

## المسؤولية المدنية في نظام الملكية العقارية المشتركة Civil liability in the joint real estate ownership system

د/عمار دروازي أستاذ محاضر "أ"

بكلية الحقوق والعلوم السياسية بجامعة زيان عاشور بالجلفة

البريد الإلكتروني: [a.darouazi@univ-djelfa.dz](mailto:a.darouazi@univ-djelfa.dz)

تاريخ النشر: 2024/12/20

تاريخ القبول: 2024/12/15

تاريخ الارسال: 2024/10/06

### ملخص:

تعرف المسؤولية المدنية بوجه عام على أنها ضمان التعويض عن الضرر المترتب عن الفعل الذي يصدر من المسؤول، سواء كان الفعل إيجابيا بأن يقوم بأي عمل يحدث ضررا للغير أو أن يمتنع على عمل كان عليه القيام به، فيحدث هذا الامتناع ضررا للغير، وبالتالي يرتب عليه مسؤولية، ومنه فالمسؤولية كقاعدة عامة تهدف إلى حماية مصلحة، خاصة تتأثر بسبب خطأ يقوم به المسؤول،

والملاحظ أن المشرع الجزائري قد نظمها في القانون المدني في الباب الثاني الفصل الثالث تحت عنوان: "العمل المستحق التعويض"، وتتشعب المسؤولية بتشعب موضوعاتها وبكثرتها، فهناك مسؤولية عن الأفعال الشخصية، وهناك أخرى عن فعل الغير، أما المسؤولية الأخيرة فهي المسؤولية الناشئة عن الأشياء.

ولأن نظام الملكية العقارية المشتركة يحوي العديد من الأشخاص والأفراد داخل إطار مبني تنجر عليه علاقات بين المنتمين لهذا النظام العقاري الجماعي، ومنه لا مجال يكون فيه نظام المسؤولية بنفس الشكل الذي تم تنظيمه في القانون المدني فجمعية الملاك مسؤولة مسؤولية شخصية، وكذا مسؤولية على الغير وعلى الأشياء كذلك وكل الملاك قد يكونوا مسؤولين تارة مسؤولية شخصية، وأخرى على الغير وأخيرة على الأشياء، وهو نفس الشيء الذي ينطبق على المتصرف داخل نظام الملكية العقارية المشتركة.

الكلمات المفتاحية: الملكية المشتركة، مجموعة الشركاء في الملك، المتصرف، المرقى العقاري.

### Abstract

Civil liability is generally defined as ensuring compensation for the damage resulting from the act of the responsible person, whether the act was positive by performing any act that would cause harm to others or by abstaining from doing an act that he was supposed to do. This abstention causes harm to others and thus creates liability for him. Hence, responsibility, as a general rule, aims to protect a private

interest that is affected by a mistake committed by the official. It is noted that the Algerian legislator has regulated it in the Civil Code in Chapter Two, Chapter Three, under the title: "Work Eligible to Compensate." Responsibility is more complex and multifaceted. There is responsibility for personal actions, and there is another for the actions of others. As for the last responsibility, it is the responsibility arising from things.

Because the joint real estate ownership system contains many people and individuals within a built framework upon which relationships are drawn between those belonging to this collective real estate system, it is inevitable that the liability system will be in the same form as it was organized in the civil law. The owners' association is personally responsible, as well as responsible for others and for things. Likewise, all owners may be liable at times personally, at other times for others, and finally for things, and this is the same thing that applies to the person disposing of it within the joint real estate ownership system.

**Keywords:** Joint ownership, group of co-owners, dispossessor, real estate developer

## مقدمة

لقد عرف المشرع الجزائري الملكية العقارية المشتركة وفق نص المادة 743 من القانون المدني<sup>1</sup>، على أنها الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات التي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص، بحيث تشمل كل حصة على جزء خاص ونصيب آخر من الأجزاء المشتركة.

من خلال هذا التعريف نجد أن التشريع المدني قد قام بوصف الملكية العقارية المشتركة، لكونها حالة قانونية نستوجب وجود عقار أو عقارات مبنية تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص، والراجع القول هنا بتقسيم البناية في حد ذاتها لكون القسمة إذا مست الأشخاص، قد لا تعني أن البناية تحتوي على العديد من الشقق، وفي اعتقادنا أنه لكي نكون أمام ملكية عقارية مشتركة، يستوجب وجود على الأقل أربع شقق مبنية فوق بعضها البعض مبنية بشكل عمودي ومملوكة لأربع ملاك على الأقل، وهذا لأن السكنات التي تكون أفقية وملكيتها مقسمة بين مالكين اثنين، فإنها تخضع لنظام ملكية العلو والسفل، هذا النوع الذي عرفته الشريعة الإسلامية، وبقي مطبقا لحد الساعة في عديد الدول العربية وعلى رأسها جمهورية مصر<sup>2</sup>، إلا أنه لم يتم تنظيمه عندنا في الجزائري، بل تم إخضاعه للقواعد العامة.

أما المشرع الفرنسي فقد نص في المادة الأولى من القانون 65-557 الفقرة الأولى، على أن هذا القانون ينظم كل عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية، والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل واحدة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة<sup>3</sup>.

من خلال ما سبق نجد أن كل التشريعات قد أجمعت على تعريف الملكية العقارية المشتركة بأنها مجموعة من السكنات أو الشقق المبنية بشكل أفقي والمملوكة لمجموعة من الأشخاص في شكل أجزاء خاصة يمكن التصرف فيها وأجزاء عامة لا يمكن التصرف فيها أو كما تسمى بالشيوع الإجباري<sup>4</sup>.

إن تلاصق المباني مع بعضها البعض المتولد على هذا النظام يتولد عنه علاقات جوار أفقي وعمودي وحتى جانبي قد يجعل من التعايش بين المالكين والمستغلين وكذا زوارهم نوع من علاقات الترابط التي قد تؤثر سلباً أو إيجاباً على ساكني الأحياء الخاضعة لهذا النظام مما جعل التشريعات لاسيما التي عرفت هذا النظام منذ أن بدأت أزمة السكن ونقص الأراضي المخصصة للبناء وكذا تكلفة بناءه وضع قواعد قانونية لتنظيمه وتسييره لاسيما ما تعلق بالمسؤولية المدنية داخل هذا النظام المعيشي المتميز.

ولتكون دراستنا دراسة أكاديمية ارتأينا وضع الإشكالية التالية والمتمثلة في: ما هو نظام المسؤولية في الملكية العقارية المشتركة، وما هي الأطراف التي تقع عليها المسؤولية؟

ولأن نظام الملكية العقارية المشتركة يتميز بتشابك العلاقات وتنوعها سواء بين المالكين كما قلنا سابقاً وبين المستغلين وكذا الزوار لهم من جهة، ومن جهة أخرى بينهم والشخص الاعتباري الذي يتكون من جمعية الشركاء هذا الأخير الذي يديره ويسيره المتصرف الذي يعتبر وكيلاً عن أعضاء الجمعية وكذلك يعتبر مسؤولاً عن المستخدمين التابعين له، فإنه يترتب بطبيعة الحال على هذه العلاقات التزامات قانونية ومسؤولية في حال وقوع الخطأ من أي طرف كان<sup>5</sup>.

وللإجابة على هذه الإشكالية، وحرصاً منا على التطرق للمسؤولية داخل هذا النظام أي الأعضاء الفاعلين فقط والمذكورين في نظام الملكية المشتركة وهم المالك الشريك جمعية المالك، والمتصرف قسمنا دراستنا لثلاثة مباحث مبتعدين عن ذكر مسؤولية المنتفعين والزوار وغيرهم.

### المبحث الأول: مسؤولية المالك الشريك

لقد جاء في الملحق الخاص بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04 مارس سنة 2014، الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية تحت الباب الثاني المعنون بـ "قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات"، تحت عنوان حقوق وواجبات مشتركين في الملكية تحت البند الحادي عشر المعنون بالمسؤولية، على أنه كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين على نتائج الأضرار التي يتسبب فيها هو بإهماله، أو التي يتسبب فيها شخص آخر، أو شيء أو حيوان هو مسؤول عنه قانوناً، ويكون مسؤولاً كذلك في حال عدم شغله للمسكن شخصياً<sup>6</sup>، وهو ملزم بالاكنتاب لدى وكالة التأمين ضد الأخطار التي تم النص عليها في هذه الفقرة أي أنه ملزم بالتأمين على المسؤولية المدنية.

### المطلب الأول: المسؤولية عن الأفعال الشخصية

كما هو معروف فإن أي شخص مسؤول بشكل شخصي عن أي عمل يقوم به يسبب ضرراً لغيره أو أن يمتنع عن القيام بأي عمل قد يسبب كذلك ضرراً للغير وهذا هو مناط المسؤولية الشخصية المنصوص عليها في القانون المدني بنص المادة 124، والتي جاء فيها: "كل فعل أيا كان يرتكبه الشخص بخطئه ويسبب ضرراً للغير يلزم من كان سبباً في حدوثه التعويض".

فالشريك في الملك مسؤول على أي عمل يصدر منه بشكل إيجابي أو على أي امتناع عن عمل بشكل سلبي بشرط أن يكون إما العمل أو الامتناع في إطار واجباته من جهة، ومن جهة أخرى أن يكون ذلك قد أحدث ضرراً للمالكين الآخرين ولم يكتف المشرع بتحميل المالك

المسؤولية عن أعماله الشخصية سلباً أو إيجاباً، بل ألحق بمسؤوليته كل عمل صادر من تابعيه أو زواره أو الشاغلين لمسكنه الذين هم تحت مسؤوليته الشخصية ولا تقتصر مسؤوليته على الأشخاص فقط بل امتدت إلى الأشياء والحيوانات وهذا ما تم النص عليه آنفاً.

### المطلب الثاني: المسؤولية عن فعل الغير

تقوم مسؤولية المالك هنا على كل الأشخاص والأفراد الذين هم تحت رقابته بغض النظر كون العلاقة قانونية أو عن طريق العقد كما نعرف في مسؤولية المتبوع عن التابع.

الملاحظ هنا أن المشرع في نظام الملكية العقارية المشتركة قد أوجب على المالك مسؤوليته عن تنفيذي نظام الملكية العقارية من الذين يشغلون ملكيته، وقد ألزمه بإكتتاب تأمين على نفقته ضد كل الأخطار المنصوص عليها في الفقرة المذكورة.

تجدر الإشارة هنا أن مسؤولية المالك عن زواره تعتبر حكماً شاذاً نوعاً ما عن المبادئ العامة في المسؤولية، بما في ذلك مبادئ الشريعة الإسلامية التي تبني قواعدها على نص قرآني هو قوله عز وجل: "وَلَا تَزِرُ وَازِرَةٌ وِزْرَ أُخْرَى"<sup>7</sup>. ويكون المشرع هنا قد ربط هذه المسؤولية وفق ما جاءت به المادة 134 من القانون المدني التي تتكلم على مسؤولية متولي الرقابة، هذه المسؤولية التي يمكن التخلص منها وفق ما جاء في الفقرة الثانية، إذا أثبت متولي الرقابة أنه قد قام بواجبه أو أن الضرر، كان لابد له من الحدوث ولو قام بهذا الواجب بما ينبغي من العناية، الشيء الذي نفتقده في نظام الملكية العقارية المشتركة، حيث أنه لا يمكن التخلص من المسؤولية، وفي اعتقادنا أن هذا الحكم صائب لأن التعايش في هذا النظام القانوني، يستوجب صرامة في المسؤولية، فبمجرد أن يستقبل شخصاً في ملكه فهو مسؤول على ما يقوم به هذا الأخير وبالتالي إذا حدث ضرر ألزم بجبره<sup>8</sup>.

ولضمان جبر الضرر، نجد أن المشرع قد أوجب على المالك اكتتاب تأمين شامل يغطي كل الأخطار التي يمكن أن يحدثها هو أو من هم تحت مسؤوليته.

## المطلب الثالث: المسؤولية الناشئة عن الحيوانات والأشياء

### الفرع الأول: المسؤولية الناشئة عن الحيوانات

الشريك في الملكية العقارية المشتركة مسؤول مسؤولية كاملة عن الحيوانات التي تحت رقابته، سواء هو من يقوم بتربيتها أو يعلم بوجودها لدى الشاغلين القانونيين في ملكيته، ولا يمكنه التنصل أبداً من المسؤولية وبأي سبب كان، لاسيما إذا كانت هذه الحيوانات خطرة قد تضر ضرراً بليغاً بالسكان، وأن النظام الذي وضعه الملاك قام بحظر تربية هذه الأنواع من الحيوانات.

كما تجدر الإشارة هنا أن الحيوانات المقصودة هي الحيوانات الأليفة كالكلاب والقطط والأنعام بأنواعها، والدواجن، والعضاير، وهي التي قد تضر بالغير سواء تعلق الأمر بإحداث أصوات أو روائح كريهة، وقد يكون الضرر كبيراً إذا كانت كلاباً من الحجم الكبير التي قد تضر ضرراً جسيماً إذا هاجمت الإنسان أو الحيوانات الأخرى، وقد تؤدي إلى الوفاة، أما الحيوانات الخطيرة بطبيعتها والتي هي ليست أليفة فإنها ممنوعة منعاً باتاً وكل يقوم بتربيتها فإنه مسؤول مسؤولية جنائية ومدنية على السواء<sup>9</sup>.

الملاحظ أن المشرع قد نص على عقوبات جزائية فيما يتعلق بالأضرار التي تحدثها الحيوانات أي أنه بالإضافة إلى المسؤولية المدنية هناك مسؤولية جزائية اقراها المشرع بنص المادة 441 مكرر من قانون العقوبات فقرة 01<sup>10</sup>.

يجب كذلك الإشارة أنه في بعض المناطق المدن الداخلية والصحراوية، يقوم بعض السكان في التجمعات السكنية بتربية بعض الحيوانات الجر أو الركوب داخل العمارات، وهذه التصرفات تم النص عليها كذلك في الفقرة الرابعة من المادة 441 مكرر من قانون العقوبات المذكور سالفاً.

## الفرع الثاني: المسؤولية الناشئة عن الأشياء والحريق

المقصود بالأشياء هنا هي كل جماد ونبات طبيعي أو جاء بفعل الإنسان، وكذا الحريق الذي قد ينجر، إما بفعل إيجابي أو سلبي، وكذا المباني التي ينجزها المالك وتوضع تحت حراسته أو من ينوب عنه إنابة قانونية، أو تعاقدية.

### أولاً: المسؤولية عن الأشياء

فمسؤولية المالك داخل نظام الملكية العقارية المشتركة تخضع لما جاءت به المادة 138 من القانون المدني، التي تعطينا المبادئ العامة لمسؤولية حارس الشيء، الذي له قدرة الاستعمال والتسيير والرقابة على هذا الشيء<sup>11</sup>.

الجدير بالذكر أنه في المسؤولية عن الأشياء، يمكن إعفاء الحارس أي المسؤول إذا ثبت أن الضرر كان بسبب الضحية أو عمل الغير أو الحالة الطارئة، أو ما يعرف بالقوة القاهرة، أما في نظام الملكية العقارية المشتركة فإنه وخروجاً عن القواعد العامة المذكورة تبعاً لخصوصية هذا النظام، فإن المسؤولية قد يتحملها المالك أو الجمعية أو حتى المتصرف إذا تم ترك الأشياء مثلاً في الأجزاء المشتركة بالعمارة وهنا لا اعتبار للقوة القاهرة أو عمل الضحية أو الغير<sup>12</sup>.

### ثانياً: المسؤولية عن الحريق

لقد تم النص عن مسؤولية الشخص عن الحريق بنص المادة 140 من القانون المدني التي جاء فيها بأنه كل من كان حائزاً بأي وجه لعقار أو لجزء منه أو منقولات حدث فيها حريق، يكون مسؤولاً قبل الغير عن كل الأضرار التي ثبت أن الحريق هو من سببها ويشترط هنا أن يقوم خطأ الحائز أو من هو مسؤول عنه.

يجب الإشارة هنا أنه وكما أسلفنا أن نظام الملكية العقارية المشتركة أكثر صرامة في إلحاق المسؤولية أي لا يمكن نفيها بشكل بسيط فمثلاً في الحريق إذا تبين أن المالك أو الحائز

يدخل لبيته مواد قابلة للإشتعال أو يترك سيارته في حظيرة الملكية العقارية المشتركة فإن مسؤوليته تقوم ولو حدث الحريق بغير خطأ منه أو من تابعيه أو زواره.

ونظرا لما تمثله الأضرار الناجمة عن الحريق بالنسبة لأرواح والأشياء فإن المشرع الجزائي كانت أحكامه شديدة لمن يقوم بإضرار النار في مباني أو مساكن ولو كانت مملوكة لمن قام بهذا الفعل الذي عقوبته السجن المؤبد بحكم خطورة هذا الفعل كما أسفلنا<sup>13</sup>.

### ثالثا: المسؤولية على تهمد البناء

تجدد الإشارة هنا والتنويه على أنه في المباني الجماعية المشتركة من النادر أن يحدث تهمد البناء بشكل كلي، أو حتى بشكل جزئي كتهمد حائط وهذا لأن الملكية مقسم إلى طوابق وشقق، وقد تكون الجدران عبارة اسمنت مسلح ناقل لما فوقه، فإذا ما تهدمت شقة فيؤدي إلى تهمد البناء بشكل كلي، أو قد يتهدم طابق فقط مثلا بسبب انفجار قارورة غاز، الشيء الذي يمكن ملاحظته في هذا النظام وبالضبط فيما يتعلق بتهمد البناء، قد يمس ذلك التعديلات التي يدخلها الملاك عن طريق رخصة بناء أو بدونها لبعض النوافذ والشرفات التي قد تسقط منها أحجار طوب وتحدث ضررا للمارة أو لسياراتهم، بينما يمكن ملاحظة ظهور بعض التشققات في البنايات سواء في الأسقف أو في الجدران وهنا تقوم مسؤولية المالك أو الحائز على ذلك، وقد يكون سبب هذه التشققات التسربات المائية التي تحدث في العمارة سواء من المياه الصالحة للشرب أو من مياه الصرف وهو كذلك يمكن إلحاق مسؤولية المالك عن الأشياء قبل مسؤوليته عن المباني.

أما المسؤولية الجزائية فإن جريمة هدم البناء نص عليها المشرع في المادة 401 من قانون العقوبات والتي كانت عقوبته كذلك مشددة بحكم الضرر الذي تحدثه حيث تصل إلى الإعدام، والمقصود بالهدم هو جعل العقار غير صالح جزئيا أو كليا بفعل تحطيم سقف أو جدار أو أكثر<sup>14</sup>.

تعتبر ظاهرة تحطيم الجدران الفاصلة بين الشقق منتشرة في المباني الجماعية، وبالرغم من أي تعديل يمس الأجزاء الخاصة، والذي قد يؤثر على متانة وصلابة وسلامة المبنى، يعتبر عملاً غير مشروع، لاسيما إذا مس ذلك الجدران الناقلة داخل الشقق<sup>15</sup>.

### المبحث الثاني: مسؤولية مجموعة الشركاء والمتصرف

يجب التنويه هنا أنه في المرسوم 83-666 كانت تسمى جمعية الملاك وعلى أن الجمعية مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو للشاغلين أو تلحق بالغير لعدم صيانة الأجزاء المشتركة وهذا وفق نص المادة 16 من المرسوم الملغى أما في المرسوم التنفيذي 14-99، فإن مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له فإنها تتشكل في شكل جمعية تحوز على الشخصية المعنوية بمجرد اعتمادها، وقد جاء في المرسوم أن المجموعة تتولى المحافظة على البناية والتسيير الجيد لها وإدارتها ولها أخذ كل التدابير الضرورية من أجل تحقيق ذلك.

وقد حملها المسؤولية عن كل الأضرار التي قد تلحق بالشركاء و/أو الغير بسبب عيوب البناء أو عدم صيانة الأجزاء المشتركة.

ولتقوم بأعمالها بشكل قانوني، فإنه قد منحها أهلية التقاضي مدعية ومدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد المنتسبين لها، أي ضد بعض الشركاء في الملك.

### المطلب الأول: مسؤولية مجموعة الشركاء في الملك اتجاه الشركاء والغير

#### الفرع الأول: مسؤولية مجموعة الشركاء إتجاه المالكين

على أساس أن الجمعية هي شخص معنوي، له صلاحيات التقاضي ولها ذمة مالية تتكون أساساً من اشتراكات مجموعة الشركاء في الملك، والتي تسمى بأعباء جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، هذه الأخيرة تتكون من صنفين من الأعباء أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الثاني، وتتم مساهمة الشركاء تبعاً لطبيعة الأشغال، فقد تكون في إطار ميزانية

سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف هذا عندما يتعلق الأمر بأشغال ضرورية تم القيام بها.

فمن خلال صلاحيات الجمعية العامة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي 14-99، يتبين لنا أن مجموعة الشركاء في الملك تحمل مسؤولية تجاه الملاك الشركاء، وهي بهذه الصفة تكون وكيلا عن بقية الشركاء في مقابل مسؤوليتها أمام شريك أو أكثر، وبهذا تكون مسؤوليتها على أساس مسؤولية حارس الشيء التي تطرقنا بالشرح سابقا.

### الفرع الثاني: مسؤولية مجموعة الشركاء في الملك إتجاه الغير

بالنسبة لمسؤولية جمعية الملك إتجاه الغير، يمكن حصرها في مسؤوليتها عن ما يقوم به المتصرف، الذي يتم تعيينهم من قبل الجمعية خلال الاجتماع الأول، وفيه كذلك يتم تحديد أجرته وكل الأعباء المترتبة عن أعماله، حيث تركز هذه المسؤولية على مسؤولية المتبوع بالنسبة للضرر الذي يحدثه تابعه بفعله أو بفعل من يتبعونه وهذا في حال تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبتها.

وتتحقق مسؤولية المتبوع عن التابع ولو لم يكن المتبوع حرا في اختيار تابع متى كان التابع يعمل لحساب المتبوع وهذه هي المسؤولية المنصوص عليها في المادة 136 من القانون المدني، مع الإشارة أن للمتبوع حق الرجوع على تابعيه إذا كان الخطأ جسيما نص المادة 137 من القانون المدني.

وتجدر الإشارة أنه في الباب الثاني من المرسوم التنفيذي 14-99 المعنون بتأمين العقار أو مجموعة العقارات قد ألزم جمعية الملاك بتقديم تأمين على كل العمارات والأجزاء المشتركة التابعة للمجمع العقاري من الأضرار المباشرة التي قد يحدثها الحريق أو الصواعق أو الانفجارات أو الخسائر التي تسببها المياه أو أي أضرار أخرى وهذا طبقا لأمر 07-95 المؤرخ في 25 يناير سنة 1995 والمتعلق بالتأمينات المعدل والمتمم<sup>16</sup>.

كما تجدر الإشارة، أن هذا الالتزام الذي يقع على جمعية الملك يقع كذلك على كل مالك كونه ملزم على تغطية مسؤوليته المدنية المترتبة عن الأضرار، التي قد يسببها للجيران من جراء الحرائق أو انفجار الغاز أو الكهرباء أو تحطيم الزجاج، وكذا الفيضانات أو الأخطار قد تحصل في محله أو شقته وفق أحكام الأمر 95-07 المذكور آنفاً.

### المطلب الثاني: مسؤولية المتصرف

لقد جاء في الباب الثالث المعنون بالمتصرف (التعيين والعزل)، على أنه تسند قرارات الجمعية العامة إلى متصرف تعيينه، هذه الأخيرة حسب الشروط والإجراءات المنصوص عليها في نظام الملكية العقارية المشتركة، على أن يكون تعيينه لمدة سنتين قابلة للتجديد<sup>17</sup>.

أما بالنسبة لكيفية اختياره فيكون من بين ساكني أو شاغلي البناية أو مجموع البنايات أو حتى من غيرهم، ويمكن عزله بنفس شروط تعيينه، لاسيما ما يتعلق بشروط الأغلبية المحددة لتعيينه، على أن يتم تعويضه بمتصرف آخر مباشرة بعد العزل.

لقد أقر المرسوم التنفيذي 14-99، أنه في حال لم تقم الجمعية العامة بتعيين متصرف أو إذا تخلى المتصرف المعين عن منصبه أو منعه مانع قانوني أو صحي أو تهاون وتقاوس في ممارسة حقوقه وأعماله التي أسندتها الجمعية له، ولم تقم هذه الأخيرة بتعويضه بمتصرف آخر، يقوم وجوباً تحت طلب أغلبية الشركاء في الملك رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية، التي توجد بها البناية تلقائياً لتعين متصرف لها.

يتلقى المتصرف تعويضاً مقابل قيامه بالمهام الموكلة له، ويتم تحديده إما من قبل الجمعية العامة في الحالات العادية، أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي، عندما يكون هذا الأخير هو من قام بتعيينه، وقد جاء في ذات المرسوم أن التعويض يساوي على الأقل نسبة 5 % من القيمة الإيجارية للمحلات المشكلة للبنايات أو مجموعة البنايات<sup>18</sup>.

ويتجسد دور المتصرف كونه المفوض الذي ينوب قانوناً عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، ويكون بهذا مسؤول مسؤولية كاملة على تطبيق نظام الملكية العقارية

المشتركة، وفرض احترام بنوده وتطبيق العقوبات في هذا المجال، بإخطار الجمعية لاتخاذ أي تدبير إذا لم يكن لتدخله أي مفعول، ويجب عليه زيادة على ذلك العمل على تنفيذ قرارات الجمعية العامة، وفي حال وجود أي عوائق استدعاء الجمعية العامة، أو اللجوء مباشرة للعدالة، كل هذا الدور والصلاحيات المنوطة بالمتصرف يترتب عنها مسؤولية كبيرة أمام جمعية الشركاء وأي شريك في الملك، وكذا الغير وأساس هذه المسؤولية قد يكون وفق العقد أو مسؤولية المتبوع عن التابع، كما هي مقررة في نص المادة 137 من القانون المدني.

كما أجاز المشرع للمتصرف بأن يكون ممثلاً للجمعية العامة إزاء الغير بما فيها كل الإدارات والمؤسسات، ويمثلها أمام القضاء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشركاء في الملك، وقد زُود كذلك بألية التحصيل الإجباري<sup>19</sup>، وكذا الاعتراض على البيوع في الأجل القانونية (08 أيام من إعلان البيع)<sup>20</sup>.

#### خاتمة:

من خلال ما رأيناه من كثرة المتدخلين في نظام الملكية العقارية المشتركة بداية بجمعية أو جماعة الملك كما سماها المشرع، وكذا المنتفعين والمستأجرين للمباني والمحلات، بالإضافة للشخص المعنوي الذي أوجب المشرع على الملاك تكوينه أو إنشاءها لكي يحل محلهم في تسير المباني أو مجموعة المباني والمحلات، فإن ذلك أي كثرة المتدخلين يقابله تشعب المسؤولية موضوعاً، ومن حيث المسؤولين فالمسؤولية في هذا النظام تبدأ من المسؤولية عن الأفعال الشخصية التي نظمها المشرع بنص المادة 124 من القانون المدني، والتي يتقاسمها كل من الملاك وجمعية الملك وكذا المتصرف، يضاف لها المسؤولية عن فعل الغير وهنا يتقاسم هذا النوع من المسؤولية كقاعدة عامة جمعية الملك، وحتى الملاك، وكذا المتصرف على أساس مسؤولية المتبوع عن التابع التي نظمها المشرع بنصي المادتين 136 و137 من القانون المدني، ثم نجد المسؤولية الناشئة عن الأشياء وكذا عن الحيوانات في هذا النظام والتي تخضع لقواعد القانون المدني لاسيما المواد 138، 139، 140، هذه المسؤولية التي قد يتحملها كل من الملاك وجمعية الملك والمنتفعين بالعقارات وكذا المتصرف.

إن دراستنا وبحثنا في موضوع المسؤولية المدنية داخل نظام الملكية العقارية المشتركة، جعلنا نفوس في عديد المشاكل والنقائص التي يمكن أن تؤثر سلبا على هذا النظام، ومن الممكن أن تجعله غير قابل للتطبيق على أرض الواقع، لاسيما في حال عدم وجود وسائل الردع والإلزام التي تقابلها عقوبات صارمة في حال عدم تطبيق هذا النظام في المباني الجماعية.

لقد أقر المشرع في الباب الرابع من المرسوم التنفيذي 14-99 تحت عنوان واجبات المرقى العقاري، على أن هذا الأخير وطبقا لأحكام المادة 62 من القانون 11-04 المذكور سابقا يضمن التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنيات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير للبنية أو لموجوع البنيات، هذا الحكم قد يكون ذو فائدة بالنسبة العمارات المنجزة في إطار الترقية العقارية، ولكن تحديده لمدة سنتين أو إلى غاية استدعاء الاجتماع الأول لجمعية العامة قصد وضع أجهزة ونظام الملكية العقارية المشتركة، يجعل من هذا الأجراء بدون جدوى لتحديده بالزمن المذكور من جهة، ومن جهة أخرى ما هو مصير آلاف أو بالأحرى مئات الآلاف من التجمعات السكنية التي لم تخضع أصلا في إنجازها للترقية العقارية، خاصة تلك التي تم التنازل عنها بداية من 1981 وفق القانون 81-01 المؤرخ في 07 فيفري 1981 المعدل والمتمم إلى غاية سنة 2000 أين تم إلغاؤه وفق القانون رقم: 2000-06 يتضمن قانون المالية لسنة 2001.

ولكي يتسم بحثنا بالصبغة الأكاديمية التي تستوجب وضع بعض التوصيات والاقتراحات لعلها تصل لأصحاب القرار وأخذها بعين الاعتبار من هذه التوصيات:

1- كما قلنا سابقا بأن المشرع قد جانب الصواب عندما ربط نظام الملكية العقارية المشتركة المنصوص عليه بالمرسوم التنفيذي 14-99 بالترقية العقارية وألغى المرسوم 83-666 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، وهذا لأنه اقر صراحة بأن المرسوم التنفيذي 14-99 ينطبق فقط على المشاريع المنجزة في إطار الترقية العقارية، وهي المشاريع القليلة جدا مقارنة بالتجمعات السكنية الواجب إخضاعها

لنظام الملكية المشتركة، وبالتالي فإننا نقترح وضع نظام واحد يسمى بنظام الملكية العقارية المشتركة وفق قانون عوض مرسوم يمس كل المباني التي تخضع له.

2- الكل يعلم بأن القاعدة القانونية التي لا تحمل في طياتها الإلزام في التطبيق تكون بدون جدوى أو بدون موضوع، فنظام الملكية العقارية المشتركة الذي لم يصل إلى وضع الآليات الكفيلة بمعاقة الملاك في حال عدم تطبيقه، يكون كما قلنا بدون موضوع لذلك نقترح على المشرع إيجاد نظام تحفيزي يقابله عقوبات مالية، لما لا تكون هناك مخالفات يتم النص عليها في قانون العقوبات.

<sup>1</sup> الأمر 58-75، المتضمن القانون المدني الجزائري، مؤرخ في 26/09/1975، المعدل والمتمم.  
<sup>2</sup> عبد الرزاق أحمد السهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد الثامن، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، منشورات حلبي الحقوقية، بيروت، 2000، ص 1009.

<sup>3</sup> La présente loi régit tout immeuble bâti ou groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie entre plusieurs personnes par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de partie communes, article 1 de la loi 65/557 du 10/07/1965.

<sup>4</sup> دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، جامعة باتنة، 2008-2009، ص 06.

<sup>5</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 133.

<sup>6</sup> جاء بنص المادة 10 من المرسوم 666-83 المؤرخ في 12/11/1983، يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، ج ر عدد 47، الملغى بنص المادة 7 من المرسوم التنفيذي رقم 99-14، ج ر عدد 14، يجب الإشارة هنا أن المشرع عندما ألغى المرسوم 666-83 يكون قد جانب الصواب لاسيما، انه عند وضع النص الجديد المتمثل في المرسوم التنفيذي رقم 99-14 ربطه بالترقية العقارية وإذا رأينا إلى مجال الترقية العقارية التي ينطبق عليها القانون 04-11 المؤرخ في 06 مارس 2011، يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. ج ر عدد 14، وكأن المشرع حصر تطبيق هذا النظام فقط على الترقية العقارية التي جاءت بعد 2014 من جهة ومن جهة أخرى فإن نظام 99-14 جاء في شكل عناوين أكثر منه مواد قانونية كما هو الحال في المرسوم 666-83، في اعتقادنا كان على المشرع وضع نظام خاص بالترقية العقارية وترك نصوص المرسوم 666-83 التي تنطبق على عموم الملكية المشتركة بما فيها السكنات التي تمت توزيعها في شكل سكنات اجتماعية وبعد فترة تم التنازل عنها للمستأجرين الذي وإن رأينا إلى نظام الملكية المشتركة المطبق على الترقية العقارية فإنه لا يمس هاته السكنات.

<sup>7</sup> الآية 164 من سورة الأنعام.

<sup>8</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 136.

<sup>9</sup> تم النص عليها تحت عنوان حقوق وواجبات المشتركين في الملكية في العنصر رقم 4 من قانون 99-14، مذکور سابقا.

<sup>10</sup> القانون رقم : 06-23 المؤرخ في 20/12/2006، المعدل والمتمم للأمر 66-156، المؤرخ في 08 يونيو 1966، المتضمن قانون العقوبات، المعدل والمتمم، ج ر عدد 84.

<sup>11</sup> المادة 138 من القانون المدني الجزائري.

<sup>12</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 137.

<sup>13</sup> نص المادة 395 من القانون 06-23، مرجع سابق.

<sup>14</sup> الفاضل خمار، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة، الجزائر، طبعة 2، 2006، ص 64.

<sup>15</sup> دروازي عمار، مرجع سابق، ص 138.

- <sup>16</sup> الأمر 95-07 المؤرخ في 25 يناير 1995، يتعلق بالتأمينات. المعدل والمتمم، ج ر عدد 13.
- <sup>17</sup> تعتبر هذه المدة قليلة جدا مقارنة بمدة عقود التسيير المنصوص عليها في القانون المدني من جهة، ومن جهة أخرى نجد أن المشرع ترك المجال مفتوح دون تحديد عدد مرات التجديد مما يجعلنا نقول أنه كان على المشرع وضع عقد غير محدد المدة ويمكن فسخه من الطرفين أو بالأسباب التي يقرها القانون أو تلك التي يتفق عليها الأطراف في العقد الأول مع اجبارية اعطاء مهلة.
- <sup>18</sup> في اعتقادنا أن المشرع بذكر هذه النسبة يكون قد جانب الصواب لسبب بسيط أن القيمة الإيجارية تختلف من حي للأخر ومن مجمع سكني لآخر ومن مدينة إلى أخرى فقد تكون الأعمال التي يقوم المتصرف في حي راقى أعمالا بسيطة وفي المقابل نسبة 5 بالمائة تكون عالية جدا والعكس صحيح، فقد تكون الأعمال التي توكله بها جمعية الملاك في حي آخر أعمالا كبيرة تستدعي جهدا كبيرا ولكن في المقابل الإيجارات التي تدرها هذه الأحياء أو المباني قليلة جدا.
- <sup>19</sup> هنا يتم اتباع الاجراءات المقررة في قانون الضرائب المباشرة والرسوم المماثلة، الذي تم تأسيسه وفق المرسوم التشريعي رقم 93-18 المؤرخ في 29 ديسمبر 1993 المتضمن لقانون المالية لسنة 1994.
- <sup>20</sup> تتم عملية الاعتراض على البيع تبعا للإجراءات المقررة في القانون المدني 75-58 لاسيما المواد المتعلقة بالامتيازات وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية عن طريق الدعوى غير المباشرة أو ما يسمى بالدعوى البولصية، صدر قانون الإجراءات المدنية والإدارية وفق القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فبراير سنة 2008، ج ر عدد 21 المعدل والمتمم.