خصوصية نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية -دراسة تحليلة-

The specificity of the joint ownership system in real estate promotion development

قيرواني عبد الناصر *

كلية العلوم القانونية و السياسية و الاجتماعية تونس، kirouaninacer email@mail.com

تاريخ الإرسال: 2025/08/09 **تاريخ القبول: 2025/08/31**

ملخص: إن الأصل في الملكية العقارية أنها ملكية خاصة مفرزة، وهي تلك الملكية التي يكون العقار فيها مملوكا لشخص واحد دون غيره، بحيث يخول فيها الحق لصاحبه الاستئثار بالسلطات التي تمكنه من الحصول على كل منافع أو مزايا العقار، غير أنها لا تعد الصورة الوحيدة للملكية العقارية، فهناك ما يصطلح عليه بالملكية العقارية المشتركة، التي يكون فيها العقار مبنيا و مجزأ إلى شقق أو طبقات، بحيث تكون هذه الشقق أو الطبقات حصصا مفرزة تعود ملكيتها لملاك مختلفين، إضافة إلى أجزاء مشتركة في الانتفاع و الاستعمال تعتبر ملكا مشاعا بينهم بنسب معينة مع إلزامية تقيد كل مالك بالبنود الواردة في العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة دون تجاوزات من شأنها أن تخل بهذا النظام الذي يساهم في الحفاظ على مصلحة الشركاء و الشاغلين و حماية و ترقية العقار المشترك.

الكلمات المفتاحية: نظام الملكية المشتركة؛ عقد نظام الملكية المشتركة؛ الشركاء في الملكية المشتركة.

Abstract :

The basic principle of real estate ownership is that it is a separate private property, which is the property in which the property is owned by one person and not others, such that the right entitles its owner to monopolize the powers that enable him to obtain all the benefits or advantages of the property. However, it is not the only form of real estate ownership. There is what is known as joint real estate ownership, in which the property is built and divided into apartments or floors, such that these apartments or floors are separate shares owned by different owners, in addition to parts shared in use and use that are considered common property between them in certain proportions with a mandatory restriction. Every owner adheres to the provisions contained in the contract containing the joint ownership system, without transgressions that would violate this system, which contributes to preserving the interests of the partners and occupants and protecting and promoting the joint property.

Keywords: *joint ownership system, joint ownership system contract, partners in joint ownership.*

* المؤلف المراسل

مقدمة:

تعتبر الملكية العقارية الخاصة حقا دستوريا يحميه القانون، و يعزز هذه الحماية من خلال قوانين عادية تحتوي على قواعد قانونية موضوعية و إجرائية، و تعتبر الملكية العقارية وفقا لأحكام التشريع الجزائري [1]، حقا يمنح لصاحبه حرية التمتع و التصرف في ممتلكاته، بشرط ألا يتعارض هذا الاستعمال مع القوانين والأنظمة المعمول بها، هذا يعني أن المالك يمكنه استخدام ممتلكاته بأي طريقة يراها مناسبة، في حدود ما يسمح به القانون و في حدود عدم المساس بحقوق الآخرين. و تنقسم إلى ملكية مفرزة إذا ما ثبتت لشخص واحد ، أما إذا ثبتت لشخصين فأكثر فهي ملكية شائعة بينهم بنسب معينة، كما يمكن أن تكون الملكية مقسمة بين عدة أشخاص و هو ما يتحقق في العقارات المبنية بحيث تكون الملكية مقسمة بين عدة أشخاص و يكون لكل مالك منهم حصة مفرزة و معلومة في العقار بالإضافة إلى حقوق و واجبات مشتركة تتعلق بالأجزاء المشتركة من العقار مثل الممرات و المصاعد و الساحات و التي تكون ملكا لكل الشاغلين أو الملاك و هو ما يصطلح عليه بنظام الملكية المشتركة الذي نظمه المشرع من خلال أحكام المواد 743 إلى 750 مكرر من القانون المدني و كذا أحكام المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس 2014 [2].

يعتبر نظام الملكية المشتركة ذا أهمية لما له من دور أساسي في إدارة و تنظيم العلاقة بين الملاك في العقار المشترك، و في توفير الإطار القانوني الذي يكفل لهم حقوقهم و التزاماتهم، و يساهم في منع وجود نزاعات كما يساهم في تعزيز التعاون بين الشركاء للمحافظة على العقار.

و الإشكالية التي يمكن أن تثار في هذا الموضوع هي فيما يتجلى نظام الملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية و ما مدى تقيد الشركاء الشاغلين بحماية العقار المشترك بإلزامية احترامهم لبنود العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة و عدم تجاوزها.

و للإجابة على هذه الإشكالية ارتأيت اعتماد خطة ثنائية أعالج من خلالها الاطار القانوني لنظام الملكية المشتركة و العقد المتضمن له و كذا مدى تطبيق بنود هذا النظام من طرف الشركاء الشاغلين و التزامهم بها، مع اتباع المنهج الوصفي التحليلي من خلال دراسة بعض النصوص القانونية و التعليمات الصادرة في هذا الشأن.

المبحث الأول: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

يعد نظام الملكية العقارية المشتركة الركيزة العملية المهمة التي تؤسس تعامل المعنيين بهذا العقار مع بعضهم، إذ من خلال ما يتضمن من قواعد وأسس يجعل من هذه الملكية شأنا قابلا لاتخاذه كأسلوب تعايش بكل ما فيها من حقوق وواجبات ، كما يعد وضع الملكية العقارية المشتركة من الأوضاع التي تستلزم تدبيرا وتنظيما محكما لمختلف شؤونها خصوصا وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يتشاركون العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة، وضوابط يجب أن يتبعونها ولا يخالفونها، مما يضمن فعالية التعايش الجماعي في هذه الملكية[3] و عليه سنحاول معالجة هذا المبحث من خلال التطرق لمفهوم الملكية المشتركة في المطلب الأول و إجراءات افتتاحها في المطلب الثاني.

المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة يعتبر من أهم تقنيات الترقية العقارية، و الذي يهدف المشرع بموجبها إلى الحد من أزمة السكن بالمقارنة مع ندرة العقار وهذا ما يدفعنا للتركيز من خلال هذا المطلب لدراسة كل الجوانب المتعلقة بهذا النظام الذي يؤثر و يتأثر بمظاهر وخصائص المجتمع و كل عناصره، حيث يتعلق هنا الأمر بتحديد ماهية الملكية العقارية المشتركة و إجراءات إعدادها.[4]

و سيتم التعرض في هذا المطلب إلى تعريف نظام الملكية المشتركة في الفرع الأول و تسليط الضوء على أهم خصائص نظام الملكية المشتركة في الفرع الثاني على النحو الثالي.

الفرع الأول: تعريف نظام الملكية المشتركة

أولا: التعريف القانوني: الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية و التي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص و نصيب للأجزاء المشتركة[5]...

ثانيا: التعريف الفقهي: يعرفها الفقه الفرنسي بأنها حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم و الذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة[6]

المشرع الجزائري كنظيره من الدول المقارنة لم يعرف الملكية المشتركة و اكتفى بوصفها بموجب المادة 743 من القانون المدني بانها ذلك الوضع القانوني الذي يكون فيه العقار المبني أو مجموعة

العقارات المبنية مملوكة بشكل مجزأ إلى حصص مفرزة بين عدة أشخاص، بحيث تحتوي كل وحدة أو حصة على جزء خاص أو نصيب في الأجزاء المشتركة.

فوفقا لهذه المادة فإنه يقصد بالملكية المشتركة تلك الوضعية القانونية التي يمتلك فيها كل شريك جزء به يستخدمه بشكل حصري، بالإضافة إلى الأجزاء المشتركة التي يستخدمها جميع الملاك بشكل مشترك، و عليه فإن الملكية المشتركة هي نظام قانوني يمس العقارات و المالكين على حد سواء، فلا بد أن تحتوي البناية على شقق مملوكة لأكثر من شخص واحد ترتبط فيما بينها بالأجزاء المشتركة من الصنف الأول و الثاني و لا يمكن بأي حال من الأحوال فصل بعضها عن البعض الآخر، فلكل مالك الحق في التصرف في ملكيته الخاصة بالطرق و الوسائل المشروعة أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع الشركاء في الشيوع و هو عبارة عن شيوع إجباري أي لا يحق المطالبة بقسمته.[7]

الفرع الثاني: خصائص نظام الملكية المشتركة

أولا: الملكية المشتركة نظام حديث النشأة

أول من نظم الملكية المشتركة هو المشرع الفرنسي من خلال القانون المدني الفرنسي في 28 جوان 1938[8] . و لهذا يعتبر هذا النظام حديث النشأة.

ثانيا: الملكية المشتركة ترد على العقارات المبنية

بحسب المادة 743 من القانون المدني الجزائري فإن الملكية المشتركة ترد على العقارات المبنية فقط و لا يمكن تصورها في العقارات الأخرى حيث لا يمكن إجراء نظام ملكية مشتركة في قطعة أرض عارية التي لها إجراءات قانونية خاصة.

ثالثا: الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية

تعتبر الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية و التي تشترط أن يتضمن العقار محل الملكية المشتركة مجموعة من الملاك [9] أو الشركاء الذين يملكون حصصا مفرزة تتمثل في الشقق أو المحلات التجارية أو غيرها، إضافة إلى حصص غير مفرزة بعينها يشترك في ملكيتها جميع الشركاء في العقار ذاته، و لأن الملكية المشتركة هي عبارة عن شيوع إجباري لا يمكن فصل عناصر ملكيتها وهذا ما نصت عليه المادة 747 من القانون المدني الجزائري[10].

فالمالك الشريك له حق الاستعمال والاستغلال في الملكية المشتركة وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا فليس له حق الهدم و التعلية و لا يمكنه أن يتصرف في بيع أو كراء حقه في الأجزاء المشتركة[11].

بينما في الواقع نجد أن هناك بعض المرقين العقاريين ممن يلجؤون إلى تعديل في البناية المشتركة بإضافة طابق جديد أو توسعة في بعض الحصص دون الرجوع إلى الملاك الشركاء في العقار و هو مخالف للقانون حيث يعتبر إشراكهم في التعديل أمرا حتميا على اعتبار أن حصصهم سوف تمسها بعض التعديلات أو حتى الأجزاء المشتركة التي هي ملك لهم كذلك.

رابعا: الملكية المشتركة تستوجب أجزاء خاصة و أجزاء مشتركة

حددها المشرع الجزائري في المادة 744 من القانون المدني و تحدث عن الأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة، حيث تعتبر من الأجزاء الخاصة الحواجز الداخلية و أبوابها، أبواب الأسطح والنوافذ والأبواب النافذة و مغلق الشبابيك أو الستائر وتوابعها...

أما الأجزاء المشتركة فنصت عليها المادة 1/745 من القانون المدني و التي تتمثل في أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية التي يمتلكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين و تتمثل في الحظائر والحدائق والساحات وطرق المرور، الأفنية والجنائن، عناصر التجهيز المتعلقة بالخدمات الخاصة بمجموع العقارات، كالملاعب، المسابح ...الخ

المطلب الثاني: إجراءات إعداد نظام الملكية المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة و كما له طابع تنظيمي اجتماعي من شأنه تنظيم الحياة الجماعية للشاغلين و الملاك في عقار واحد مشترك بينهم يملك كل واحد حصة أو أكثر مع الأجزاء المشتركة التي ينتفع بها، له كذلك طابع تعاقدي و تنظيمي و هو ما فصل فيه المرسوم التنفيذي رقم 99/14 و هو إفراغ هذا النظام في عقد رسمي من شأنه ضبط الاتفاق بين الملاك و المرقي العقاري من جهة و علاقتهم بالإدارة من جهة أخرى و في مواجهة الغير فهو يعتبر أصلا لكل التصرفات التي ترد على العقارات الناتجة عنه و هو نظام يحكم علاقات الملاك الشاغلين و الشركاء في آن واحد و سيتم تفصيل ذلك أدناه.

الفرع الأول: إعداد و تحرير نظام الملكية المشتركة أو الجدول الوصفي للتقسيم

إن الطابع التعاقدي لنظام لملكية المشتركة يفرض على صاحبه اتباع إجراءات معينة قصد إعداد و تحرير العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة الذي يكون من طرف ضابط عمومي المتمثل في الموثق الذي له اختصاص وطني و هذا بعد المرور على مجموعة من المراجل السابقة للتعاقد و المتمثلة في العمل الميداني الذي يقوم به المهندس الخبير العقاري و ذلك بإعداد تقرير الخبرة و رسم المخططات المصادق عليها و التي تكون مطابقة لرخصة البناء الصادرة عن المصالح التقنية لبلدية موقع العقار و كذا شهادة تبين نسبة تقدم الأشغال أو شهادة المطابقة بانتهاء الأشغال، بعدها يقوم الموثق بإعداد و تحرير العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة و إفراغ كل الوثائق اللازمة لذلك في صلب العقد لكي تضفى عليه صيغة الرسمية طبقا لما نصت عليه المادة 324 من القانون المدني الجزائري[12].

و كما يمكن أن يكون طالب العقد مرقيا عقاريا مصنفا في الجدول الوطني للمرقين العقاريين حسب مقتضيات المادة 61 من القانون 04/11[13] ، يمكن كذلك أن يكون الطالب شخصا طبيعيا مالكا للعقار لا علاقة له بالترقية العقارية و يقوم بتقسيمه و تجزئته و التصرف فيه بمختلف التصرفات القانونية.

كما نصت أيضا المادة 06 من المرسوم 99-14 على ما يلي: « يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم و يخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.

يتضمن العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة في الترقية العقارية و حتى بالنسبة لغير المرقين العقاريين ضمن بنوده تعيينا و وصفا دقيقا للعقار قبل قسمته و تعيينا دقيقا لما بعد قسمته و تجزئته و تبيان الأجزاء الخاصة و المشتركة الناتجة عنه حسب تقرير الخبرة الذي أعده المهندس الخبير العقاري و كذا بعد تأمين العقار طبقا للأمر 12/03 المؤرخ في 2003/08/26 و المتعلق بإلزامية التأمين على الكوارث الطبيعية و بتعويض الضحايا.

بعد وصف الحصص الخاصة الناتجة عن التقسيم وصفا دقيقا يقوم المهندس الخبير العقاري بإعداد جدول وصفي للتقسيم و هو عبارة عن جدول يتضمن رقم القطعة و الطابق و طبيعة المحل

و مكوناته و المساحة النفعية و الأجزاء المشتركة بالنسب الألفية لمختلف الأصناف و كذا قيمتها المادية.

كما تتضمن بنود هذا النظام حقوق و التزامات الشاغلين، حيث أن لكل مالك أجزاء خاصة تشمل على الخصوص الجدران الداخلية و أبوابها و نوافذها و الشبابيك الخارجية و الشرفات و كل القنوات الداخلية و مجاري المياه و المراحيض و البالوعات و خزائن الجدار و بصفة عامة كل ما بداخل الشقق و المحلات، فلا يجوز لكل مالك التعدي على حصص بقية الشاغلين و بالتالي يكون مسؤولا حيال الشركاء الآخرين عن تعكير الانتفاع و الأخطاء و حالات الإهمال و المخالفات التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات.

أما بالنسبة للأجزاء المشتركة فتتضمن مجموع الأرض التي شيدت عليها العمارة المعينة و توابعها و الجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة و المدارج و بصورة عامة جميع الأجزاء التي لم تكن تابعة للاستعمال الخاص لأحد المالكين الشركاء، و يمكن لكل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية قصد الانتفاع بالمحلات التي يملكها الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين، و لا يمكن أي شريك في الملك أو كل شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف أو يترك فيها أشياء مهما كانت، و هو ما نلاحظ عكسه في الحياة اليومية حيث يعمد الكثير ممن يملكون حصصا في ملكيات مشتركة إلى ترك أشيائهم الخاصة تحت السلالم و في الأفنية و الأروقة و الحدائق المخصصة لكافة الشركاء و وضع صهاريج المياه و حتى تركيب محركات المياه التي تصدر صوتا قويا يزعج بقية الشاغلين بالرغم من أنه لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء و كل التجهيزات المشتركة إلا بموافقة أغلبية الشركاء في الملك المعنيين.

و بعد استكمال الإجراءات المتمثلة في التوثيق يكون لزاما على طالب نظام الملكية المشتركة اتباع إجراءات أخرى و المتمثلة في التسجيل و الشهر العقاري و هو ما سيتم توضيحه أدناه.

الفرع الثاني: تسجيل و شهر نظام الملكية المشتركة

أولا: تسجيل نظام الملكية المشتركة

إن التسجيل هو إجراء يتم على مستوى مصلحة التسجيل و الطابع من طرف موظف مؤهل قانونا للقيام بهذه المهام مقابل دفع رسوم معلومة، إذ تعد عملية التسجيل المرحلة الثانية وما قبل الأخيرة بعد إفراغ العقد الوارد على العقار من طرف ضابط عمومي و غالبا ما يكون موثقا في محرر رسمي، فعملية التسجيل تقوم بها هيئة عمومية مختصة بذلك هي مكتب التسجيل و الطابع التابع لمديرية الضرائب التابعة بدورها لوزارة المالية [14] ، وهو منصوص عليه في المادة 75 من قانون التسجيل المعدل و المتمم.[15]

كما تعتبر عملية تسجيل العقود الرسمية الواردة على حق الملكية العقارية التي تحرر من طرف السلطات المختصة إجبارية، حيث يقع تحت طائلة العقوبات الجبائية كل من لم يقم بهذا الاجراء، معناه أن كل العقود الرسمية المحررة يجب ان تسجل في مكتب التسجيل بمصلحة الضرائب خلال المدة المحددة بموجب هذا قانون التسجيل المذكور أعلاه، و تحتسب هذه المدة من تاريخ إمضائه مع المتعاقدين والموثق مع الأخذ بعين الاعتبار طبيعة التصرف [16]. مع العلم أن هناك عدة عقود و محررات معفاة من هذا الإجراء و تسجل مجانا مذكورة على سبيل الحصر في قوانين المالية.

ثانيا: شهر نظام الملكية المشتركة

الشهر العقاري هو العملية أو الإجراء الإلزامي الأخير الذي يتوجب على الضابط العمومي المحرر لنظام الملكية المشتركة القيام به و يكون على مستوى المحافظات العقارية موقع العقار التابعة لوزارة المالية.

إذ ألزم المشرع الجزائري ضرورة شهر العقد المتضمن نظام الملكية المشتركة في المحافظة العقارية المختصة والا كان ذلك العقد غير منتج لآثاره القانونية، وهذا ما أشارت إليه المادة 793 من القانون المدني.

كما يعرف نظام الشهر العقاري على أنه «: نظام قانوني له مجموعة من القواعد و الاجراءات يضمن بها حق الملكية العقارية وكذا الحقوق العينية العقارية الأخرى وجميع العمليات القانونية الواردة على العقارات[17] .

وكمثل باقي التصرفات الواردة على العقارات نجد أن المشرع الجزائري قد ألزم بضرورة إخضاع نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية لشكليات الشهر العقاري بعد الانتهاء من توثيقه لدى الموثق وتسجيله لدى مصلحة الضرائب وهذا ما نصت عليه المادة 06 من المرسوم 14-99.

وبعد الإيداع القانوني لنظام الملكية المشتركة لدى المحافظة العقارية المختصة يقوم المحافظ العقاري في مدة أقصاها 15 يوما التالية لتاريخ الإيداع بالدراسة اللازمة و الدقيقة و مطابقة الوثائق المرفقة مع العقد و بالموازاة مع البطاقة العقارية الخاصة بالعقار المعني بالتقسيم الذي يكون مرفقا بالدفتر العقاري إلزاميا بالنسبة للمناطق الممسوحة، مع مراعاة القواعد و الشروط التي وضعها المشرع لصحة التصرفات العقارية و منها الرسمية و قاعدة الأثر النسبي أو الشهر المسبق حيث يقوم المحافظ العقاري إما بشهره و ذلك بإنشاء بطاقة جديدة للعقار المبني و التي تسمى بالبطاقة العامة للعقار *fiche général d'immeuble* أو *fiche rose* و التي تضم جدولا بالحصص المستحدثة بموجب الجدول الوصفي للتقسيم تؤشر عليها جميع خصوصيات العقار، كما تخصص كذلك لكل حصة بطاقة عقارية خاصة أو ما تسمى بالبطاقة الخاصة للملكية المشتركة fiche parcellaire التي تدون عليها جميع التأشيرات التي تخص كل حصة بذاتها ، حيث تؤشر جميع الإجراءات على البطاقة العامة و البطاقات الخاصة كما تنشأ بطاقة أبجدية لكل مالك على حدة *fiche alphabétique* و هذا حسب ما نصت عليه المادة 28 من المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976[18] ، و بالتالي يكون لذلك الشهر العقاري أثرا فوريا و تصبح للوثيقة حجية سواء بين المتعاقدين أو تجاه الغير من تاريخ شهرها عملا بالمادتين 15 و 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975[19] ، كل هذه الإجراءات تتم في حالة قبول عملية الشهر أما في حالة رفض إيداعه أو رفض إجرائه و ذلك حسب مقتضيات المادتين 100 و 101من المرسوم 63/76 سالف الذكر فإنه بالإمكان أن يكون الرفض جزئيا إذا تعلق الأمر بالحالات المنصوص عليها في المادة 106 منه، غير أنه في الواقع و عند دراسة العقود المتضمنة لنظام الملكية المشتركة يمكن أن تصادف المحافظ العقاري أسبابا أخرى غير التي ذكرت في المرسوم 63/76 تكون أساسا للرفض منها عدم إشراك بعض الملاك الشركاء في عملية تعديل الجدول الوصفي للتقسيم بعد إشهاره و تبين وجوب تعديله لأسباب معينة، مع العلم أن الشركاء معنيين بهذا التعديل و من المحتمل أن تتأثر أجزاؤهم المشتركة بالزيادة أو النقصان، كما لوحظ ميدانيا إيداع بعض العقود المتضمنة نظام الملكية

المشتركة لا يتطابق تعيين عقاراتها مع مضمون رخصة البناء من حيث عدد الطوابق و كذا عدد الحصص أو طبيعتها و عدم التقيد بالنسبة المسموح بها الخاصة بتقدم الأشغال و التي غالبا ما كانت تشترط أن تفوق 85% بالنسبة للخواص و شهادة المطابقة بالنسبة للمرقين العقاريين ، غير أنه و نظرا للجدل الكبير الذي ثار بخصوص هذا النوع من العقود أصدرت المديرية العامة للأملاك الوطنية تعليمة فيما يخص إشهار الجداول الوصفية للتقسيم و نظام الملكية المشتركة و فصلت في موضوع الشهر العقاري جاء فيها أنه : يجدر التذكير أنه بخصوص البنايات المنجزة من طرف المرقين العقاريين فإن أحكام القانون رقم 11-04 المؤرخ في 17 فيفري 2011، المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قد حددت نمطين يلتزم بهما المرقي العقاري للتنازل على المحلات التابعة لمشاريعه الترقوية و هما صيغة البيع المباشر و صيغة البيع على التصاميم.[20]

فيما يخص الصيغة الأولى المتمثلة في البيع المباشر يستوجب على المرقي العقاري بعد إنهاء مشروع البناء استصدار شهادة مطابقة البناية لرخصة البناء وفق أحكام المرسوم التنفيذي رقم 15-19 المؤرخ في 25 جانفي 2015، ثم القيام بإعداد الجدول الوصفي للتقسيم قصد إيداعه لاستكمال إجراءات الشهر العقاري ليتمكن من التصرف في الحصص المنجزة.

أما بالنسبة للصيغة الثانية المتمثلة في البيع على التصاميم ففي هذه الحالة يمكن للمرقي العقاري طلب إعداد على أساس رخصة البناء جدول وصفي للتقسيم على مخطط قابل لإجراء الشهر العقاري بعد إكتتاب مشروع الترقية العقارية المعني لدى صندوق الضمان و الكفالة المتبادلة لنشاط الترقية العقارية، ثم بعد انطلاق أشغال إنجاز المشروع يتم إعداد لفائدة المكتتبين عقود بيع على التصاميم تثبت لهم الحقوق العينية العقارية موضوع هذا التصرف على أن يكتمل العقد السالف الذكر بمحضر إثبات حيازة الملكية و تسليم البناية أمام نفس الموثق بعد انتهاء إنجاز البناء استنادا لشهادة المطابقة.

وجاء في ختام التعليمة المذكورة أعلاه أنه لا يمكن بأي حال من الأحوال أن ينتج عن عمليات التصرف سواء بمقابل أو بدون مقابل أو شهادة نقل ملكية بعد الوفاة التي يقوم بها الخواص أن ينتج عن ذلك جداول وصفية للتقسيم التي يبقى يشترط لإعدادها الحصول على شهادة مطابقة قصد إيداعها لاستكمال إجراءات الشهر العقاري. انتهى نص التعليمة.

غير أن المشرع أعطى الحق للشخص المتضرر الطعن في قرار المحافظ العقاري في حالة عدم الشهر بموجب مقرر رفض صادر عنه حتى يتم استدراك الأخطاء المرتكبة من طرفه و يكون ذلك أما القضاء الإداري بإلغاء مقرر الرفض المطعون فيه و إلزام المحافظ العقاري بشهر السند أو برفض الدعوى في حال ما إذا كان قرار الرفض لا يشوبه أي عيب أو مخالفة للنصوص القانونية المعتمدة و هذا حسب ما نصت عليه المادة 24 من الأمر 75/74 المذكور سابقا.

المبحث الثاني : تطبيق نظام الملكية المشتركة من طرف الشركاء الشاغلين و التزامهم به

حرص المشرع الجزائري على ضمان إدارة فعالة ومستدامة للعقارات المشتركة، وضمان حقوق جميع الشركاء، من خلال تنظيم علاقة الملاك المشتركين في العقارات المشتركة و تحديد الأحكام والقواعد المتعلقة بإدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، و من أجل ضمان إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني، يستوجب على هؤلاء الملاك تعيين أشخاص مؤهلين لإدارة هذه الأجزاء المشتركة، و السهر على تنفيذ و احترام مختلف الآثار الناجمة عن تطبيق هذا النظام فيما بين الملاك الشركاء في العقار و عدم تجاوزهم لمحتوى الشروط و الإلتزامات الواردة في بنود هذ النظام و سنحاول تفصيل ذلك في المطلبين أدناه.

المطلب الأول: حقوق الشركاء في الملكية و واجباتهم

إذا كان للشركاء في الملكية المشتركة حقوقا و واجبات فعليهم بالمقابل جميعا احترام الارتفاقات التي تثقل المحل أو البناية سواء كانت هذه الارتفاقات ناتجة عن سندات الملكية أو التعمير أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات الخاصة بهذا التنظيم أو بالحالة الوصفية للتقسيم،

الفرع الأول: حقوق الشركاء

للشركاء في الملكية حقوقا كفلها المشرع بحيث لا يمكن لأي مالك أن يستأثر بالأجزاء المشتركة دون غيره من الملاك فللجميع الحق في الإستعمال و الإنتفاع المشروعين .

أولا: حق استعمال الأجزاء المشتركة

تشمل الأجزاء المشتركة مجموع الأرض التي شيدت عليها العمارة المعنية و توابعها و الجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة، باب المدخل على الطريق، المدارج الواصلة الى السطح، كل الجدران الكبيرة للواجهات و الجدران الفاصلة بين العمارات المجاورة، حيث أنه لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء المشتركة من العقار و أن ينتفع بها وفقا للقواعد المحددة[21]

أولا: الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل:

- القطعة الأرضية التي شيد عليها المشروع لا سيما المساحة المستعملة كحظيرة أو حديقة أو ساحة و أماكن اللعب.
- قنوات صرف المياه و الصرف الصحي.

ثانيا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

هي الأجزاء المشتركة المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل:

- الشرفات و الأسطح و المقصورات حتى و لو كانت استعمالها مخصصا لمنفعة أحد الشركاء
- الممرات المخصصة للدخول و الأدراج و الأروقة و أقفاص السلالم و المساحات
- الأنابيب المخصصة لمياه الأمطار و قنوات تفريغ النفايات و صناديق الرسائل و تجهيزات الإنارة.

ثالثا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث:

تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة و آلاتها و أقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.

الفرع الثاني: إلتزامات الشركاء في الملكية

يجب على كل الشركاء في الملكية التقيد بالالتزامات المفروضة عليهم حيث لا يمكن لأي شريك أن يمس بواجهة العمارة و أن لا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر و يمكنه أن يقوم و تحت مسؤوليته و في حدود القوانين و التنظيمات أن يعدل -كما يبدو له- الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها غير أنه يجب عليه في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين الغرف أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة، و يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الاضرار بمتانة العمارة، و سيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات تدهور في البناية.

و يجب كذلك على الشركاء في الملكية أن يسهروا أيضا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعلهم أو بفعل أحد أفراد أسرهم، و ألا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية و ألا يقوموا بأي عمل من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو أي ضرر من الأضرار.

كما لا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش، و كل ضوضاء أو صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوؤهم و لو كان حاصلا داخل الشقق و قد يعرض صاحبه لملاحقات قضائية إذا اقتضى الأمر، و يحظر كذلك على كل مالك على الشيوع في نظام الملكية المشتركة اقتناء الحيوانات الخطيرة لا سيما الكلاب[22].

كما يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و ألواحها الخارجية و الدرابيز و حواجز الشرفات و النوافذ و دعائمها و يجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة، غير أنه لاحترام مظهر العمارة و انسجامها يجب عدم إحداث أي تغيير في الواجهة العمرانية حيث أن التعديلات التي تهم الطلاءات الخارجية بما في ذلك طلاء أبواب مداخل الشقق ستكون موضوع عملية شاملة تقررها جمعية الشركاء في الملك التي تتداول في هذا الشأن و التي سيأتي ذكرها لاحقا.

وعملا على تجنب وقوع أي تسربات للمياه و خسائر في القنوات و الصنابير، لابد من صيانة هذه الأدوات و إبقائها في حالة جيدة حيث تقع تكاليف تصليح و ترميم الخسائر الناجمة عن التسرب على مسؤولية الشاغل المسؤول عن هذه التسربات، و يمنع كذلك على كل شريك في الملك أو شاغل له استعمال الأسطح أو إحداث تغيير فيها أو البناء عليها،

إن الأجزاء المشتركة للعمارة تعود لمختلف المالكين كل حسب نسبته ، و في حالة تغير الشقق فإن المالكين الشركاء المعنيين يمكنهم الحصول على توزيع جديد للنسب بين الشقق المعدلة مع العلم أن المجموع العام للنسب لا يتغير و لكل واحد من المالكين الشركاء فيما يخص الشقة أو المحل العائد إليه خصيصا و منفصلا حق التصرف فيه و استغلاله. ولكل مالك كذلك الحق في أن يقسم أو يجزئ ملكيته كما يحلو له دون المساس بحصص الآخرين أو ما يشكل خطرا على العقار كله كالمساس بالأساسات أو أعمدة الدعم، كما لا يمكنه فتح أبواب جديدة أو منافذ خارجية دون رضا المالكين الآخرين، و لا يمكن ممارسة أي تجارة في أجزاء الملكية الخاصة ماعدا المحلات الموجودة في بعض طوابق العمارة لا سيما الطابق الأرضي الذي يخصص عادة لممارسة التجارة و كذا بعض المهن الحرة كالطب و المحاماة و التوثيق و غيرها.

المطلب الثاني: حماية نظام الملكية المشتركة

إن نظام الملكية المشتركة و ككل نظام له آليات و قواعد يعتمد عليها في حماية حسن السيرة و انضباطه ليفوض احترام كل شخص يريد المساس به [23] . و عليه فإن هذه الحماية تنشأ من خلال إظهار مسؤولية كل فرد ضمن هذا النظام كل بحسب صفته التي يتواجد بها فيه و كذا العناصر القانونية التي تقيم هاته الحماية[24].

إن المبدأ العام أن كل شخص يتحمل تبعات أفعاله حتى يتسنى مساءلته و محاسبته بكل ما قام به خصوصا إن أحدثت أضرارا بالآخرين فإنه يصبح من الواجب مساءلة فاعلها حتى يتم تدارك هاته الأخطاء و اجتناب وقوع أضرار أو التقليل منها [25] ، و الملاحظ ميدانيا أن الكثير من الشركاء من يتسبب في أضرار معتبرة سواء للمرقي العقاري أو حتى لبقية الشركاء و بالتالي الدخول في نزاعات قضائية للطلب بالتعويض جراء الضرر اللاحق بهم،

الفرع الأول: مسؤولية الشركاء في العقار

باستقراء المادة 10 من المرسوم 666/83 [26] نجد أن مضمونها يصب في أن كل شريك في الملكية مسؤول اتجاه الآخرين عن وقوع أي خلل في الانتفاع أو الأخطاء الناتجة عن الإهمال و التي تكون كذلك من طرف أتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

إن الملاك الشركاء في العقار المبني يكونون مسؤولين بصفة كاملة و شخصية عما يقومون به ضمن حصصهم و ضمن الأجزاء المشتركة داخل المبنى، و هنا يفترض على المالك الشريك ضرورة احترام التزاماته المنصوص عليها ضمن نظام الملكية المشتركة و التي تعهد بتطبيقها.

لقد سبق التطرق إلى مدى إلزامية المالك الشريك بتحمل المالك اتجاه الجمعية العامة سواء كان بنفسه أو عن طريق المالك الشاغل لأن من واجبه إبلاغه بنظام الملكية المشتركة و حمايته بدفع الضرر عنه و التصدي لكل من يتسبب في الاضرار به، هذا من جهة و من جهة أخرى فالمالك مسؤول أيضا عن كل الأفعال التي يقوم بها في إطار العقار المبني للإشتراك إذ بذلك تطبق عليه قواعد المسؤولية نفسها المطبقة على المالك الشريك و لكن ذلك في حدود ما تم الاتفاق عليه فيما بينهما.[27]

كما يكون كل شريك في الملك مسؤولا حيال الشركاء الآخرين عن تعكير الانتفاع و الأخطاء و حالات الإهمال و المخالفات المنصوص عليها و كل شريك في الملك لا يشغل محلاته بنفسه يبقى مسؤولا عن تنفيذ هذا النظام من طرف الذين يشغلون المحلات المذكورة ، و تكون هنا مسؤولية المالك حيال الآخرين مسؤولية شخصية وفقا لقواعد المسؤولية التقصيرية[28].

الفرع الثاني: نهاية نظام الملكية المشتركة

ينتهي نظام الملكية المشتركة بطريقين فإما أن ينتهي ببيع العقار أو بنزع الملكية من أجل المنفعة العامة، حيث يتم بيع العمارة من طرف الملاك الشركاء بإجماعهم الذي يعتبر ضروري و اجتماع كل الأجزاء على رأس مالك واحد[29].

وينتهي كذلك بإجراء نزع الملكية و الذي يكون إجباريا من طرف الإدارة مقابل تعويض عيني أو نقدي حسب مقتضيات القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27[30].

خاتمة

من خلال هذا الموضوع يتبين أن نظام الملكية المشتركة يعتبر أساسا لتنظيم الحياة الجماعية للملاك في عقار مشترك من شأنه الحفاظ على مصلحة الشركاء و الشاغلين في ترقية العقار المشترك من خلال التقيد و احترام جملة البنود التي يشملها العقد المتضمن هذا النظام في شكل تعاقدي تنظيمي و عدم تجاوز ما جاء فيه من التزامات حسب ما يتضمنه العقد المجسد لهذا النظام الذي يفرض على جميع الملاك الشركاء احترام بنوده و الحفاظ على المصلحة الجماعية و حماية و ترقية العقار المشترك، إلا أنه دائما ما يكون هناك تجاوز و عدم احترام لهذا النظام من طرف بعض الشركاء و حتى من بعض المرقين العقاريين الذين لا يتقيدون بالتزاماتهم و هو ما يخلق حالة من الفوضى و لا استقرار و بالتالي الدخول في مشاكل و نزاعات تصل حتى إلى دواليب القضاء و هذا ما لمسناه في أرض الواقع خاصة بالنسبة للعقارات التي لم تكتمل و لم تسلم لأصحابها و أما العقارات المكتملة و المسلمة فالمسؤولية تبقى مشتركة بين الشركاء المالكين و كل تجاوز أو تعدي يوقع صاحبه تحت المسؤولية و إلزامية التعويض في حال إلحاق الضرر بالغير و منه يستخلص أن المشرع الجزائري وضع نظاما متكاملا من خلال القانون 14/99 لحماية الشركاء في الملكية الواحدة و تنظيم العلاقة بينهم حيث يعتبر أساسا لتنظيم الحياة الجماعية للملاك في عقار مشترك من شأنه الحفاظ على مصلحة الشركاء و الشاغلين في ترقية العقار المشترك من خلال التقيد و احترام جملة البنود التي يشملها العقد المتضمن هذا النظام و عدم تجاوز ما جاء فيه من التزامات .

الهوامش والمراجع:

1- الأمر 58/75 المؤرخ في 1975/09/26 المتضمن القانون المدني الجزائري المعدل و المتمم، ج ر عدد 78 صادرة في 1975/09/30 و الأمر رقم 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بمسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري و القانون 25/90 المؤرخ في 1990/11/18 المتضمن التوجيه العقاري.

[2]- المرسوم التنفيذي 14-99 ، مؤرخ في 04 مارس ، 2014 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ج ر عدد 14صادرة في 16 مارس 2014.

[3] قريدة محمد، نظام الملكية العقارية المشتركة مجلة الشريعة و الاقتصاد، مجلد 3، عدد 5، 2014، ص 214.

[4]- مذكرة ماستر للطلبة جاب الخير سعدي و سعدي ناصر الأحكام العامة للملكية العقارية المشتركة في الترقية العفارية ص 4

[5]- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة ماجستير، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2010/2009، ص 05

[6]- دروازي عمار، المرجع نفسه، ص 04.

[7]- أومحمد حياة، النظام القانوني للترقية العقارية في الجزائر على ضوء احكام القانون 04-11 ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، فرع قانون العقود، كلية الحقوق والعلوم السياسية ، جامعة مولود معمري ، تيزي وزو 2015، ص 13.

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

[9]- قشي راضية، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر،ص . 7

[10]- -تنص المادة 747 من القانون المدني الجزائري على ما يلي "" لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم, أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة "

[11]- جاب الخير سعدي و سعدي ناصر، مرجع سابق، ص 8

[12]- أنظر المادة 324 ق.م.ج السالف الذكر

[13]- تنص المادة 61 من قانون 04-11 على ما يلي «: يتعين على كل مرق عقاري إعداد نظام الملكية المشتركة و توضيح كل البيانات القانونية و التقنية و المالية الخاصة به.

[14]- موسوني عبد الرزاق، حماية حق الملكية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، جامعة تلمسان، ، 2008-2007 ص.14

[15]- الأمر 76-105 المؤرخ في 1976/12/09 المتضمن قانون التسجيل المعدل و المتمم، ج ر عدد81 صادرة بتاريخ 1976/12/18

[16]- موسوني عبد الرزاق ، المرجع نفسه ص 27.

[17]- حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية في ضوء آخر التعديلات و أحدث الأحكام، دار هومه للطباعة والنشر و التوزيع، الجزائر، 2015، ص 170.

[18]- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم ، جريدة رسمية عدد 30 لسنة 1976.

[19]- الأمر 74/75 المؤرخ في 12 نوفمبر 1975 المتضمن إعداد مسح الأراضي العام و تأسيس السجل العقاري، جريدة رسمية عدد 92 صادرة بتاريخ 1975/11/18.

[20]- التعليمة رقم 10210 المؤرخة في 2023/07/03 الصادرة عن المديرية العامة للأملاك الوطنية - وزارة المالية-

[21]- أنظر المادة 747 من القانون المدني

[22]- شعلي سفيان ، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة ماجستير تخصص قانون خاص ، كلية الحقوق جامعة تلمسان، 2008/2007.

[23]- حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة الجزائر 2002، ص 91.

[24]- إيمان قاسي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماستر، جامعة العربي بن مهيدي، 2015/2014 ، ص 68.

[25]- شعلي سفيان، مرجع سابق، ص 150

[26]- المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية العدل و المتمم.

[27]- شعلي سفيان، المرجع نفسه ص 161-162

[28]- المرسوم التنفيذي 99/14 مرجع سابق

[29]- شعلي سفيان، مرجع سابق ص 189.

[30]- القانون 11/91 المؤرخ في 1991/04/27 المحدد للقواعد العامة المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية، جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.