحاط المرشع الجزائي أيضاً هذا النظام بجملة من الالتزامات والجزاءات المترتبة عن المساس بهذه الحقوق أو الإخلال بنظام الملكية المشتركة سواء من قبل أحد أو بعض الشركاء. ففي حالة الإخلال بهذا المبدأ، وثبت أن المالك أو الشاغل تسبب في حدوثه فإنه ملزم

بجبره عن طريق التعويض طبقا لقواعد المسؤولية التقصيرية التي أقرها نص المادة 124 من الأمر 58-75 المؤرخ في 1975/09/26 والمتضمن القانون المدني، والمعدل والمتمم بالقانون رقم 05-07 المؤرخ في: 2007/05/13. ومن بعدها المادة 10 من المرسوم 666-83 والتي أكدت على أن كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين من اضطرابات الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، والتي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

هذا المبدأ تجدد التأكيد عليه مرة أخرى في المرسوم 99-14 المؤرخ في: 04 مارس 2014 والذي نص على أن "كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله أو التي تكون بفعل شخص أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانونا"، كما نص أيضا على أن "كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا شخصيا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة، إلا إذا وجه طعن ضد هؤلاء الشاغلين" (ابراهيم بوعمر، 2022، ص. 56).

وفي هذا الإطار، فإن القاعدة القانونية تقتضي أن كل مالك على الشروع بتمتع بسلطة المبادرة في اتخاذ الإجراء القانوني لحماية الملك المشترك وحماية حقوق باقي الشركاء، وعلى رأسها مباشرة دعوى قضائية أمام القضاء العقاري (روميساء تباري، 2021، ص. 616).

تاسعا. واقع أعمال نظام الملكية المشتركة في الجزائر:

ظلت النصوص القانونية العديدة التي جرى استصدارها في مجال تسيير الأملاك المشتركة حبيسة أدراج المكاتب وصفحات الجرائد الرسمية فقط، كونها عجزت أن تحرك في أوساط المستأجرين والمالكين أي رغبة واستعداد للاشتراك، الأمر الذي جعل دواوين الترقية والتسيير العقاري (OPGI) تواجه في هذا الإطار صعوبات كبيرة في تسيير العمارات المستأجرة أو المتنازل عنها، فالنزاعات المتصلة بتملك الأجزاء المشتركة اتخذت أبعادا خطيرة زادت في تدهور الخطيرة السكنية ككل. فمنذ السنوات الأولى التي تلت استرجاع السيادة الوطنية بما شهدته من احتلال للمساكن الشاغرة تحولت الأقيية ومساكن البوابين إلى مساكن قائمة بذاتها، في حين استغلت

مغاسل الثياب على مستوى الأسطح كمساكن أو فضاءات للمهملات تابعة لأحد سكان العارة، وتعطلت المصاعد، وسدت مفاغغ النفايات وقنوات صرف المياه القدرة والمواسير بسبب التغيرات التي أحدثها السكان داخل مساكنهم على دورات المياه، المراحيض والمطابخ، مع الامتناع عن دفع الأيجار.. إلخ (باشا حاج محمد، 2011-2012، ص. 89).

هذه الوقائع لم تكن حدثا استثنائيا أو ممارسة عابرة، بل ترسخت عبر السنين مكرسة انسحاب كلي للسكان من تحمل أية أعباء، وعزوفهم عن الانخراط في أي مساعي أو مبادرة في هذا الاتجاه، ليتحول الموضوع اليوم، إلى مثار نزاع حاد بين قاطني الأحياء الجماعية والمؤسسات المكلفة بإدارة تلك الممتلكات. ففي الوقت الذي يشتكي فيه الآلاف من سكان من تردي الوضع البيئي لأحيائهم السكنية، جراء غياب أبسط أشكال الصيانة من قبل هيئات التسيير الوصية المكلفة بذلك. تشتكي الهيئات الوصية من عزوف السكان عن الانخراط في عملية تسيير الأجزاء المشتركة، ورفضهم لتحمل الجزء الخاص من مسؤوليتهم فيها، الأمر الذي انعكس سلبا على نوعية الإطار المبنى والفضاء المعيشي لتلك التجمعات السكنية، نظير ما باتت تشهده اليوم من انحطاط بيئي رغم حداثة عهد تشييد الكثير منها. ما يعكس في نهاية المطاف العجز عن إنتاج بيئات سكنية قابلة للاستدامة.

الخاتمة:

في ختام أوراق هذا العمل، يتبين لنا أن التفاصيل سالفه الذكر التي تعرضنا لها، بقدر ما شكلت محاولة أولية مكنتنا من التعرف عن كثر على نظام الملكية المشتركة في الجزائر، بقدر ما أثارت بداخلنا العديد من التساؤلات حول العوامل الكامنة وراء التعثر المسجل في إعمال نظام الملكية المشتركة في أحيائنا وتجمعاتنا السكنية؟ وهل هذا التعثر حالة جزائية خالصة أم هو امتداد ومشابهة للتجارب الدولية في هذا المجال؟ وما هي التداعيات المنجرة على هذا التعثر في أرساء منظم الملكية المشتركة سواء على الصعيد الاجتماعي أو المجالي أو العقاري؟ وما هي التدابير والاصلاحات التي يمكن مباشرتها لتجسيد ارتقاء حقيقي بنظام الملكية المشتركة؟ .. إلخ، والتي ستشكل محاولة الاجابة عليها فرص ثمينة للمساهمة العلمية حقيقية في معالجة إحدى الإشكالات الجديدة التي بات يعيش على وقعها قطاع السكن اليوم.

■ قائمة المراجع:

1. باشا حاج محمد (2011-2012)، إشكالية العمارة والممارسة: دراسة ميدانية لثنائية العمارة والممارسة الحضرية بوهران، أطروحة دكتوراه في علم الاجتماع، جامعة وهران.
2. براقدي سليم (2008)، "أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة"، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن والعمران، الجزائر.
3. بن سعدة حدة (2021)، "القيود الواردة على حق الملكية المشتركة في التشريع الجزائري"، في: مجلة العلوم القانونية والاجتماعية، المجلد 06- العدد 02، جامعة الخلفة.
4. بنعمران جيلالي (2007)، أزمة السكن وأفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر، ترجم من طرف عبد الغني بن منصور، الجزائر: المؤسسة الوطنية للكتاب.
5. بودريو عبد الكريم (2008)، "أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة"، ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي حول: التسيير العقاري من أجل الإطار المعيشي، وزارة السكن والعمران، الجزائر.

6. بوعمره ابراهيم (2022)، "منازعات الملكية المشتركة: دراسة تحليلية على ضوء التشريع الجزائري"، مجلة المفكر، العدد 17- المجلد 01.
7. تباي روميساء (2021)، "الأجزاء المشتركة في البناء على ضوء التشريع الجزائري"، في: مجلة المعيار، المجلد 25، العدد 53.
8. الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية (1975)، الأمر 58-75 المؤرخ في: 20 رمضان 1395 الموافق ل 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانوني، الجريدة الرسمية، العدد 78، الجزائر.
9. حمدادو محمد الأمين & بعناش ليلي (2018)، "تمليك الشقق والطبقات: دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي والقانون الجزائري"، في: مجلة المعيار، المجلد 23، العدد 45.
10. دحدوح جمال (2010)، "تسيير المساحات الخارجية للسكن الجماعي في إطار الملكية المشتركة بالجزائر". ورقة بحثية مقدمة في أشغال الملتقى الدولي الثالث حول: تسيير المدينة، جامعة المسيلة.
11. دروازي عمار (2009)، أليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير في القانون العقاري، جامعة باتنة.
12. قاسمي شوقي (2024)، "تنازل الدولة عن العقار السكني وتداعياته على تسيير الأملاك المشتركة في الجزائر"، في: مجلة رؤى للدراسات المعرفية والحضارية، المجلد 10- العدد 02، جامعة سطيف 02.
13. قريدة محمد (2014)، "نظام الملكية العقارية المشتركة"، في: مجلة الشريعة والاقتصاد، المجلد 03- العدد 05، جامعة الأمير عبد القادر، قسنطينة.
14. ميلودي لخضر (2017)، "تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية"، في: المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، المجلد 02- العدد 02، المركز الجامعي تندوف.
15. الهواري نجوى (2018)، "ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة"، في: حوليات جامعة الجزائر 01، العدد 32- الجزء الثالث.
16. Amnache Yahia(2008), Le Financement de la gestion immobilière", in: séminaire international sur: la gestion immobilière pour L'amélioration du cadre de vie, Ministère d' habitat et d' urbanisme, 10-11 Juin 2008, Alger.
17. Bouyacoub Ahmed (1987), La gestion de l'entreprise publique industrielle publique en Algérie, Alger, OPU.
18. Lesbet Djaffar (2006) Alger: Habiter l'Indépendance, in Revue La pensée de midi, N° 18.

- 19.Mokhtari Tayeb (2000), " La copropriete", in Revue algérienne des sciences juridiques, politiques et économiques, Vol 37- N 02, Université d' Alger.
- 20-Tahraoui Fatima (2008), "La pluralité des statuts juridiques du parc logements, un Frein A L'amélioration du cadre bâti urbain: Le cas des cite d'habitat collectifs a Oran", In: Séminaire international sur: la gestion immobilière pour l'amélioration du cadre de vie, ministère d'habitat et d'urbanisme, 10-11 Juin Alger.