

نحو ضرورة ادخال تعديل على مبدأ اختصاص موقع العقار في عقود الانتفاع بنظام اقتسام الوقت "بغرض استغلال العقار السياحي في الجزائر بشكل عصري"

من إعداد الأستاذ الدكتور بلماهي عمر - محامي

تنص المادة 2/17 من القانون المدني "يسري على الحيازة والملكية
والحقوق العينية الاخرى، قانون موقع العقار".

نظرا لكون المادة السالفة الذكر تعد قاعدة من قواعد الاسناد، وهي بهذا
الشكل تعد قاعدة دولية، لأنها تعالج الفروض التي تحتوي على عنصر أجنبي. و
بحكم التطورات والمستجدات التي مست المنظومات التشريعية العالمية أضحت
امكانية الخروج على مبدأ اختصاص موقع العقار في عقود الانتفاع بنظام
اقتسام الوقت ضرورة ملحة.

ظل مبدأ خضوع العقار الى قانون موقعه مهيمنا ردحا من الزمن ولا
يجادل فيه أحد. اذ يعود الى الفكر القانوني القديم، وبالتحديد إلى عهد
المدرسة الايطالية القديمة . وكان يعتبر هذا المبدأ مقدسا لا ينبغي المساس به.
لكن دوام الحال من المحال مهما طال الزمن.

ومعلوم ان التشريع الجزائري لم يتطرق الى هذا النوع من العقود، بخلاف
العديد من التشريعات الحديثة التي تعرضت الى تنظيم عقد " المشاركة الزمنية
أو " عقود اقتسام الوقت " contrat de jouissance d'une unité de logement
à temps partagé مثل القانون الفرنسي رقم : 18/86 الصادر في 06 فبراير
1986 المنظم لشركات تخصيص العقارات للاستعمال بنظام "اقتسام

الوقت"، والقانون الانجليزي الصادر سنة 1992 Time-sharing act والقانون الالماني الصادر بتاريخ 20 ديسمبر سنة 1996 والقانون الفرنسي رقم 566/98 الصادر سنة 1998 المتضمن ادخال التوجيه الاوروبي رقم 94/47 الصادر عن البرلمان الاوروبي في 26 اكتوبر سنة 1994 المتعلق بحماية اصحاب الحقوق في العقود الواردة على استعمال الاموال العقارية بنظام المشاركة الزمنية¹.

وقد تم تعديل هذا التوجيه الأوروبي بموجب التوجيه الأوروبي رقم 122/2008 الصادر بتاريخ 14 جانفي 2009 المتضمن "حماية المستهلكين" من جوانب بعض العقود المتعددة التي تتناول العطل الطويلة المدى بالبيع والتبادل.²

وقد نص هذا التوجيه الجديد في المادة الثانية منه على تعريف عقد اقتسام الوقت بصيغ مختلفة، وجعل لكل عقد يبرم بنظام اقتسام الوقت تعريف محدد.

وقد عرفت المادة 2 من هذا التوجيه الأوروبي عدة انماط من العقود تدخل فيما يسمى "عقد اقتسام الوقت"، وهو عبارة عن "عقد متعدد الملكية" multi contrat de propriété، يبرم لأكثر من سنة لقاء عوض معين، يعطي هذا العقد الحق للمستهلك حق الاستعمال لواحد أو أكثر في الاقامة، أو أكثر من اقامة".³

¹ د. احمد عبد الكريم سلامة. القانون الدولي المخلص النوعي

ط. بدون ذكر تاريخ الطبع. دار النهضة العربية. القاهرة ص. 142.

² Directive 2008/122 / CE du Parlement européen et du Conseil du 14 janvier 2009 relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats de multipropriété, de produits de vacances de longue durée, de revente et d'échange (Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

JO L 33 du 3.2.2009, p. 10-30 (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

Édition spéciale en croate: chapitre 13 tome 059 p. 3-23

³ Article 2

Définitions

1. Aux fins de la présente directive, les définitions suivantes s'appliquent:

(une)

«contrat de multipropriété», un contrat d'une durée de plus d'un an en vertu duquel un consommateur, moyennant rémunération, acquiert le droit d'utiliser un ou plusieurs hébergements pour la nuit pendant plus d'une période d'occupation;

(b)

`` contrat de produit de vacances à long terme ", un contrat d'une durée de plus d'un an en vertu duquel un consommateur, moyennant rémunération, acquiert principalement le droit d'obtenir des remises ou d'autres avantages en matière d'hébergement, de manière isolée ou avec des voyages ou autres prestations de service;

(c)

«contrat de revente», un contrat en vertu duquel un professionnel, moyennant rémunération, aide un consommateur à vendre ou à acheter une multipropriété ou un produit de vacances à long terme;

(ré)

`` contrat d'échange ", un contrat en vertu duquel un consommateur, moyennant rémunération, adhère à un système d'échange qui lui permet d'accéder à un hébergement de nuit ou à d'autres services en échange de l'octroi à d'autres personnes d'un accès temporaire aux avantages des droits découlant de la copropriété de ce consommateur Contrat;

(e)

`` professionnel ", une personne physique ou morale qui agit à des fins liées au commerce, aux affaires, à l'artisanat ou à la profession de cette personne et toute personne agissant au nom ou pour le compte d'un professionnel;

(F)

«consommateur», une personne physique qui agit à des fins qui ne relèvent pas du commerce, des affaires, de l'artisanat ou de la profession de cette personne;

(g)

`` contrat accessoire ", un contrat en vertu duquel le consommateur acquiert des services liés à un contrat de multipropriété ou à un contrat de produit de vacances à long terme et qui sont fournis par le professionnel ou un tiers sur la base d'un accord entre ce tiers et le Commerçant;

(h)

`` support durable ", tout instrument qui permet au consommateur ou au professionnel de stocker des informations qui lui sont adressées personnellement d'une manière qui est accessible pour référence future pendant une période de temps adéquate aux fins de l'information et qui permet la reproduction inchangée du informations stockées;

(je)

`` code de conduite ", un accord ou un ensemble de règles non imposées par la loi, la réglementation ou une disposition administrative d'un État membre qui définit le comportement des professionnels qui s'engagent à être liés par le code en ce qui concerne une ou plusieurs pratiques commerciales ou activités commerciales particulières secteurs;

(j)

`` propriétaire du code ", toute entité, y compris un commerçant ou un groupe de commerçants, qui est responsable de la formulation et de la révision d'un code de

كما ادخل المشرع الفرنسي عدة تعديلات في قانون حماية المستهلك بمقتضى المرسوم رقم 301.2016. ومن بينها استحداث بعض الأحكام الخاصة لحماية المتعاقد "بنظام اقتسام الوقت" وادراجها في قانون الاستهلاك لتصبح جزءاً من هذا القانون. لتوفير نوع من الحماية الخاص لرضاء المستهلك في عقد اقتسام الوقت.

وقد راعى هذا التوجيه الجديد ان السياحة لها دور بارز في اقتصاد الدول الأعضاء في الاتحاد الأوروبي وتشجيع التنمية في القطاعات المتعددة الملكية les secteurs multi propriété، وبالتالي رأى هذا التوجيه من الضرورة بمكان اعتماد بعض القواعد القانونية المشتركة لخدمة هذا النوع من التعاقد وحماية المستهلك وتوفير الأمن القانوني في عقود اقتسام الوقت. ويطلق على هذا العقد بالإنجليزية مصطلح ⁴ Le time-sharing

كما نشأت عدة كيانات عالمية خاصة تضم في عضويتها قرى ومنتجعات سياحية، ومن ذلك مؤسسة (RCI) التي تضم في عضويتها أكثر من 4300 منشأة سياحية، تتنوع ما بين قرى ومنتجعات وفنادق منتشرة حول العالم في أكثر من 110 دولة⁵

ويقوم عقد المشاركة الزمنية على اشتراك اكبر عدد ممكن من الناس في الانتفاع من بعض المرافق السياحية المخصصة لهذا الغرض، كالفنادق

conduite et / ou du contrôle du respect du code par ceux qui se sont engagés à y être liés.

2. Lors du calcul de la durée d'un contrat de multipropriété ou d'un contrat de produit de vacances à long terme, tels que définis respectivement aux points a) et b) du paragraphe 1, toute disposition du contrat autorisant un renouvellement ou une prolongation tacite est prise en compte. Compte

⁴) Le time-sharing – expression anglaise qui vise le phénomène de la jouissance d'immeubles à temps partagé – est un concept difficile à cerner, qui se laisse malaisément enfermer dans les catégories prévues par les conventions(Sylvie Pieraccini. La "propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé. Droit. Université du Sud Toulon Var, 2008. Français.

والمنتجات السياحية ودور السينما والمسارح وتمليكها للمستفيدين لمدة محددة ادناها اسبوع.

غير أن عقد المشاركة لا يقتصر فقط على المنتجات السياحية فقط، وانما يمتد كذلك الى قطاعات اقتصادية في غاية الأهمية. وتأتي على رأس هذه القطاعات الاقتصادية العقود النفطية التي تشكل الشريان الاقتصادي للدول المنتجة للنفط لاستغلال ثرواتها الاقتصادية والغازية، باعتبارها عقود تأتي على رأس الأولويات في تحقيق التنمية المستدامة.

فهذه العقود لم تعد تبرم بالوسائل التقليدية الطويلة المدى المعروفة، وانما عرفت تغييرات جوهرية في وسائل استغلالها. من بين هذه الوسائل اللجوء الى ابرام العقود البترولية بما يعرف بعقد المشاركة الزمنية التي لم تكن معروفة من قبل.

ويعود ظهور عقود المشاركة النفطية حسب ما يراه البعض الى رغبة الشركات الأجنبية في ابرام عقود مع الدول المنتجة للبترول الى شركتي "يني الايطالية والتي لعبت دورا مهما في ازالة الامتيازات البترولية وشركة" ايرب الفرنسية⁶

ولقد ظل عقد الامتياز هو الشكل القانوني السائد لتنظيم العلاقة بين الدول المنتجة وشركات البترول الأجنبية طوال النصف الأول من القرن الحالي. ثم ظهرت الى الوجود منذ النصف الثاني من القرن الحالي اشكال تعاقدية جديدة يمكن حصرها في ثلاث انماط من العقود هي : عقود المشاركة، وعقود المقاوله، وعقود اقتسام الأرباح⁷.

وسوف اقتصر هنا على تناول عقد المشاركة.

⁶ د. شفاء عبد حسين. د. ميسون على عبد الهادي. التنظيم القانوني لعقود المشاركة النفطية (دراسة مقارنة). ص. 1 <https://www.google.dz/search?q>

⁷ أ.م.د. محمد يونس الصانغ. انماط عقود الاستثمارات النفطية في ظل القانون الدولي المالي. مجلة الرافيين للحقوق، المجلد (12)، (العدد 46، السنة 2010) ص. 238

ويقصد بعقود المشاركة النفطية بأنها " عبارة عن اتفاقات تبرم بين الدول المنتجة للنفط وشركات النفط الاجنبية من اجل التنقيب واستكشاف النفط ومن ثم استخراجه وصولاً الى انتاج وتصدير النفط.فهو عقد استثماري لجأت الدول اليه تجنباً لعقود الامتياز التي عانت منها الدول النامية".⁸

وقد يتخذ عقد المشاركة بشكل عام صورتين :

الصورة الأولى نقل ملكية حصة في وحدة فندقية أو سياحية، والصورة الثانية لهذا العقد نقل ملكية حصة في وحدة فندقية أو سياحية بموجب عقد يرتب حق منفعة أو تمكين المستفيد من الانتفاع بهذه الحصة بموجب عقد ايجار.⁹ وسنفصل ذلك لاحقاً.

ومن بين الدول العربية التي نظمت هذا العقد "مصر" التي اصدرت قراراً وزارياً رقم 150 لتنظيم التعامل بالمشاركة في الوقت سنة 2010، وسلطنة عمان التي نظمت هذا العقد بموجب مرسوم سلطاني رقم : 33/ 2002 مؤرخ في 27 مارس المتضمن اصدار قانون السياحة.

حيث نصت المادة 02/ 14 منه " نظام اقتسام الوقت " : النظام الذي يتيح للشخص شراء حصة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع أو استعمال للحصة بمشاركة آخرين في باقي الحصص، أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصة فيما بينهم. بحيث ينتفع كل منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة له كل عام."

دبي (الامارات العربية المتحدة)

أصدر الشيخ محمد بن راشد آل مكتوم، نائب رئيس الدولة رئيس مجلس الوزراء، بصفته حاكماً لإمارة دبي، القانون رقم (14) لسنة 2020 بشأن نظام اقتسام الوقت في دبي.

⁸ (شفاء عبد حسين. د. ميسون على عبد الهادي. المرجع السابق).
⁹ (ندى سالم حمدون ملاحو. عقد المشاركة بالوقت. دراسة مقارنة. بحث منشور في مجلة الشريعة والقانون. السنة السادسة والعشرين العدد 51 يوليو 2012 ص. 357 كلية الحقوق، جامعة الامارات العربية المتحدة).

عرّف هذا القانون النشاط بأنه "بيع الحصة الزمنية أو بيع النقاط مقابل الانتفاع بوحدة الإقامة محددة، بموجب عقد النقاط أو مبادلتها بوحدة إقامة أخرى طوال مدة العقد".

وعرف الحصة الزمنية بأنها الفترة الزمنية الدورية المحددة في عقد اقتسام الوقت، ينتفع المستفيد خلالها بوحدة الإقامة طول مدة العقد".

- عرف عقد النقاط بأنه "عقد يتم من خلاله بيع المستفيد نقاطاً لقاء بدل مالي، تلتزم من خلاله المنشأة بتمكين المستفيد من الانتفاع بوحدة الإقامة خلال المدة المحددة في العقد أو مبادلتها بوحدة إقامة أخرى".

نظام المشاركة بالوقت في القانون السعودي في الوحدات العقارية السياحية بالصيغة المرافقة.

اصدرت السعودية مرسوم ملكي رقم م/52 بتاريخ 20 / 8 / 2007 يتضمن الموافقة على العمل بنظام اقتسام الوقت في الوحدات العقارية السياحية بالصيغة المرافقة، بعد ان اجيز التعامل به من قبل مجمع الفقه الاسلامي الدولي التابع لمنظمة المؤتمر الاسلامي في دورته الثامنة عشرة المنعقدة في "ماليزيا" سنة 2007

التشريع الأردني.

نظام تملك العطلات واقتسام الوقت صادر بمقتضى البند 7 من الفقرة ب من المادة 2 والفقرة (أ) من المادة 16 من قانون السياحة رقم 20 لسنة 1988 والدستور تنشر نصه.

المادة 1- يسمى هذا النظام (نظام تملك العطلات واقتسام الوقت لسنة 2008) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

حان الوقت إذن لمراجعة هذا المبدأ في الجزائر وادخال عليه استثناءات جزئية لأنه، لم يعد يساير التطورات الحديثة، خاصة فيما يتعلق ببعض صيغ التعاقد التي برزت في بعض العقود الحديثة في مجال قطاع السياحة.

لقد ظهرت عقود جديدة لم تكن معروفة من قبل، وهذه العقود ظاهرها ينصب على العقار لكنها لا تخضع بالضرورة الى قانون موقع العقار. ومن هذه العقود ما يسمى بعقد الشراكة وعقود الانتفاع بنظام اقتسام الوقت، والتي يقع تداولها بالخصوص في قطاع السياحة وتسمى هذه العقود بـ ¹⁰ *jouissance d'immeubles à temps partagé*

ويطلق عليها البعض بحقوق التمتع بالمشاركة في الوقت في عقار مخصص للسياحة عن طريق الشراء لقضاء أسبوع أو عدة اسابيع للتمتع بعطلة في السنة او عدة سنوات.¹¹

وأول ما عرف هذا النوع من العقود أو النظام بشكل عملي في فرنسا سنة 1967 بواسطة شركة "مارسيليا" التي قدمت في سوق السياحة عرضاً متميزاً شعاره "لا تستأجر الغرفة ولكن اشترى فندقاً، فهو اقل ثمناً"¹².

ومن هنا تعددت التسميات لهذا العقد في الدول التي أخذت بـ "نظام اقتسام الوقت" مثل التملك الجزئي "تقاسم الملكية"، "صكوك الانتفاع" "المنفعة بالوقت وعقد التملك الزمي".

⁽¹⁰⁾ جاء في خلاصة اللجنة التي أعدت هذا المشروع (مشروع التوجيه البرلماني الأوروبي رقم 94/ 47 الصادر بتاريخ 26 أكتوبر 1994 المتضمن حماية أصحاب الحقوق في العقود الواردة على استعمال الأموال العقارية بنظام المشاركة الزمنية) ان هدف هذا المشروع هدفه التقليل من التباين والاختلاف بين القوانين الأوروبية حول هذا الموضوع وادماجه في القانون الداخلي، وذلك للقضاء على هذا التباين بين التشريعات الأوروبية، لأجل ضمان حماية المستهلكين في دول الاتحاد الأوروبي وضمان حقوقهم في تملك العقارات بنظام اقتسام الوقت لمدة اسبوع أو اسبوعين من كل عام. ومعلوم ان هذه اللجنة التي أعدت هذا المشروع قد اعتمدت ما يقرب من 32 مادة لضمان العمل بهذا القانون وادخاله في تشريعاتها الداخلية.

<https://www.senat.fr/rap/196-322/196-322.html>

⁽¹¹⁾ Actuellement, les droits de jouissance à temps partagé consistent en l'achat d'une ou de plusieurs semaines de vacances à l'année durant plusieurs. Sylvie Pieraccini. La "propriété temporaire", essai d'analyse des droits de jouissance à temps partagé. Droit. Université du Sud Toulon Var, 2008. Français s années, donnant accès à l'occupation d'un logement, dont la qualité est déterminée

⁽¹²⁾ د. ندى سالم حمدون ملاعلو. عقد المشاركة بالوقت مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون، السنة السادسة والعشرون، العدد 51، يوليو 2012، على الانترنت. كلية القانون. جامعة الامارات العربية.

وقد عرف عقد التملك الزمني (المشاركة في الوقت) بأنه "تملك المنافع لقضاء فترة زمنية محدودة : اسبوع، أو شهراً في العام لشقة موصوفة في الذمة في بلد معين، أو بلدان عديدة معينة".¹³

وعرفت المادة الأولى من نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية السعودي الصادر في 13 رمضان سنة 1427 هـ بأنه "عقد أو مجموعة عقود تبرم مقابل مبلغ مالي معين، لمدة لا تقل عن ثلاث سنوات، ويتم بموجبها إنشاء حق انتفاع أو التنازل عنه، أو أي حق آخر يتعلق باستعمال وحدة عقارية سياحية واحدة أو أكثر، لمدة محددة أو قابلة للتحديد من السنة".¹⁴

وعرفه مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوتراجايا (ماليزيا) من 24 إلى 29 جمادى الآخرة 1428هـ، الموافق 9 م 13 تموز (يوليو) 2007 م. بأن التملك الزمني المشترك، هو :

"عقد على تملك حصص شائعة، إما على سبيل الشراء لعين معلومة على الشيوع، أو على سبيل الاستئجار لمنافع عين معلومة لمدد متعاقبة، أو الاستئجار لمنافع عين معلومة لفترة ما بحيث يتم الانتفاع بالعين المملوكة أو المنفعة المستأجرة بالمهاياة الزمانية، أو المهاياة المكانية، مع تطبيق خيار التعيين في بعض الحالات لاختصاص كل منهم بفترة زمنية محددة".¹⁵

فقد يشتري شخص حصة زمنية تقدر مثلاً ب اسبوع او اكثر من كل سنة بنظام حق الانتفاع بوحدة سكنية في مكان محدد، غالباً ما يكون هذا المكان يتواجد في منطقة سياحية معروفة تتميز بموقعها الممتاز، وذلك بموجب عقد

¹³ د. عبد الوهاب ابراهيم أبو سليمان. عقد التملك الزمني
¹⁴ مشار الى هذا التعريف في مؤلف الدكتور عمر عبد العزيز التويجري. احكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. دراسة مقارنة. ص39 بدون ذكر تاريخ الطبع.
¹⁵ مجلس مجمع الفقه الإسلامي الدولي المنبثق عن منظمة المؤتمر الإسلامي المنعقد في دورته الثامنة عشرة في بوتراجايا (ماليزيا) من 24 إلى 29 جمادى الآخرة 1428هـ، الموافق 9 م 13 تموز (يوليو) 2007 م. بأن التملك الزمني المشترك. <https://almoslim.net/node/198199>

يخول له قضاء عطلة في هذه الإقامة التي اختارها بالمدة المتفق عليها. ويسمح له هذا العقد الزمني الاستفادة بزيارة أكثر من مكان أو موقع سياحي من كل سنة permet donc de profiter potentiellement d'un grand nombre de lieux de vacances

ففي هذا الفرض حق المنتفع هنا لا ينصب على تملك عقار ارضي ملكية دائمة واستثنائية بل يكون له حق التبديل المكاني والزمني، ومن ثم يمكن في مثل هذه الفروض وفي مثل هذه العقود التمسك باختصاص موقع العقار المخصص للسكنات بنظام اقتسام الوقت على سبيل المثال. فالعقود المبرمة وفق هذا النظام تجعل الالتزامات التي تقع على عاتق الطرف الآخر الملتزم بتمكين المنتفعين بالوحدة السكانية واستغلالها أكثر أهمية من العنصر العقاري لتلك الوحدة، بحيث ترمي إلى حماية المنتفع، باعتباره مستهلكاً أولى بالرعاية. فالأمر هنا كما يراه البعض يتعلق بدعوى استهلاك، وليس بدعوى عقارية¹⁶.

والثابت في مسائل الاستهلاك أن الاختصاص يؤول لمحكمة الموطن أو محل إقامة المستهلك، وليس محكمة موقع العقار. وقد جنحت بعض الاتفاقيات الدولية للأخذ بهذا الطرح وخرجت عن مبدأ خضوع العقار إلى قانون موقعه. ومن هذه الاتفاقيات، اتفاقية بروكسل لسنة 1968 المبرمة بين دول السوق الأوروبية المشتركة آنذاك والمكملة باتفاقية Lugano المبرمة في 26 ماي سنة 1989 المتعلقة بالاختصاص القضائي¹⁷.

والتي نصت في المادة الأولى، الفقرة الثانية منها "أنه يمكن الخروج عن اختصاص محكمة موقع العقار إذا بدا عرضياً ولم توجد أية صلة أخرى بذلك الموقع، ولم يكن لأحد أطراف العقد موطن في دولة الموقع¹⁸".

¹⁶ د. أحمد عبد الكريم سلامة. القانون الدولي الخاص النوعي. ط. 1. دار النهضة العربية. القاهرة بدون ذكر تاريخ الطبع. 163

¹⁷ Convention concernant la compétence judiciaire et l'exécution des décisions en matières civile et commerciale - Faite à Lugano le 16 septembre 1988

مجلة المحامي عدد 2021/34

ومن الخصائص أو الميزات التي ينفرد بها هذا العقد البرم وفق "نظام اقتسام الوقت"، أو عقد التملك الزمني أنه :

أولاً: يعتبر من عقود الملكية المشتركة أو الملكية الشائعة. والملكية المشتركة لا تعطي لصاحبها أو المستفيد منها حق الانفراد بتملك جزء معين على سبيل التحديد من هذه الملكية بمعنى المستفيد من هذا العقد أو المشتري يمتلك مع غيره من المشترين أو المستفيدين نفس الوحدة السكنية السياحية حصة غير مفرزة لكنه يمتلكها بكل ما يخول عقد الملكية لصاحبه من حقوق، فله حق التصرف، وحق الاستغلال وحق الانتفاع وهي نفس عناصر حق الملكية.* كل ذلك بطبيعة الحال يتعين على المستفيد مراعاة المدة الزمنية المقررة له كل سنة وفقاً لنظام قسمة المهياة الزمنية المعروفة في القانون المدني¹⁹، وهي قسمة انتفاع للمال الشائع لا قسمة ملكية، فهي اتفاق مؤقت.

وفي هذه الصورة يتم نقل ملكية حصة شائعة في وحدة سياحية بموجب عقد بيع لهذه الحصة بمعنى يكون فيها الشيء مملوك لأكثر من شخص دون تعيين نصيب مادي محدد لكل مالك بل يكون لكل منهم حصة شائعة فيه والأصل أن تكون حصص الملاك متساوية الا اذا قام الدليل على غير ذلك.²⁰ وتخضع لأحكام البيع وما يرتبه من التزامات لكلا الطرفين. فطبقاً للمادة 351

¹⁸) article 16/2 Sont seuls compétents, sans considération de domicile:

1) a) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État contractant où l'immeuble est situé;

toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétents les tribunaux de l'État contractant dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne *physique et qu'aucune des parties*

(*) نصت المادة 674 من القانون المدني الجزائري " الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء، بشرط ألا يستعمل استعمالاً تحرمه القوانين والأنظمة ".

¹⁹ راجع مؤلف الدكتور احمد عبد الكريم سلامة. المرجع السابق. ص. 148.

²⁰ دكتور أيمن مصطفى. أحمد البقلي. الحماية الخاصة لرضى المستهلك في عقد اقتسام الوقت.

<https://elibrary.mediun.edu.my/books/MAL06756.pdf>

https://maal.journals.ekb.eg/article_152657_aad91d06f80ddcc1f80dd0433970b0

ba.pdf ص. 24.

من القانون المدني التي تنص " البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع ان ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي.

وفي "عقد اقتسام الوقت" يلتزم البائع بنقل ملكية الحصة المحددة المتفق عليها وتسليمها للمشتري. ويشترط ان يكون المشتري عالما بالمبيع علما كافيا ويعتبر العلم كافيا اذا اشتمل العقد على بيان المبيع واوصافه الاساسية بحيث يمكن التعرف عليه. كما يضمن البائع عدم التعرض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كله أو بعضه، سواء كان التعرض من فعله او من فعل الغير.

ومن المقرر قانونا " انه يكون البائع ملزما بالضمان اذا لم يشمل المبيع على الصفات التي تعهد بوجودها وقت التسليم للمشتري".

وبعبارة اوضح يتعين على البائع ان يمكن المشتري من ممارسة جميع الحقوق المترتبة على عقد المشاركة بالوقت، بما فيها حقه في استعمال العقار في الوقت المحدد والفترة المتعاقد عليها.

ثانيا: قد يكون عقد المشاركة بالوقت عقد انتفاع *contrat de jouissance* بوحدة سكنية عقارية ذات الاستعمال الشخصي لفترة مؤقتة اقصاها ستة اشهر مستمرة. فيكون للمشتري هنا حق منفعة وهذا الحق يخول صاحبه في الانتفاع في وحدة سياحية، وتختلف هذه الصورة عن الصورة السابقة بان المشترك في عقد الانتفاع لا يكون مالكا لحقه في وحدة فندقية، انما يملك حق الانتفاع لهذه الوحدة، وهو حق عيني يخول صاحبه استعمال الشيء المملوك للغير او استغلاله لمدة محدودة او قابلة للتحديد، مع امكانية تغير محل الانتفاع مكانيا او زمانيا. ويستطيع ممارسة حقه في الاقامة في هذه الوحدة في الوقت الذي يختاره ²¹.

²¹ الاستاذة ربا محمد بلوط الاثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت. رسالة ما جستير في الحقوق. قسم القانون الخاص. جامعة الشرق الأوسط. تشرين الثاني. سنة 2015

https://meu.edu.jo/libraryTheses/5879eace8050c_1.pdf
مجلة المحامي عدد 2021/34

وتكون المحاكم المختصة في هذه الحالة هي محاكم مكان الدولة التي أبرم فيها العقد* .

مع امكانية تغيير محل حق الانتفاع مكانا مكانا وزمانا.. بحيث يستطيع المنتفع ممارسة حقه في السكنى على وحدة اخرى في الوقت الذي يختاره من السنة²² .

ومما سبق يتضح جليا، أن طبيعة عقد اقتسام الوقت أو "عقد التملك الزمني" (التايم شير) TIMESHARE أو (المشاركة بالوقت) (أو الملكية المتعاقبة) يظهر فيه أن عنصر العقار لا يشكل أهمية كبرى، إذا ما قورن بالعناصر الأخرى التي يركز عليها هذا العقد، كعنصر التأقيت في استعمال واستغلال

* Article 22 [Compétences impératives et exclusives] Version imprimable Envoyer par courriel version PDF Sont seuls compétents, sans considération de domicile:

1) en matière de droits réels immobiliers et de baux d'immeubles, les tribunaux de l'État membre où l'immeuble est situé.

Toutefois, en matière de baux d'immeubles conclus en vue d'un usage personnel temporaire pour une période maximale de six mois consécutifs, sont également compétents les tribunaux de l'État membre dans lequel le défendeur est domicilié, à condition que le locataire soit une personne physique et que le propriétaire et le locataire soient domiciliés dans le même État membre;

2) en matière de validité, de nullité ou de dissolution des sociétés ou personnes morales ayant leur siège sur le territoire d'un État membre, ou de validité des décisions de leurs organes, les tribunaux de cet État membre. Pour déterminer le siège, le juge applique les règles de son droit international privé;

3) en matière de validité des inscriptions sur les registres publics, les tribunaux de l'État membre sur le territoire duquel ces registres sont tenus;

4) en matière d'inscription ou de validité des brevets, marques, dessins et modèles, et autres droits analogues donnant lieu à dépôt ou à un enregistrement, les juridictions de l'État membre sur le territoire duquel le dépôt ou l'enregistrement a été demandé, a été effectué ou est réputé avoir été effectué aux termes d'un instrument communautaire ou d'une convention internationale.

Sans préjudice de la compétence de l'Office européen des brevets selon la convention sur la délivrance des brevets européens (le lien est externe), signée à Munich le 5 octobre 1973, les juridictions de chaque État membre sont seules compétentes, sans considération de domicile, en matière d'inscription ou de validité d'un brevet européen délivré pour cet État;

5) en matière d'exécution des décisions, les tribunaux de l'État membre du lieu de l'exécution.

(²²)

المكان والخدمات التي يوفرها هذا العقد للمشتري، إضافة الى الطابع الموسمي لهذا العقد، والذي عادة ما يلجأ اليه في موسم الاصطياف. مما يجعل عنصر العقار في العقد يبدو ضئيلاً وغير ذي وزن مقارنة بالعناصر الأخرى للعقد، كالالتزام بتجهيز وتأثيث السكن وما الى ذلك⁽²³⁾... وبالتالي لا يشكل أهمية كبرى وهذا راجع كما ذكرت الى الخصوصية التي يتميز بها هذا النوع من العقود. وهناك مجالات أخرى تستقطب مثل هذه العقود، مثل الاستفادة من الأنظمة المعمول بها في مجال التخطيط والسياحة التي تقوم بها أو تديرها الجماعات المحلية المسؤولة عن استعراض ملفات المنتزهات الترفيهية في المخيمات والمناطق السكنية، وكذا المهنيين العاملين في مجال الضيافة في الهواء الطلق. وتقنية هواية استخدام الحاسوب في فك التشفير وغيرها من الهوايات الأخرى.

وقد استغلت الكثير من الدول نظام عقود اقتسام الوقت وتعميمه والاستفادة منه. وخاصة فيما بات يعرف بـ "منتزه الترفيه السكني" ²⁴ parc résidentiel de loisirs

ومن هذه الدول فرنسا التي وسعت من نطاق استخدام هذه العقود بتنظيم خاص يعطي الاستقلالية في تسيير المنتزهات الترفيهية بنظام اقتسام الوقت. ويتم هذا النظام بصيغتين:

⁽²³⁾ د. أحمد عبد الكريم سلامة. المرجع السابق. ص. 148.

²⁴ Un Parc Résidentiel de Loisirs (PRL) est un terrain aménagé au sens du décret D333-3 du code de l'urbanisme. Il est spécialement affecté à l'accueil des Habitations Légères de Loisir (H.L.L) ou résidences mobiles (mobil home). On n'y trouve rarement d'emplacements dit « nus » qui sont réservés entre autre à l'accueil des tentes) <https://www.rocalia.fr/fr/definition--reglementation--legislation-d-un-parc-residentiel-de-loisirs-gc6.html> (l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application de 2007, se substitue aux anciennes autorisations d'urbanisme applicables aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs (PRL) <https://www.lagazettedescommunes.com/672954/campings-et-parcs-residentiels-de-loisirs-quel->

الصيغة الأولى : تعرف بنقل ملكية الارض عن طريق البيع كقطع ارضية
مهيأة ومقسمة. Cession de parcelles.

الصيغة الثانية : تكون عن طريق استغلال تحت ما يسمى "بالفندقة"
Exploitation sous le régime hôtelier²⁵

وامام هذا التطور ندعو المشرع الجزائري الى اعادة النظر جزئيا في المادة 2/17 من القانون المدني وادخال عليها استثناءات تعالج هذه المستجدات لمسايرة الحياة المعاصرة والانماط القانونية الحديثة للعقود الدولية، والأخذ بعين الاعتبار هذه العقود المستحدثة خاصة واننا نطمح الى تطوير قطاع السياحة في بلادنا ونعمل على التنسيق بين التشريعات العالمية في هذا المجال. وهكذا، اذا حصل وأن وجدت الوحدة السياحية المخصصة للسكن خارج الاقليم الجزائري والتي تستغل بنظام اقتسام الوقت، فان الاختصاص في هذه الحالة يؤول للمحاكم الجزائرية وليس لقانون موقع العقار الذي يكون في هذه الحالة خارج الجزائر.

وبالتالي نوسع من اختصاص القضاء الجزائري ونوفر في نفس الوقت مصاريف التنقل والمصاريف القضائية للطرف الجزائري باعتباره "الطرف المستهلك الأولى بالرعاية، يستفيد من الحماية المقررة للمستهلك. وعليه، فإن الاستمرار في التمسك بمبدأ اخضاع العقار لقانون موقعه بصورة مطلقة أضحي غير ملائم تماما للعقود التي تبرم بنظام "اقتسام الوقت" المعمول به في قطاع السياحة على وجه الخصوص. فالمشتري في عقود اقتسام الوقت ليست له نية تملك عقار ارضي ملكية دائمة واستثنائية، بل يكون له

²⁵) l'ordonnance du 8 décembre 2005 et son décret d'application de 2007, se substitue aux anciennes autorisations d'urbanisme applicables aux terrains de camping et aux parcs résidentiels de loisirs (PRL) <https://www.lagazettedescommunes.com/672954/campings-et-parcs-residentiels-de-loisirs>

حق التبديل المكاني والزمني فقط ذلك أن عناصر الاستهلاك في هذا العقد أكثر أهمية من العقار نفسه، فوجب اعتباره عقد استهلاك.²⁶

وعليه يطبق قانون مكان المستهلك، وهو الأولى بالرعاية والحماية، بدلاً من إخضاعه لقانون الموقع التقليدي.

لقد أضحت العمل ب نظام اقتسام الوقت في السنوات الأخيرة من أهم ركائز صناعة السياحة في العالم، ومن أسرع القطاعات نمواً وتطوراً، بما يمثله للمستفيدين من وسيلة عملية مميزة لقضاء العطلات، والتمتع بالإجازات السياحية.

ومعلوم أن الأخذ بنظام اقتسام الوقت في قطاع السياحة في الجزائر سيجلب لها فوائد اقتصادية كثيرة، خاصة وأن بلادنا تزخر بالمناطق السياحية، فهي تتوفر على مخزون سياحي متنوع، من بحار وجبال وصحارى واسعة لا يضاهيها بلد في العالم، ناهيك عن الآثار السياحية والدينية المتواجدة في ربوع بلادنا والتي لا حصر لها.

ومنه، وبالنظر الى تعدد الصيغ التعاقدية التي تندرج ضمن ما أصبح يعرف بعقد المشاركة بالوقت، نرى أنه من الضروري التعجيل بدراسة هذا النوع من العقود المستحدثة، بدءاً من تحديد ماهيته وتكييفه القانوني وتحديد ملكية المستفيد ومالك المنشأة السياحية أو المنتجع السياحي للتوصل الى اقتراح تنظيم قانوني ملائم لهذا العقد الذي تأخر تنظيمه في الجزائر.

المراجع المستعان بها في هذا البحث

1. د. ندى سالم حمدون ماعلو. عقد المشاركة بالوقت مقال منشور في مجلة الشريعة والقانون، السنة السادسة والعشرون، العدد 51، يوليو 2012. على الانترنت. كلية القانون. جامعة الامارات العربية.

2. د. حسن عبد الباسط جميعي. التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت دار الكتب المصرية، 1997

3. عقد المشاركة بالوقت، مجلة المحقق للعلوم القانونية والسياسية، العدد الثاني، السنة السابعة. 2015 ملخص البحث، جامعة "بابل"

²⁶ د احمد عبد الكريم سلامة. المرجع السابق، ص. 166 وما بعدها.

4. د. محمد المرسي زهرة. الوضع القانوني لنظام اقتسام الوقت. بحث منشور في مجلة العلوم القانونية والاقتصادية، العدد الأول، السنة 53.1933. سنة 1993.
5. د. حسن عبد الباسط جميعي. التعامل على الوحدات العقارية بنظام المشاركة في الوقت دار الكتب المصرية. 1997. ص. 13 ومعهدها.
6. ربا محمد الحاج محمد بلوط. الأثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت (رسالة ماجستير) جامعة الشرق الأوسط، كلية الحقوق، 2015/11/29 www.meu.edu.jo/libraythese/5879eace
7. عبد الوهاب إبراهيم أبو سليمان. عقد التملك الزمني الدكتور /
<https://elibrary.mediun.edu.my/books/MAL06756.pdf>
8. د. أحمد عبد الكريم سلامة. القانون الدولي الخاص النوعي. الطبعة الأولى. بدون تاريخ ذكر الطبعة. دار النهضة العربية. القاهرة.
9. دكتور أيمن مصطفى. أحمد البقلي. الحماية الخاصة لرضى المستهلك في عقد اقتسام الوقت.
<https://elibrary.mediun.edu.my/books/MAL06756.pdf>
10. د. عمر بن عبد العزيز. التوجيه. احكام وشروط تسويق عقد المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية. دراسة مقارنة بدون ذكر تاريخ الطبع.
11. شفاء عبد حسين. د. ميسون على عبد الهادي. التنظيم القانوني لعقود المشاركة النفطية (دراسة مقارنة). ص. 1 <https://www.google.dz/search?q1>
12. أ.م.د. محمد يونس الصائغ. انماط عقود الاستثمارات النفطية في ظل القانون الدولي المالي. مجلة الرافدين للحقوق، المجلد (112)، (العدد 46)، (السنة 2010)
- التشريعات**
- التشريع المصري**
- قرار وزير السياحة المصري رقم: 150 مؤرخ في 2010/04/29 يتعلق بشروط وضوابط نظام اقتسام الوقت (التاييم شير) في المنشآت الفندقية والقرى والمنتجعات السياحية.
- دبي (الامارات العربية المتحدة)**
- القانون رقم 14 لسنة 2020 يتعلق بنظام اقتسام الوقت في دبي.
- التشريع العماني**
- نظم التشريع العماني عقد اقتسام الوقت بموجب مرسوم سلطاني رقم : 33 / 2002 مؤرخ في 27 مارس المتضمن اصدار قانون السياحة.
- التشريع الأردني**
- نظام تملك العطلات واقتسام الوقت صادر بمقتضى البند 7 من الفقرة ب من المادة 2 والفقرة أ من المادة 16 من قانون السياحة رقم 20 لسنة 1988 والدستور تنشر نصح.
- المادة 1- يسمى هذا النظام (نظام تملك العطلات واقتسام الوقت لسنة 2008) ويعمل به من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

التشريع السعودي (نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية) مرسوم ملكي رقم م/52 بتاريخ 20 / 8 / 2007 يتضمن الموافقة على العمل بنظام اقتسام الوقت في الوحدات العقارية السياحية بالصيغة المرافقة
المواقع الالكترونية

Sylvie pieraccini. La « porté temporaire ; essai j'analyse des droits de jouissance temps partagé. » thèse de doctorat. Université du sud Toulon var ;2008

L'immobilier en jouissance en temps partagé dit multipropriété

<https://www.expertise-immobiliere-aquitaine.fr/b/limmobilier-en-jouissance-en-temps-partage-dit-multipropriete>

Résidence de vacances à temps partagé : opération à risque ou bonne affaire ?

<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/timeshare-immobilier-temps-partage-risque>

Immobilier en jouissance à temps partagé | economie.gouv.fr

PROJET DE LOI [TA 27]

ADOpte PAR LE SENAT

portant transposition de la directive 94/47/CE du Parlement européen et du Conseil du 26 octobre 1994 concernant la protection des acquéreurs pour certains aspects des contrats portant sur l'acquisition d'un droit d'utilisation à temps partiel de biens immobiliers.

Le Sénat a adopté, en première lecture, le projet de loi dont la teneur suit :

Voir les numéros :

Sénat : 208 et 322 (1996-1997).

Directive 2008/122 / CE du Parlement européen et du Conseil du 14 janvier 2009 relative à la protection des consommateurs en ce qui concerne certains aspects des contrats de multipropriété, de produits de vacances de longue durée, de revente et d'échange (Texte présentant de l'intérêt pour l'EEE)

JO L 33 du 3.2.2009, p. 10-30 (BG, ES, CS, DA, DE, ET, EL, EN, FR, IT, LV, LT, HU, MT, NL, PL, PT, RO, SK, SL, FI, SV)

Édition spéciale en croate: chapitre 13 tome 059 p. 3-23