جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي ـ تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بعنـــــوان:

تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية

من إعداد الطالبة:
خالد جمعة

إشراف الأستاذة:
حداد فاطمة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبـة	مؤسسة الانتماء	الصفة
حداد فاطمة	أستاذ محاضر "ا	جامعة	مشرفا
شعوه هلال	أستاذ محاضر "ب "	جامعة	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	جامعة	ممتحنا

السنة الجامعية:2023 -2024

جامعة الشهيد الشيخ العربي التبسي ـ تبسة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم الحقوق

مذكرة مقدمة في إطار نيل شهادة ماستر تخصص قانون عقاري

بعنـــــوان:

تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية

من إعداد الطالبة:
خالد جمعة

إشراف الأستاذة:
حداد فاطمة

لجنة المناقشة

الاسم واللقب	الرتبـة	مؤسسة الانتماء	الصفة
حداد فاطمة	أستاذ محاضر "ا	جامعة	مشرفا
شعوه هلال	أستاذ محاضر "ب "	جامعة	رئيسا
بن طيبة صونية	أستاذ التعليم العالي	جامعة	ممتحنا

السنة الجامعية: 2023 - 2024

بسم الله الرحمن الرحيم

الكلية لا تتحمل مسؤولية ما يرد في هذه المذكرة من اراء

اهداء

الى روح والدي العزيز رحمه الله.

الى والدتي العزيزة حفظها الله.

والى كامل افراد عائلتي وزملائي.

شكر وعرفان

شكر الله تعالى العلي القدير ونحمده على توفيقه بإتمام هذه المذكرة، فان اخطانا فمن أنفسنا وأن أصبنا فمن الله وحده، وما توفيقي الا من الله تعالى.

اعترفا منا لأهل الفضل وتعبيرا عن امتننا نتقدم بخالص الشكر والتقدير والامتنان الى كل من:

الاستاذة المشرفة حداد فاطمة التي أشرفت على هذا العمل ولولاها لما رأى هذا العمل النور.

لأعضاء اللجنة المناقشة الذي بالرغم من انشغالاتهم قبلوا مناقشة هذه المذكرة وتصويبها واثراء الجانب الموضوعي، فجزاهم الله عنا كل خير وجعلهم نورا ينير درب كل طالب علم.

لكل من علمني حرفا ولكل الأساتذة الذين قدموا لي العون وساهموا بمعلوماتهم القيمة ولكل من ساعدني له الفضل في اثراء الموضوع هذه المذكرة.

لكل افراد عائلتي الذين شجعوني وساعدوني.

قائمة المختصرات باللغة العربية

-ج ر ج: الجريدة الرسمية الجزائرية

-ص: الصفحة

-ص ص: من الصفحة الى الصفحة

-الخ: إلى آخره

-د ط: دون طبعة

-د س ن: دون سنة النشر

- ق م ج: القانون المدني الجزائري

- ق ت ج: القانون التجاري الجزائري

مقدمة

مقدمة

أدى انتشار التوسع العمراني والكثافة السكانية إلى زيادة حركة البناء بشكل كبير، وكذا الاتجاه الى بناء العمارات الجماعية نظر لصعوبة الانفراد بمسكن مستقل، وهو ما نتج عنه ظهور نوع من الملكية تتماشى مع طبيعة البناية ألا وهي الملكية المشتركة المنقسمة الى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، ولكون هذه الأخيرة مخصصة أصلا لمصلحة جميع الملاك الشركاء فلقد خطى المشرع خطوة هامة لضبط المنظومة القانونية ووضع أحكام صارمة لتنظيم مسألة تسيير وإدارة الملكية المشتركة باعتبارها من أهم المسائل الجوهرية التي تتطلب قيام علاقات من نوع خاص فيما بين الملاك الشركاء أو الشاغلين والأجهزة القائمة والفعالة التي اتخذت شكل جديد لضمان هذا التسيير، وذلك بوضع آليات مستحدثة تجلت في قوانين الترقية العقارية.

حيث صدر القانون رقم(07/86) المتعلق بالترقية العقارية المشتركة، وفي ظل هذا القانون الذي لم تتضمن أحكامه الإشارة الى كيفيات تنظيم الملكية العقارية في البنايات الجماعية، والاستعمال السكني المنجزة والمباعة بمقتضى نصوص خاصة، وبالتالي خضعت هذه البناية المنجزة في اطار هذه القانون إلى أحكام المرسوم رقم(666/83) الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، والذي صدر لتنظيم وبيان كيفيات تطبيق أحكام المادة 748 من الأمر رقم(05/07)المتضمن القانون المدني، ثم تدخل المشرع الجزائري من جديد وأصدر المرسوم التشريعي رقم(07/86) المتعلق بالترقية العقارية، وقد عالج فيه المشرع حالة الملكية المشتركة، غير أنه في اطار مراجعة المنظومة التشريعية المؤطرة لنشاط الترقية العقارية، ألغى المرسوم التشريعي رقم(03/93)المتعلق بالنشاط العقاري وذلك بموجب القانون رقم (04/11) الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.

كما أنه استجابة لواقع السوق العقارية، وحرصا منه على ضبطها لم يغفل المشرع الجزائري على تنظيم النشاط العقاري عامة ونشاط الوكيل العقاري خاصة فأصدر المرسوم رقم (18/09) الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم(242/19) حيث حدد هذا الأخير الإطار القانوني لممارسة مهنة الوكيل

العقاري من حيث النشاطات والمهن التي تدخل ضمن اختصاصه، وكذا الإجراءات المعمول بها. كما نلاحظ أيضا أن من بين المهام الموكلة للوكيل العقاري مهنة الإدارة والتسيير العقاريين وهو ما يشبه المرقي العقاري الذي يقوم بنفس المهنة عملا بأحكام القانون رقم(04/11).

إلا أن الاختلاف بينهما يكمن في كون أن هذا الأخير يتولى ادراة وتسيير الأملاك العقارية المنجزة من طرفه وتحت اشرافه والتي تنقل ملكيتها إلى المفتنين عن طريق البيع، في حين أن مهنة الوكيل العقاري في الإدارة والتسيير العقاريين تكون لفائدة مالكي العقارات المبنية، فليس له أي علاقة بتنفيذها، وإنما يقتصر قيامه بإدارتها وتسييرها من خلال القيام ببعض العمليات كتأجيرها، كما أن مهنة القيام بإدارة الأملاك العقارية وفقا لمرسوم رقم(18/09)هي مهنة مستقلة بذاتها فهي واحدة من بين المهن التي يمارسها الوكلاء العقاريين الى جانب مهنتي الوساطة والوكالة العقاريين، بينما يعد قيام المرقي عقاري بإدارة الأملاك العقارية وفقا للقانون(04/11) ضمان من بين الضمانات التي يلتزم بها اتجاه المفتنين للأملاك العقارية نتيجة عقد البيع المبرم بينهما، وهو ضمان مؤقت يلتزم به المرقي العقاري خلال مدة معينة.

ونظر لخصوصية حق الملكية في هذه الحالة فقد أحاط المشرع تسيرها وادارتها بمجموعة من الضوابط التي لم تكن معروفة في التشريعات القديمة، والتي مفادها ضبط العلاقة بين المرقي العقاري والمشتري بالتزامات صارمة، وتحديد المسؤولية بطريقة مشددة عند الاخلال بها وفقا لما تفتضيه قواعد الترقية العقارية ومتطلبات التهيئة العمرانية، كما يخدم المصلحة العامة والخاصة على أن يتم تحويل التسيير الانتقالي من قبيل المرقي العقاري لمدة معينة بعد بيع الجزء الأخير من البناية إلى الأجهزة المكونة من الشركاء أو الأشخاص المعنيين من طرفهم، وهذا الالتزام يعتبر بمثابة حماية الأجزاء المشتركة والقضاء على تدهورها لعدم حسن تسيرها وصيانتها مما انجر عن ذلك عرضها للإهمال وتشويه مظهرها الخارجي وكذا الجمال المعماري.

وعليه كرس المشرع حماية قانونية تجسدت من خلال وضع آليات تمثلت في الالتزامات الواقعة على عاتق المرقي العقاري باعتباره المسؤول الأول والقائم على تنفيذ المشاريع العقارية، وانتقالها للأجهزة المعنية وكذا الشركاء الملاك أو الشاغلين في البناية.

إن **أهمية موضوع** هذا البحث تكمن من الناحية النظرية في الإلمام بموضوع الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية في القانون الجزائري، أما من الناحية العملية فتظهر هذه الأهمية من خلال اكتساب الفرد بصفة عامة والمعني بالملكية المشتركة بصفة خاصة وعيا قانونيا يجعله يبادر إلى تفعيل آليات إدارة الملكية المشتركة بصورة جيدة.

أما عن **الأهداف العملية** تتجلى في كيفية تطبيق الآليات القانونية لإدارة وتسيير الملكية العقارية وحمايتها في الواقع العملي، وكذا إيجاد الحلول الملائمة للإشكالات التي قد تثور في الواقع والنزاعات المطروحة أمام القضاء، وكذا تسليط الضوء على النظام الذي يقوم بإدارة وتسيير هذا النوع من أنواع الملكية العقارية، ومدى قدرته على مسايرة التطورات التي يعرفها المجتمع الجزائري في مجال السكن.

أما عن **دوافع اختيارنا** لهذا الموضوع، فهناك أسباب ذاتية وهي الميول والرغبة الشخصية في البحث والاختصاص في المجال العقاري، وأيضا تدعيم المكتسبات العملية القبلية في إطار التخصص، أما عن الأسباب الموضوعية فموضوع تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية لم يدرس من قبل فمعظم الدراسات السابقة ضئيلة اكتفت بعرض الملكية العقارية بصفة عامة دون التطرق إلى كيفيات تسيير وإدارة الملكية العقارية المشتركة.

وبالتالي فالإشكال المطروح يتمثل في: **ما مدى فعالية الآليات القانونية لتسيير الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية خاصة في ظل تزايد الاعتماد على هذا النمط من البنايات؟**

وللإجابة على هذه الإشكالية المطروحة فقد اتبعنا **المنهج** الوصفي للوقوف على بعض المفاهيم والتعاريف التي تفتضيها طبيعة الموضوع، كما اعتمدنا على المنهج التحليلي من خلال تحليل مختلف النصوص القانونية بالاعتماد أساسا على قانون الترقية العقارية الساري المفعول(04/11) ونصوصه التنظيمية فيما يقيدنا من أحكام بشأن هذا الموضوع.

ومن **الدراسات السابقة** التي تناولت الموضوع، أطروحة الدكتوراه علوم في الحقوق للباحثة شمام فتيحة المعنونة بأحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار الترقية العقارية الجزائري، وذلك من خلال فصلين حيث تناول في الفصل الأول الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة، اما في الفصل الثاني تناول نظام الملكية المشتركة كونه اهم وثيقة تحكم وتضبط هذه الملكية من الناحية التقنية والقانونية، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة ميلود معمري، تيزي وزو ،2022/2021.

-بالإضافة الى رسالة ماجستير للباحث عمار دروازي المعنونة بآليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، حيث تناولت فصلين في الفصل الأول الاحكام العامة للملكية المشتركة مبزر مفهومها وتطورها، اما الفصل الثاني الاثار المترتبة عن الحقوق والواجبات المفروضة على الملاك الشركاء، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة. 2006/2005.

-رسالة ماجيستر للباحث شعلي سفيان المعنونة بالملكية العقارية المشتركة، تناولت هذه المذكرة أسس الملكية العقارية المشتركة كفصل الأول، اما الفصل الثاني فقد تطرق الى الحقوق والالتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية المشتركة، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان، الجزائر ،2008/2007.

أما عن **الصعوبات** التي واجهت هذا البحث هو قلة المراجع أن لم نقل منعدمة ولكن موجودة بشكل مبسط فمعظم المراجع عامة تضمنت التعريف بالملكية المشتركة لوحدها دون التمعن والتفصيل في مفهوم الملكية العقارية المشتركة بشكل دقيق منتظم.

ومن خلال ما سبق ذكره، وحتى يتسنى لنا الإجابة عن الإشكالية المطروحة أعلاه فقد قسمنا هذا البحث إلى فصلين اثنين حيث تطرقنا في الفصل الأول إلى الإطار المفاهيمي للأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية، وهذا من خلال مبحثين، تعرضنا إلى دراسة مفهوم الملكية العقارية المشتركة في المبحث الأول، ثم المرور إلى تحديد أنواع الملكية العقارية المشتركة في المبحث الثاني.

أما فيما يخص الفصل الثاني، والمعنون بمهنة تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية تضمن المبحث الأول تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقي العقاري،

ثم الانتقال الى تسيير الأملاك العقارية من طرف القائم بإدارة الأملاك العقارية في المبحث الثاني.

وأنهينا هذا البحث بخاتمة وضعنا فيها أهم النتائج والملاحظات حول الموضوع، وتقدير الاقتراحات والتوصيات حاولنا من خلالها دارسة النظام القانوني لمسؤولية المرقي العقاري والوكيل العقاري وتحقيق النتائج المرجوة منه.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي لتسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية

شهدت الملكية العقارية المشتركة تطورا كبيرا عبر مختلف العصور، إلى أن وصلت إلى الحالة التي هي عليها في الوقت الراهن، بوصفها نطاقا قانونيا خاصا، فهي ليست مجرد قيام مجموعة من الأشخاص بشغل عمارة، بل ينجم عن هذا الوضع آثار قانونية هامة بالنسبة لهؤلاء، لذا كان من الضروري ضبط تعريف للملكية العقارية المشتركة.

كما أن الطبيعة المادية للعقار المبني موضوع الملكية المشتركة المقسمة إلى أجزاء يتضمن كل منها جزءا مفرزا وحصة من الأجزاء المشتركة، تفرض وجود عدد من الملاك يقتسمون ملكية هذه الأجزاء.

وسيتم معالجة هذه النقاط من خلال مبحثين أساسين:

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة.

المبحث الثاني: أنواع الملكية العقارية المشتركة.

المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة

يعد وضع الملكية العقارية المشتركة، من الأوضاع التي تستلزم تدابير وتنظيما محكما لمختلف شؤونها، خصوصا 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 تتبعها ولا يخالفونها، لذلك تم أصدرا العديد من القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم الملكية العقارية المشتركة.

على ضوء ما سلف سنقوم في **المطلب الأول** بتعريف الملكية العقارية المشتركة في إطار القانون المدني، ثم نعرفها في إطار قوانين الترقية العقارية **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة في إطار القانون المدني.

أدت مراحل تطور الانسان باعتباره كائنا اجتماعيا الى ظهور تجمعات سكانية، حيث انتقل من مرحلة القبيلة إلى نظام أوسع وأشمل هو نظام المدينة كمكان للبحث عن العيش الرغد والرفاهية، وهو الأمر الذي أدى الى زيادة الكثافة السكانية، وظهور أزمة في الإسكان بسبب نقص الأراضي المخصصة للبناء، لذلك تم اصدار العديد من القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم الملكية المشتركة، وحل المشاكل التي صار يشهدها العقار.

وعليه وجب التطرق أولا إلى تعريفها في **الفرع الأول**، ثم نحدد خصائص الملكية المشتركة وتطورها في التشريع الجزائري **الفرع الثاني**، ونبين الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة **الفرع الثالث**.

الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية

إن التعريف السليم للملكية العقارية المشتركة يقتضي التطرق للتعريف اللغوي ثم التعريف الفقهي وأخير التعريف القانوني.

أولا: التعريف اللغوي للملكية العقارية المشتركة

لمعرفة تعريف الملكية العقارية المشتركة لغويا يكون من المفيد معرفة المصدر اللغوي لكل من "الملكية"، ثم بعد ذلك نبين لفظ "المشتركة" وأخيرا نعرف لفظ "العقارية ".

جاء في لسان العرب: ملك الله تعالى وملكوته وسلطانه وعظمته والملك: هو ما ملكت اليد من المال، والمملكة هي سلطان الملك في رعيته، ويقال طالت مملكته وساءت مملكته، وحسنت مملكته وعظم وكثر ملكه.[1]

قال الله تعالى: " فَسُبْحَانَ الذّي بِيَدِهِ مَلَكُوتُ كُلِّ شَيْءٍ وَإِلَيْهِ تُرْجَعُونْ " [2]ومعناه تنزيه الله أن يوصف بغير القدرة، وقوله تعالى ملكوت كل شيء أي القدرة على كل شيء، وإليه ترجعون أي يبعثكم بعد موتكم. ويقال: ملكه يملكه ملكا وتملكا، قال أين سيده: الملك والملك يعني احتواء الشيء والقدرة على الاستبداد به.

والملك هو الله تعالى وتقديسه وهو مالك يوم الدين وهو مليك الخلق أي ربهم.

*المشتركة أو الاشتراك في الملكية فإن مصدره فعل الشريك، يقال اشتركنا بمعنى شركنا، والشريك كالمشارك.[3]

*العقارية هي كلمة مشتقة من العقار وقد عرفه المشرع الجزائري بانه: "كل شيء مستقر بحيز وثابت فيه، ولا يمكن نقله دون تلف فهو عقار وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول."[4]

فالعقار إذا هو الشي الثابت غير القابل للنقل من مكان الى اخر بدون تلف وهذا خلافا للمنقول الذي يعد بحكم طبيعته قابلا للنقل والحركة.

---

[1]–ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري، معجم لسان العرب، المجلد التاسع، طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى،1048 هجري الموافق 1988 ميلادي، دار احياء التراث العربي، بيروت، ص 87.

[2]–الآية 83 من سورة ياسين.

[3]– ابن منظور، المرجع السابق، ص 87.

ثانيا: التعريف الفقهي للملكية العقارية المشتركة

تعددت تعاريف فقهاء القانون بخصوص الملكية المشتركة الأ أنه تكاد تصب في أتجاه واحد، وهو تقسيم العقار المشترك الى عدة أجزاء عائدة لملاك مختلفين ومن هذه التعاريف ما يلي:

عرفها عبد المنعم فرج الصدة: بقوله "يراد بملكية الطبقات أو الشقق أذا تعدد الملاك وكان لكل منهما طابق أو شقة يملكها ملكية خالصة."

كما عرفها الأستاذ عبد الحق صافي حيث عرفها:" الملكية المشتركة هي نظام قانوني بمقتضاه يتملك شخصان أو أكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية المفرزة، ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهم، اشتراكا جبريا لا يقبل القسمة."[1]

وعرفها المرحوم مأمون الكزبري، حيث ذكر:" أن ملكية الطبقات القائمة على التقسيم الدور الى طبقات وشقق متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين". [2]

كما عرفها الدكتور عبد السلام بأنها: "عبارة عن نظام قانوني يعتمد على الشركة في ملكية العقارات المنقسمة، الى طبقات أو شقق أو محلات متعددة، بحيث يتملك شخصان فأكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية الخاصة ويشتركون في ملكية الأجزاء الشائعة المخصصة للاستعمال المشترك، أي أنه بمجرد توزيع الطبقات أو الشقق على مفتنيها تنشا وضعية خاصة وهي تجزئة العمارة الى أجزاء مفرزة وأخرى مشاعة."

كما عرفها الفقيه محمد جمال على: «أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة."[3]

كما عرف البعض الملكية المشتركة:" بأنها حق ملكية منقول أو ثابت ينشا بموجب عقد بين أثنين أو أكثر، أو بموجب انتقال التركات الأرثية أو الرضائية وقد تكون الملكية المشتركة

---

[1]–عبد الحفيظ بن عبيدة: اتبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، د ط، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع حي لابرويار بوزريعة الجزائر 2003، ص11.

[2]–مصطفى محمد جمال: نظام الملكية المشتركة، الطبعة الثانية، دار الطباعة والنشر، مصر، ص20.

[3]–عبد الحفيظ بن عبيدة: المرجع السابق، ص11.

شائعة أو غير شائعة، ويكون لكل من الملاك المشتركين أن ينتفع وأن يتصرف في حقه. وتكون الملكية المشتركة في العمارات السكنية التي تبنى وتقسم الى شقق يملكها أفراد معينون. "

يتضح من خلال هذه التعاريف أن الملكية المشتركة تتميز بكونها مجموعة من العقارات المقسمة بنايتها تقسيما أفقيا أو عموديا إضافة الى ذلك فان الملكية المشتركة نظام قانوني حيث يكون المالك فيها مالكا لجزء مفرز كما يكون مالكا لأجزاء مشاعة ترجع منفعتها لجميع الملاك المشاركين.[1]

ثالثا: التعريف القانوني للملكية العقارية المشتركة

نبين تعريف الملكية في التشريع الجزائري ثم تعريفها في التشريعات المقارنة.

1-تعريف الملكية في التشريع الجزائري

لقد جاء تعريف الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري حسب نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري حيث، نصت على ما يلي:" الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصص بين عدة اشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة. "[2] وقد تناول هذا القانون أحكام الملكية المشتركة في عدة مواد من القانون المدني(743-772) وعدد المواد التي تضمنها هي 29 مادة موضحة كالآتي:

-الأحكام العامة: من المواد 743 الى 750 مكرر وتتعرض هذه المواد إلى تعريف الملكية المشتركة وتعيينها.

-حقوق وواجبات الشركاء في الملكية والشاغلين لها: المواد من 750 مكرر 1 الى 756 مكرر 1 وتبين بالتفصيل الحقوق التي يتمتع بها الملاك والشاغلين وكذا الواجبات الملقاة على عاتقهم، وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها.

---

[1]- مصطفي محمد جمال: المرجع السابق 21.

[2]- المادة 743 من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، 25 ربيع الثاني 1428 الموافق ل 13 ماي 2007، الجريدة الرسمية، العدد 78.

–تقسيم وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي: المواد من 756مكرر2 الى 772 وحددت تسيير وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي.[1]

باستقراء نص المادة نجد أن المشرع الجزائري قد حاول تقديم تعريف للملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، باعتبارها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية، ثم تطرق لتكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكييفها في الأجزاء المشتركة، إذا لم يعرف هذه الأجزاء بل اكتفى بتعدادها.[2]

ومن خلال هذا التعريف يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المباني والأشخاص المالكين، حيث يشترط في المبنى أن تحتوي على شقق مملوكة على الأقل، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لا يمكن فصل بعضها على البعض في التصرف، أي كلا منهما مرتبط بالأخر ، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الاضرار بالغير ، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع.[3]

2–تعريف الملكية المشتركة في التشريعات المقارنة:

يعد التشريع الفرنسي من بين أكثر التشريعات تقنينا للملكية العقارية المشتركة كون فرنسا هي من أوائل الدول التي ظهر فيها هذا النمط من نظام التملك، ومن الاحكام التي نظمت هذا النوع من الملكية نجد نص المادة 664 من ق م ف الصادر في 28 /1938/06.إذا حددت بشكل دقيق كيفية توزيع تكاليف البناءات والترميمات المحدثة ضمن العقار ،لتكون مرجعا قانونيا للتعامل به مع هاته الملكية الناشئة ، غير أن هذا النمط في التعايش في اطار الملكية المشتركة الذي شمل كافة أنحاء فرنسا جعل المادة 664 ق

[1]– الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[2]–مريم تومي: النظام القانوني للملكية العقارية، د ط، دار الكتاب الحديث، الجزائر 2015، ص 20.

[3]– دروازي عمار: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة ص6.

م ف عاجزة عن مواكبة هذه التطورات لذلك أصبح ضروريا للمشرع التدخل وإيجاد حل لهذه الوضعية، فأصدر قانون 1938/06/28 الذي ألغى المادة 664 ونظمها في فصلين، [1]

ثم قام بإصدار قانون رقم 557/65 الذي أبقى النصوص على حلها في الفصل الأول المتعلق بشركة البناء، بينما ألغي الفصل الثاني المتعلق بالملكية العقارية المشتركة في الشقق، غير أن القانون الجديد أخذ بترتيبات الفصل الثاني وكذا الأخذ بعين الاعتبار كافة الانتقادات الموجهة للقانون الفرنسي القديم وتعليقات الاجتهاد القضائي.

وفي التشريع المصري، نصت المادة 542من القانون المدني المصري على أنه: "تسري نصوص المواد على كل بناء أو مجموعة أبنية لعدة أشخاص، كل منهم يملك جزءا مفرزا وحصة شائعة في الأجزاء المشتركة. ومن يملك جزءا مفرزا يعتبر مالكا حصة شائعة في الأجزاء المشتركة ما لم يثبت خلاف ذلك."[2]

وعرف المشرع المغربي الملكية المشتركة في المادة الأولى بأنها:" مجموعة من العقارات المبنية المقسمة الى شقق أو طبقات أو محلات مشتركة ملكيتها بين عدة أشخاص ومقسمة الى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصة في الأجزاء المشتركة."[3]

أما القانون المدني السوري، فقد عدد امتلاك أصحاب الطبقات للأجزاء المشتركة من قبيل الملكية الشائعة شيوعا جباريا، متبعا في ذلك المسلك الصحيح الذي بينت عليه ملكية طبقات في التشريعات الحديثة، وقد جاء في المادة 811 من القانون المدني السوري على أنه: "إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فانهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء النبآء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والافنية والاسطح والمصاعد والممرات وقواعد الارضيات وكل الانابيب ألا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه"[4]

---

[1]-بلقاسم بلقاضي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة، 2001-2002، ص 22.

[2]-مريم تومي: المرجع السابق، ص 21.

[3]-بلقاسم بلقاضي: المرجع السابق، ص 23.

[4]-بلقاسم بلقاضي: المرجع نفسه، ص 23.

الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة وتطورها في التشريع الجزائري

تتمتع الملكية العقارية المشتركة بمجموعة من الخصائص، ورجوعا للتشريع الجزائري نجده أصدر ترسانة من القوانين قبل وبعد صدور القانون المدني لتنظيمها.

أولا: خصائص الملكية العقارية المشتركة

الملكية العقارية المشتركة هي عبارة عن حالة قانونية يكون فيها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية مقسمة إلى حصص، تؤول ملكيتها إلى عدة أشخاص، تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة الى الأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والمدرجات والمصاعد. يطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الاجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملا بنص المادة 747 من القانون المدني الجزائري

يمكن أن نستخلص خصائص الملكية المشتركة من خلال الرجوع الى نص هذه المادة والمتمثلة فيما يلي:

1-الملكية العقارية نظام حديث النشأة: يعود الفضل في هذا النوع من الملكية الى القانون المدني الفرنسي الصادر في 1883/1/23 ومنه انتشر هذا النوع من ملكية في أغلب القوانين لاسيما القانون المدني الجزائري[1]

2-الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية: حسب نص المادة 743 من القانون المدني تنص على ما يلي: "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية، بحيث لا يمكن تصورها في العقارات الغير مبنية."[2]

3-الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية حيث لا يكون فيها مالك واحد يكون عدد من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

4-ضرورة وجود أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة: حتى نكون أمام ملكية مشتركة في بناء ما فإن ذلك يستدعي بالضرورة أن تتكون البناية من أجزاء خاصة، مثل: الشقق وما بداخلها مما أعد للاستعمال الخاص لمالك الشقة، وكذلك الى أجزاء مشتركة معدة للاستعمال

[1]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص 08.

[2]-المادة 743 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

المشترك من طرف جميع المالكين لهذا البناء، مثل: الجدران الأساسية، موقف السيارات، المصعد.

5-الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص: فلا يمكن قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك.[1]

وقد اكدت على ذلك المادة 747 من ق م ج على أنه: "لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة."[2]

ثانيا: تطور الملكية العقارية المشتركة

نتناول التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة ثم تطورها في التشريع الجزائري.

1-التطور التاريخي للملكية العقارية المشتركة

هذا النوع من أنواع الملكية العقارية ليس جديدا حيث أن المؤرخين قد وجدوا بعض الآثار لدى قانون الكلدانين، وكذا الرمان كما عرفته العديد من الشعوب الأخرى القديمة حيث ذكر في تاريخ بابل الحديث أن رجلا من مدينة "سبار" كان يملك دارا من طابقين فقام ببيع الطابق الأسفل منها واستبقى لنفسه العلو ما يدل على أن ملكية الطبقات قد ظهر منذ قديم الزمان، والراجح أن هذا النوع من الملكية كان يخضع للقواعد العامة المطبقة على الجوار، كونه كان يمثل الاستثناء على الملكية الخاصة التي كانت تتسم بتجاور المباني، وكذا تباعدها أي وجود الجوار الافقي وليس العمودي الذي نراه في ملكية العلو والسفل وبالتالي لا وجود لقواعد تنظم بصفة خاصة هذا النوع من الملكية،[3] حيث سار هذا النوع من الملكية في التطور نوعا ما، حيث وجد في معظم مناطق حوض البحر الأبيض المتوسط ظهرت بعض القواعد العرقية التي تنظمه لاسيما أن الشيء الذي ساعد على وجود مباني عديدة في المدن التي باتت مساحتها محدودة من جهة ومن جهة أخرى فان هذا النوع من الملكية

[1]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص 08.

[2]- المادة 747 من الامر رقم 05/07، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم. المرجع السابق.

[3]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص 17.

قد ساهم مساهمة فعالة في اعادة بناء المدن، والتي تهدمت بفعل الحرائق مثل مدينة ران بفرنسا بفعل الحريق المهول التي أصابها سنة 1720.[1]

وعند تقنين القانون المدني الفرنسي لم يخصص لهذا النوع من الملكية، إلا مادة واحدة تمثلت في نص المادة 644، الشيء الدي يوحي بتراجع هذا النوع من الملكية مقارنة مع القواعد العرفية التي كانت سائدة قبل ظهور التقنين، ولعل السبب في ذلك عدم انتشار ملكية الشقق في معظم نواحي فرنسا ماعدا في مدينتي "ران وقرونوبل" ولكن بعد الحربين العالميتين عرفت الملكية المشتركة تطورا ملحوظا بفعل التأثيرات الاقتصادية والاجتماعية.

فالتأثيرات الاقتصادية تمثلت أساسا في غلاء الأراضي المخصصة للبناء الشيء الذي ساعد في ظهور ما يعرف مجموعات من الناس تسعى الى تملك الشقق بأثمان معقولة، وبالتالي ظهور ما يعرف بالشركات العقارية، الهدف منها منح شقق من مباني جماعية للشركاء على سبيل الانتفاع، ثم التملك بعد إتمام الأقساط التي كانوا يستفيدون منها.[2]

بالإضافة إلى أن المالك يكون دوما بعيدا عما يتعرض له المستأجر من عدم الاستقرار والمضايقات، التي تمارس عليه من طرف المؤجر، بحيث أنه مقيد بالقيود التي يقررها عقد الايجار فلا يمكنه اجراء تعديلات أو تحسينات في بيت لا يملكه، وبالتالي فإنه ليس حرا، على عكس المالك الذي يستطيع أن يفعل في ملكه ما يشاء ولا يخضع إلا للقيود التي يقررها القانون.

ويمكن تحديد التأثيرات الاجتماعية التي ساهمت في ظهور هذا النوع من الملكية العقارية في طبيعة الانسان فكونه اجتماعيا نجده دوما يسعى للسكن مع الاخرين لاسيما إذا كانت تربطه بهم علاقة قرابة[3]

وبعد أن أصبح هذا النوع من الملكية ضرورة اقتصادية واجتماعية لا مفر منها تحتم على المشرع لاسيما الفرنسي التماشي مع الظاهرة، بحيث تبين عجز المادة 644 من القانون المدني الفرنسي مقابل الإشكالات والمنازعات التي بدأت بالتزايد مما أدى بالمشرع الفرنسي بالبحث عن قانون يساير هذا التطور ويعني الملكية المشتركة بصفة شاملة وهو

[1]–مصطفى محمد جمال: المرجع السابق، ص 26.

[2]–مصطفي محمد جمال: المرجع نفسه، ص 28،27.

[3]–مصطفى محمد جمال: المرجع نفسه، ص30.

ما أدى لظهور قانون 28 جوان 1938، الذي وضع النظام الأساسي للملكية المشتركة للمساكن والذي بدوره عدل بقانون 10 جويلية 1965، والذي تمت تكملته بالمرسوم المؤرخ في 1965/03/17، وتم تعديله عدة مرات، كان آخرها بتاريخ 2007/12/22.[1]

2-تطور الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

الملكية المشتركة من أهم المواضيع التي تثيرها الملكية العقارية، حيث تدخل المشرع الجزائري بإصدار ترسانة من القوانين قبل وبعد صور القانون المدني.

2-1-من سنة 1962 إلى ما قبل صدور القانون المدني.

اتسمت هذه المرحلة بفراغ قانوني حيث وجدت الدولة الجزائرية نفسها في مرحلة فراغ قانوني بعد خروج المستعمر الفرنسي في كل المجالات، وهذا ما أدى إلى ضرورة إيجاد حل سريع لهذا الشغور القانوني، وذلك بسن قانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31 الذي ينص على المواصلة بالعمل بالتشريع الفرنسي إلى غاية صدور قانون جديد.[2]

فتم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 1938/06/28 المنظم للملكية العقارية المشتركة والتي بقيت سارية المفعول وفقا للأنظمة والقوانين الفرنسية الصادرة منذ الفترة الاستعمارية نظرا لعدم مماسها بالسيادة الوطنية. فأصبحت الجزائر تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين المشتركين الصادر سنة 1938 الذي ينظم العلاقة القائمة بين الملاك بالموازاة مع التشريعات الصادرة في المجلس التأسيسي لاسيما الامر رقم 62-20 المؤرخ في 1962/08/24 المتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة، حيث نص في المادة 04 منه على تكليف الولاة بمهمة تنظيم هذه الملاك وتوزيعها على المحتاجين وفقا لصيغة الايجار المنخفض مما يوحي بأن الدولة الجزائرية في تلك الفترة كانت بعيدة عن التمليك والذي بموجبه لم يتم تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة.[3]

---

[1]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص 19.

[2]-القانون رقم 157/62 المؤرخ في 1962/12/31، يتضمن التمديد الى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به، ج ر، عدد03المؤرخة قي 1963/01/11.

[3]-مريم تومي: المرجع السابق، ص 28-29.

وبتاريخ 1968/04/23 صدر المرسوم رقم 88/68 الذي كان ينص على الزامية كل شاغلي عقار مبني الاشتراك يتألف من محلات معدة للسكن أو ممارسة نشاطات أو حرف مهنية بتأسيس نقابة لهم متمتعة بالشخصية المعنوية، تتكون من جمعية ووكيل مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار. كما فرض على شاغل المحل القيام بصيانة المكان الذي يشغله عن طريق اجراء مختلف الإصلاحات التي يطلبها، كما منح السلطة للدولة بإخراج الشاغلين من محلاتهم جبرا عن ارادتهم، وذلك في حالة قيامها بإعمال وأشغال لتثمين العقار المبني أو من أجل تحسين ظروف العيش فيه.[1]

إلا أن هذا المرسوم وغيرة من المراسيم الأخرى ظلت تشرع في إطار القانون الفرنسي المعمول به وذلك الى غاية أصدرا القانون المدني الجزائري سنة 1975.

2-2-من سنة 1975 الى 1993.

بدر أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية بموجب الأمر 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، [2]والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية، الذي الزم المشرع الجزائري بسن المرسوم 76-146 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة على أجزاء، والملغى بموجب المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 1983/12/12 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 1997/03/07 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية.[3]

---

[1]-المرسوم رقم 88/68 المؤرخ في 1986/04/29، المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن او الحرف المهنية التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الامر رقم 102/66، ج ر، عدد 30 مؤرخة في1986/05/05.

[2]-الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]-المرسوم رقم146/76 المؤرخ في 1976/10/23، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء، ج ر، عدد 12 المؤرخة في 1977/02/09، الملغى بموجب المرسوم رقم 666/83 المؤرخ في 1983/12/12 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، المعدل والمتمم.

2-3-من سنة 1993 الى ما بعد صدور المرسوم 94-59.

إن النظام الذي جاء به دستور 1989 مخالف تماما لما كان عليه نظام الحكم سابقا، ذلك أنه أعلن عن تحديد دور السلطات العمومية بتقليص مجال تدخلها في الميادين المرتبطة بالسيادة من جهة، وتلك المتعلقة بتحقق المصلحة العامة من جهة أخرى وهذا التفسير أظهر ضعف محدود وعدم نجاعة القانون 86-07 لأنه عرقل عملية الترقية العقارية، لذلك تم الغاؤه بعد ثلاث سنوات من دخوله حيز التنفيذ وذلك بموجب المرسوم التشريعي 93-03، وعلى الأساس الغموض الذي بقي سائدا فيما يخص الإدارة وتسيير الملكية المشتركة فقد جاء المرسوم 83-666 حيث أوضح أنه لرئيس المحكمة الذي يوجد فيه موقع البناية تسليم أمر على هامش العريضة، بناء على طلب الشريك في الملك بإدارة الملكية المشتركة وذلك بتعليقه في مدخل العمارة. نسخة مصادق عليها مع اعلام المصالح المعنية بذلك، وبهذا يحل الشريك في الملكية محل أجهزتها. [1]

وفيما يخص إدارة الأملاك العقارية فقد صدر المرسوم التنفيذي رقم 97-154 الذي حدد شروط وإدارة تسيير الأملاك العقارية لصالح الغير والقانون الأساسي لمصرفي الأملاك العقارية حيث يكون المتصرف شخص طبيعي أو معنوي، خاضع لاعتماد وبحوزته محل وسجل تجاري ويشكل نشاطه مهنة حرة منظمة بموجب عقد، كما قد يكلف بإدارة عمارة أو مجموعة عمارات، كما أخذت الجزائر مصادر أخرى للملكية العقارية المشتركة جاءت إثر التطورات القانونية منها: البيع بالإيجار، ضيعة السكن الاجتماعي التساهمي.[2]

الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة

إن حق الملكية بصفة عامة من الحقوق الأساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم، ومن حقوق الملكية نجد الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمع ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس أصبحت الملكية العقارية في متناول الجميع، وقد اخذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض

[1] -مريم تومي: المرجع السابق، ص30.

[2] -مريم تومي: المرجع نفسه، ص 31.

الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات، لاسيما في دول الخليج والمشرق العربي، وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية.[1]

أما المشرع الجزائري قد اعترف بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975.بعد أن كان ايان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا امتلاك العقارات، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبئ على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها مباشرة.[2]

وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفرزة من حيث تحديدها:

أولا: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك

تنقسم الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك أو باعتبار محل الملك الى ملكية تامة وملكية ناقصة

1-الملكية التامة: هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعا، ويكون فيه المالك متمتعا بالسلطات الثلاث والمتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق الاستغلال وحق التصرف، فالملك التام اذا هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع المشروع لان المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا، ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائما.[3]

2-الملكية الناقصة ويكون الملك الناقص هنا منحصرا على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة، فقد يقوم المالك بالتنازل عن

[1]-بلقاسم بلقاضي: المرجع السابق، ص 36.

[2]-بلقاسم بلقاضي: المرجع نفسه، ص 36-37.

[3]-بلحاج العربي: النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، ص 122،123.

المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن الملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع ينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق، أما الانتفاع الشخصي والذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط،[1]وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد يبني على الاتفاق عندما يتعلق الامر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق.[2]

والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث.

ثانيا: الملكية من حيث تحديدها

وتنقسم من حيث تحديدها وتعيينها أو بالنظر الى طبيعة الشيء المملوك الى ملك شائع وملك مفرز:

1-الملكية الشائعة وقد جاء تعريف هذا النوع من الملكية بنص المادة 713 من القانون المدني: «إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقم دليل على غير ذلك".

ومن هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر، وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء، الهبة الوصية....[3] والملاحظ هنا أن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها، وكذا استعمالها بشرط ألا تلحق الضرر بالشركاء الآخرين، بالإضافة الى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين، والشركاء لا يكونون شخصية معنوية، كذلك للشريك حق المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء كان ذلك عن

[1]-بلحاج العربي: المرجع السابق، ص 125.

[2]-المادة 868 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]-المادة 713 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع نفسه.

طريق الاتفاق، وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى امام محكمة لطلب قسمة المال الشائع.[1]

2-الملكية المفرزة هي عكس الملكية الشائعة بحث تكون حصة كل الشريك في الملك ظاهرة ومفرزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها وتثبت لصاحب الملكية المفرزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.[2]

وبعد أن تطرقنا الى أنواع الملكية وتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يتوجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة، أم هي ملكية شائعة أوهي ملكية مفرزة أوهي نوع أخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص.

لقد جاء في بداية بحثنا بأن الملكية العقارية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة الى حصص بين عدة اشخاص تشمل كل وحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة.

فمن خلال الخصائص التي رأيناها سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يكون اعتبارها كذلك ملكية مفرزة. ومن خلال درستنا لنص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666 وما يليها،[3] نجد أن هناك نوعا من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيودا صارمة لاستعمالها أما النسبة للتصرف فيها لا يمكن ان

[1]-نص المادة 724 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[2]-بلحاج العربي: المرجع السابق، ص 161.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، ج ر، العدد47 ، المؤرخة في 15 نوفمبر 1983، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المؤرخ في 04 مارس 2014 الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة في مجال الترقية العقارية، المعدل والمتمم.

تكون الأجزاء محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة. [1]

ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيخطر عليهم قسمة البساتين وساحات العب والمداخل والأروقة والشرقات المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك، ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع هي الملكية المشتركة.[2]

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة، بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معه الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات نظرا لعدم إمكانية الخروج منها مقارنة بالشيوع العادي "بالشيوع الاجباري".[3] بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الاجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تزول إلا بزوال البناء، ومن خلال ما تطرقنا له من أنواع الملكية العقارية ومقارنتها بالملكية المشتركة تنين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته، يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة [4]، وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية المعنوية [5]على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

وبالإضافة الى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية، لاسيما المؤسسات العمومية سواء كانت مؤسسات خاصة أو عامة،

---

[1]–نص المادة 747 من الامر 05/07 المرجع السابق، وكذا المادة 9 من المرسوم التنفيذي رقم 666/83.

[2]–حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، د ط، دار هومة، الجزائر ،2002، ص 15.

[3]–حمدي باشا عمر: المرجع نفسه، ص 17.

[4]– حمدي باشا عمر: المرجع نفسه، ص 18،17.

[5]–المادة 756 مكرر 2 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم: المرجع السابق.

هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة[1] دون أن تكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

المطلب الثاني: الملكية العقارية المشركة في إطار قوانين الترقية العقارية

قام المشرع الجزائري بس ترسانة قانونية عبر مختلف المراحل التاريخية من أجل التنظيم والسير الحسن لنشاط الترقية العقارية من خلال أصدرا أول قانون متعلق بالترقية العقارية 07/86 والذي ألغي بموجب المرسوم التشريعي رقم 03-93 والذي ألغي بدوره بموجب القانون 04-11 المتعلق بقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية ليصدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المعدل نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

الفرع الأول: القانون 86-07 المتعلق بالترقية العقارية

صدر القانون رقم 86-07 المتعلق بالترقية العقارية لتحديد وتنظيم القواعد الخاصة بالترقية العقارية وتحفيز المستثمرين الخواص في مجال الترقية العقارية طبقا لأحكام نص المادة الأولى، حيث يحدد هذا القانون الإطار لعام للترقية العقارية وينشط القواعد الخاصة ببعض عملياتها، حيث أن الهدف الأساسي الذي كان يسعى إليه هذا القانون هو تشجيع السكن في النمط الجماعي والشبه الجماعي في الوسط الحضري، وقفا لما نصت عليه المادة 05 منه:" يجب أن يشجع عمليات الترقية العقارية السكن في النمط الجماعي والشبه الجماعي لاسيما في الوسط الحضري". وبعد استقراء مضمون وفحوى مواد هذا القانون، يستخلص أن المشرع لم يقم سواء بطريقة مباشرة أو غير مباشرة على اجبار المرقي العقاري والمستفيدين للإخضاع المباني الجماعية لنظام الملكية العقارية المشتركة والزمه على جميع المالكين.[2]

الفرع الثاني: في المرسوم التنفيذي رقم 93-03 النشاط العقاري.

انتهجت الدولة الجزائرية بعد صدور دستور 1989، نظام اقتصادي جديد حيث أصبح القانون 86-07 لا يساهم في تطور مجال الترقية العقارية وهذا أدى الى عدم الاستمرارية

[1]-المادة 750 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[2]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص 20.

العمل به حيث ألغي بموجب المادة 30 من المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993.[1]

حيث خصص فصلا كاملا لتنظيم الملكية المشتركة، إذا تنص المادة 24 من هذا المرسوم، على الزامية اخضاع البنايات الجماعية لنظام الملكية المشتركة، وهذا ما جاءت به نص المادة:" يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين".[2]

***القانون رقم 11-04** مع تفاقم ازمة السكن وعجز المرسوم 93-03 على تحقيق الأهداف المرجوة والتزايد المستمر على الطلب، قامت الدولة الجزائرية بإصدار قانون رقم 11-04 المحدد لقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية. [3] ويعتبر هذا القانون منطلقا لارتقاء نشاط الترقية العقارية على مستويات أعلى ولإرساء أسس جديدة لسياسة عقارية منفتحة على الاقتصاد الحديث.

فمن خلال هذا القانون وسع المشرع الجزائري من مهمة المرقي العقاري إذا أصبح للمرقي دور هاما في التهيئة العمرانية وفي كل عمليات الإنجاز أو البناء أو التشييد ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي والمعدة للبيع أو الإنجاز كما وسع من مهام المرقي العقاري فيما يحص عقد البيع على التصاميم[4]

ووقفا ما جاء به نص المادة 38 القفرة 5 من القانون 11-04:" .... يسلم نظام الملكية المشتركة اجباريا لكل مقتني خلال توقيع العقد ..."[5] كما نصت أيضا المادة 61 القفرة 1 من نفس هذا القانون على الزامية اعداد نظام الملكية المشتركة من طرف المرقي العقاري

---

[1]-القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس1993المتعلق بالنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، وكان ذلك وفق المادة 30.

[2]- المادة 24 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن النشاط العقاري.

[3]- القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2010 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، ج ر ج ج، العدد 14، المؤرخ في 06 مارس 2011

[4]-الهواري نجوى: ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، العدد32 ، الجزء الثالث، حوليات جامعة الجزائر1، الجزائر، سبتمبر 2018، ص 219-218.

[5]-المادة 38 من القانون 04/11: المرجع السابق.

حيث نصت على ما يلي:" يتعين على كل مرقي عقاري أعداد نظام الملكية المشتركة وتوضيح كل البنايات القانونية والنقدية والمالية الخاصة به..."[1]

الفرع الثالث: المرسوم التنفيذي رقم 14-99

بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المؤرخ في 04مارس 2014 المعدل والمتمم نظام الملكية المشتركة المطبق على مجال الترقية العقارية، الذي ألغي بموجب المادة 07 منه كل الاحكام التي يتضمنها المرسوم التنفيذي رقم 666/83،[2] حيث حاول المشرع من خلاله تدارك الاختلالات الموجودة في هذا المرسوم فحدد النموذج الخاص بنظام الملكية المشركة بالمرسوم التنفيذي رقم 14-99 مشتملات هذا النظام.

حيث عرف المشرع الجزائري نظام الملكية المشتركة بأنه نظام يحدد مصير الأجزاء المشتركة والاجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها، وكذا القواعد المتعلقة بالإدارة هذه الأجزاء وتسييرها، حيت يتولى المرقي العقاري اعداد هذا النظام طبقا للمواصفات المحددة بالنموذج المذكور في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 حيت يوضح فيه كل البيانات القانونية والتقنية والمالية الخاصة به. حيث يلزم المرقون العقاريون المعتمدون نظام الملكية المشتركة لبناياتهم الجماعية على أساس نموذج نظام الملكية المشتركة المحدد في المرسوم السابق الذكر.[3] قصد تحديد كل البنايات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها، وكذا الأعباء والالتزامات التي على المفتنين أن يلتزموا بها أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملاكهم العقارية، ويخضع نظام الملكية والذي يقوم بدوره المرقي العقاري العمليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد رسمي يبرم أمام الموثق بطلب من المرقي العقاري.

---

[1]-المادة 61 من القانون 04/11: المرجع السابق.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، وكان ذلك وفق المادة 7: المرجع السابق.

[3]- ميلودي لخضر، تطبيق نظام الملكية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدراسات التاريخية والقانونية، العدد04، كلية الحقوق، جامعة قسنطينة 1، الجزائر،2017، ص 104

ومن خلال ما سبق نستنتج أن نظام الملكية العقارية المشتركة هو نظام قانوني يلتزم بإعداده المرقي العقاري المعتمد قانونا وقفا لنموذج محدد قانونا لدى الموثق من اجل تحديد مصير الأجزاء المشتركة والأجزاء الخاصة وكيفيات ادارتها.[1]

[1]– ميلودي لخضر: المرجع السابق، ص 105.

المبحث الثاني: أنواع الأجزاء المشتركة.

بعد أن تطرقنا لتعريف الملكية العقارية المشتركة وجدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي هي حق له دون سواه في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين، لكن هذا لا يتأنى إلا إذا كانت هذه الأجزاء موضحة مفصلة ومحددة بشكل دقيق وذلك لجعلها تحت تصرف الملاك الشركاء حسب الغايات المرجوة منها وبالطرق الممكن الاستفادة منها، وعليه نتعرض الى أجزاء الملكية العقارية المشتركة والمتمثلة في الأجزاء الخاصة (المطلب الأول) ثم الأجزاء المشتركة (المطلب الثاني).

المطلب الأول: الأجزاء الخاصة.

لقد قام المشرع الجزائري بتحديد الأجزاء الخاصة في القانون المدني الجزائري بموجب نص المادة 744 والواردة على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر.

كما تم ذكرها في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية في الباب الثاني منه تحت عنوان قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات.

الفرع الأول: تعريف الأجزاء الخاصة.

مصطلح "الأجزاء" هو جمع ويقصد به النصيب ،أما وصف "الخاصة" فيدل على أن ملكية الأجزاء هي حصرية وخاصة بكل مالك شريك فيستأثر كل مالك شريك بملكية جزئه المفرز ملكية خاصة، واستناد لمقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية يعتبر المشرع الجزائري الأجزاء الخاصة بأنها تلك الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره ،أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له ،[1]وهو نفس التعريف الذي كان وارد ضمن احكام المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات

[1]-شمام فتيحة: أحكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه "علوم" في الحقوق، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة مولود معمري، تيزي وزو،2021-2022، ص 90.

الجماعية ، والملغى بموجب احكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.[1]

يتضح مما سبق بيانه بأن المشرع الجزائري يستند في تعريفه للأجزاء الخاصة انطلاقا من حق الملكية العقارية الخاصة المفرزة، وبالتالي يمنح المشرع لمالك الجزء الخاص حق التمتع والانتفاع به شرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، وبالمقابل في اطار القواعد العامة الخاصة الملكية المشتركة في العقارات المبنية،[2] فنجد بأن المشرع الجزائري وبموجب نص المادة 744 من القانون المدني، يعرف الأجزاء الخاصة استناد الى حق الملكية العقارية الخاصة المفرزة وكذا معيار الاستعمال الشخصي والخاص لهذه الأجزاء "فهي أجزاء العقارات المبنية أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص."[3]

وهو ما يعني بأن هذا التعريف الأخير فيه نوع من التوسع من طرف المشرع الجزائري مقارنة بالتعريف الوارد ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 والذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ولو أن الاستعمال الشخصي والخاص هو تحصيل حاصل لكون أن حق ملكية الجزء الخاص هو حق الاستئثار باستعمال واستغلال هذا الجزء و التصرف فيه، والأكثر من ذلك يبدو أن المشرع الجزائري متأثر بالمشرع الفرنسي فيما يخص تعريف الأجزاء الخاصة المفرزة، بأنها أجزاء المبنى المخصصة للاستعمال الاستئثاري لمالك معين وأن هذه الأجزاء تعد ملكية خاصة لكل مالك شريك بموجب الاستعمال الاستئثاري المانع يتم التمييز بين الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة.[4]

ونستنتج من خلال هذه التعاريف أن الأجزاء الخاصة هي الطبقات والسقف، ولكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها، فيكون للمالك حق الاستعمال والاستغلال والتصرف في ملكه، أي

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية، الملغى بالمرسوم التشريعي رقم 99/14: المرجع السابق.

[2]-شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 90.

[3]- المادة 744 من الامر 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[4]-شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 91-92.

أن أمر تخصيصها وتحديد الغرض المعدة له يعود لنظام الملكية المشتركة، الذي يوضح تخصيص مختلف الأجزاء المفرزة الرئيسية حيث يحدد أوجه استعمالها سواء كان ذلك للسكن او التجارة او لمزاولة مهنة حرة.[1]

الفرع الثاني: تعيين الأجزاء الخاصة.

يعود لنظام الملكية العقارية المشتركة تحديد الأجزاء الخاصة بالتفصيل، وتعيين الحقوق العائدة لها مع أدق المعطيات اللازمة المتعلقة بها، وبالاطلاع على مضمون نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بالمرسوم التنفيذي رقم 99/14 نجد أن المشرع الجزائري لم يعط تعريفا للأجزاء الخاصة وفقط بل اتبع تعريفه لهذه الأخيرة بقائمة على سبيل المثال وليس الحصر لما يعتبر ضمن الأجزاء الخاصة.[2]

غير أنه تجدر الإشارة الى أن دراسي موضوع الملكية العقارية المشتركة قد تجاوزوا التشريعات في تحديدها لما تنطوي عليه الأجزاء الخاصة من مشتملات، فميزوا بين نوعين من الأجزاء الخاصة أجزاء مادية وأخرى غير مادية، فالأجزاء المادية قد لا تكون موجودة ومع ذلك الشقة موجودة، لأن هيكلها قد انجز وحتى ولو تم تسليمها للمالك الشريك مجردة عن أي تقسيم داخلي للغرف وغيرها من الملحقات الخاصة بما مادام ان الهيكل قد تم إنجازه، بتعبير آخر، حق المالك الشريك في الشقة بوصفها جزءا خاصا ينشا وقت انجاز الهيكل.[3]

أولا –الأجزاء الخاصة غير المادية:

تشمل الأجزاء الخاصة المفرزة غير المادية جزءا محددا من الفضاء الداخلي والهواء الموجود ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك شريك والذي يخضع لتصرفه، ويمثل حق ملكية الهواء جوهر نظرية لدى بعض الفقه الفرنسي على رأسهم الفقيه سافاتييه والذي يقر بأن الفضاء اصبح موضوعا للملكية العقارية نتيجة لما يشهده العصر الحالي من تغيير

---

[1]– بن زكري راضية: الاليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة 2009–2010، ص 44.

[2]–شعلي سفيان: الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد تلمسان الجزائر ،2007–2008، ص .62

[3]– شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 93.

جذري في التقنيات المستعملة في البناء، والتي تتجه نحو استعمال أجزاء من الهواء بصورة مكثفة بهدف بناء عمارات ذات طوابق وشقق ومحلات متعددة لحل ازمة السكن، وبالتالي فأن تقسيم العمارة الحديثة الى عدة أجزاء خاصة مفرزة ملكيتها تعود لعدة ملاك شركاء يعتبر في حقيقة الامر توزيعا لملكية أجزاء محددة من الهواء بين هؤلاء الملاك الشركاء، وعليه فإن المالك الشريك لا يستعمل جدران محله الخاص فقط بل يستعمل كذلك الهواء المحدد بالجدران بهدف السكن أو مزولة التجارة أو الصناعة أو المهن الحرة.[1]

ويمكن القول بأن هذه الأجزاء غير المادية تبقى بمثابة حق عيني ولو لم ينص عليها النموذج المتعلق بنظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، اذ أن حق الهواء من الحقوق الإسلامية، وانطلاقا من مقتضيات نص المادة الأولى من الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم، التي تضع مبادئ الشريعة الإسلامية في الدرجة الثانية كمصدر للتشريع،[2] فإنه يمكن اعتبار الأجزاء غير المادية من الناحية القانونية حقوقا عينية واعتبارها عقارا بحسب المحل الذي تنتسب إليه، وهو ما يؤدي إلى تكريس فكرة الملكية الفردية الخاصة للجزء الخاص غير المادي.[3]

ثانيا –الأجزاء الخاصة المادية

يقتضي الحديث عن الأجزاء الخاصة المفرزة غير المادية الحديث كذلك عن الأجزاء الخاصة المفرزة المادية فالنوعين معا يتكاملان لفرز الملكية الخاصة للمالك الشريك داخل العقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، بتعبير آخر لا وجود للأجزاء الخاصة المادية بانعدام الأجزاء الخاصة غير المادية، وعليه فإنه بالإضافة إلى الفضاء الداخلي للجزء الخاص المفرز توجد ضمنه أجزاء أخرى ملموسة ومحسوسة قابلة أن ينتفع بها المالك الشريك انتفاعا شخصيا.[4]

ويعود لنظام الملكية العقارية المشتركة تحديد الأجزاء الخاصة المادية بالتفصيل وتعيين الحقوق العائدة لها مع أدق المعطيات اللازمة المتعلقة بها، حيث تتضمن هذه

[1]–شعلي سفيان: المرجع السابق ص 64.

[2]–الأمر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]– شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 93–94.

[4]–بن زكري راضية: المرجع السابق، ص 42.

الأجزاء كل المحتويات المتواجدة ضمن الحدود الداخلية للمحل العائد لكل مالك شريك او بالأحرى الأجزاء القابلة لانتفاعه الشخصي،[1] وعليه فإنه بالاطلاع على نص المادة 744 من القانون المدني نجد أن المشرع عدد قائمة لما يعتبر داخلا ضمن الأجزاء الخاصة المادية وقد عددها وفق ما يلي ذكره:

-البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلبيسات بصورة عامة،

-سقوف البيوت أي الالواح الخشبية وما يغطيها من جبس والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها،

-الحواجز الداخلية وأبوابها،

-أبواب المساطح والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغاليق الشبابيك بأنواعها ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات وزجاج الشرفات والمقصورات وهياكلها،

-الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

- الأجهزة والأقفال واللواحق التابعة لها،

-الانابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،

-التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

-تجهيزات المطابخ وأحواضها،[2]

-التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاصة

-الخزانات الحائطية وحفاظات الثياب،

-كل ما يخص الزخرفة الداخلية والتأطير ورفوف المداخن والخشيبات والصناديق وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص للاستعمال سكني لا غير.[3]

---

[1]-شمام فتيحة، المرجع السابق، ص 96.

[2]-المادة 744 من الامر رقم 07/ 05المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

[3]- المادة 744 من الامر رقم 05/07، المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع نفسه.

كما شكل البند المتضمن تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 لتوزيع هذه الأخيرة على ثلاث أصناف اعتمادا على معيار مدى الاشتراك المبني على نظرية التخصيص، وهو ما يتم توضيحه كما يلي:

محتوى الحصة: كل ما تحويه من غرف، مطبخ ومرحاض بما في ذلك الأبواب، الممرات، السلالم الداخلية المؤدية إليها وكذا مختلف التلبيسات الداخلية،

فواصل القطع: الجدران والحواجز الفاصلة بين غرف والتي لا تدخل ضمن الأشياء التي تعد أجزاء خاصة،

التجهيزات الداخلية: كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللائقة داخل الحصة تعد عناصر تجهيز خاصة، مثل: المداخن، الأحواض، المغاسل وغيرها.[1]

المطلب الثاني: الأجزاء المشتركة

ثمة عنصر أساسي آخر في تكوين الملكية العقارية المشتركة، وهي الأجزاء المشتركة التي تطرق اليها المشرع الجزائري ضمن بنود نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بإحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14.[2]

ويعتبر الفقه بأن الأجزاء المشتركة هي أقسام من العقار المبني ويشترك في ملكيتها بعض أو كل من يملك جزءا خاصا في البناء موضوع أحكام الملكية المشتركة، وتبعا لذلك فقد تكون ملكية الأجزاء قاصرة على بعض الملاك الشركاء دون بعضهم وهؤلاء هم من انحصرت فيهم منفعة الأجزاء المشتركة كما هو الحال في ملكية الحواجز الفاصلة بين جزأين خاصين متجاورين، كما قد يشترك في ملكيتها جميع الملاك الشركاء كما هو الحال في الأرضية المقامة عليها البناية ومداخلها وهياكلها.[3]

[1]- المرسوم التنفيذي رقم 14-99، الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، عدد 14 المؤرخ في 16 مارس 2014.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14، المرجع نفسه.

[3]-شمام فتيحة: المرجع السابق ،97.

الفرع الأول: تعريف الأجزاء المشتركة وتعيينها

أولا: تعريف الأجزاء المشتركة.

الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع جميع الشركاء في الملك كل حسب الحصة العائدة على كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها او الانتفاع بها.[1]

كما عرفتها المادة 745 ق م ج الفقرة 01 التي نصت على أنه: "تعتبر الأجزاء المشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع المالكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم."[2] فالأجزاء المشتركة هي أجزاء معدة للاستعمال الجماعي أو للانتفاع لجميع الملاك أو لأكبر عدد منهم وهي معدة لخدمة لاستعمالها.[3]

نستخلص مما سبق، أن الأجزاء المشتركة هي التي لا يجوز لأي مالك التصرف فيها، أي المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الشركاء.

ثانيا: تعيين الأجزاء المشتركة.

إن معيار تحديد الأجزاء المشتركة هو أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك للملاك، ما لم يوجد في سند المالك ما يخالف ذلك، وقد نصت المادة 745 ق م ج على الأجزاء المشتركة، كما أن هذا التعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر، إذ يمكن إضافة أشياء جديدة لم يذكرها المشرع في النص إذا توفرت ضرورة الاستعمال المشترك.[4]

وتعد الأجزاء المشتركة كما يلي:

-الأرض والأفنية والبساتين، والجنائن، والمداخل،

---

[1]- ميلودي لخضر: المرجع السابق، 105.

[2]- المادة 745 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]-بثينة رزقي: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، جامعة تونس، المجلد 2 ،العدد2 ،سنة 2022،ص 35.

[4]- داني هشام: ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسيرها في التجمعات الحضرية، دراسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث، في علم الاجتماع وأنثروبولوجيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم،2021-2022، ص 128.

-الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة،

-الخزائن ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك،

-الرواق الخارجي، والدرابيز والأسطح ولو خصصت كلها او بعضها للاستعمال الخاص من طرف الشريك واحد،[1]

-القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد [2]

الفرع الثاني: أصناف الأجزاء المشتركة.

قام المشرع الجزائري بتقسيم الأجزاء المشتركة حسب الحالة إلى ثلاث أصناف وقفا لاستعمالها من طرف المالكين الشركاء وذلك كالآتي:

أولا: الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملكية المشتركة، وقد نص البند المتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الأول من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99:"الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك " وتشمل ما يأتي:

-كل الأرض التي تم تشيد مجموع العقار عليها والأراضي التابعة له لاسيما القطع الأرضية المستعملة كحظيرة أو حديقة.

-الساحات وطرق المرور،

-شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية الى مجموع المباني المعنية.

-مسكن أو مساكن الموجودة في احدى البنايات او في كثير منها،

-وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع البنايات، الاقبية التي تشكل مفرغات صحية.[3]

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية: المرجع السابق.

[2]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع نفسه.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع نفسه.

ثانيا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني.

وهي الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:

-الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف والروافد) والجزء الأعلى من العمارة التي يشكل سقفها وبكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم.

-زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الداربيز والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغاليق الشبابيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص،[1]

-المحلات والمساحات والأرتقاقات المشتركة والأبواب وممرات الدخول، والأدراج وأروقة الإفساح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة، مثل: صناديق القمامة ومسطحات الطوابق وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة،

-جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير مخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة،

-المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق والسراديب ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ،

-القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها،

-قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ومصارف المراحيض والمجاري ومأخذ الهواء القنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بهذه الأنابيب والغاز والكهرباء (باستثناء أجزاء هذه الانابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم)،

-سراديب هذه القنوات المبنية،

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع السابق.

– التفريغات الثانوية المؤدية إلى البناية المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير.

–جميع الأجهزة والماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية، وكذلك جميع الأشياء المنقولة والآلات الموجودة لسد حاجات البناية، في الأجزاء المشتركة مثل: تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل وممسحة مداخل العمارة، وصناديق القمامة.

– وأخير جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن كل هذه الأجزاء التي تم عدها ليست على سبيل الحصر.[1]

ثالثا: الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث.

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث حصر المصاعد والآلات الخاصة وأقفاص المصاعد الموجودة بالبنايات.[2]

وبقراءة مضمون النموذج الملحق بإحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية،[3] يتضح أن المشرع وبمناسبة حديثه عن حقوق وواجبات الملاك المشتركين في الملكية العقارية المشتركة فيما يتعلق باستعمال الأجزاء المشتركة قد أقر صراحة بأنه لا يمكن لأي شريك في الملكية المشتركة أو أي شاغل استعمال الأجزاء المشتركة خارج استعمالها المألوف، وهو ما يؤدي بنا إلى القول بأنه يتوجب على المجموعة المالكة في هذه الحالة استعمال المصاعد بغرض التنقل من الشقة إلى خارج العمارة مع مراعاة ما يحملونه من حاجيات، لذلك لا ينبغي لأي مالك شريك أو مستأجر استعمال المصعد لنقل امتعته الثقيلة، وكذلك هو الحال لمن يقوم بأشغال بناء داخل شقته حيث يمنع عليه استعمال المصعد لنقل مواد البناء الى شقته أو الى خارج العمارة.

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع السابق.

[2]–ميلود لخضر: المرجع السابق، ص 106.

[3]–شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 111.

إضافة الى ذلك ينبغي الإشارة الى أن ملاك بعض الحصص في إطار الملكية العقارية المشتركة قد لا يستفيدون من خدمات المصعد ومنهم الملاك المشتركين الموجودين في الطوابق السفلية من البناية موضوع قانون الملكية المشتركة، وعلى الرغم من ذلك تعتبر المصاعد عند الكثير من التشريعات أجزاء مشتركة، ويبرر الفقه هذا الموقف على أن المشرع يرمي من وراء ادراجها ضمن الأجزاء المشتركة إلى توزيع نفقات صيانتها أو تجديدها أو دفع فواتير الكهرباء على جميع الملاك الشركاء.[1]

كما نص المشرع على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك وفق نص المادة 745 من ق م ج، [2]وهو الحكم الذي أخذه عن المشرع الفرنسي بحيث أقر بوجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة ويتمثل ذلك في:

-حق تعلية العمارة:

لا طالما كان الحق في التعلية حقا لا يعود بشكل خاص إلا للمالك الشريك أو الغير، فهو يبقى يشكل ذمة مالية مشتركة لأنه يقترض فيه بأنه حق تابع للأجزاء المشتركة، ويمكن لجمعية أو نقابة الملاك الشركاء استخدمه من أجل تهيئة لإنجاز أماكن جديدة مخصصة لاستعمال الجماعي في عمارة محل الملكية المشتركة، والتعلية هي بناء طوابق جديدة على سطح مبني قائم، وهي تقلل بوجه خاص من مشكلة ندرة العقار وللحد من الزحف العمراني، وعندما يخضع المبنى لحالة الملكية العقارية المشتركة لتوليد مورد مالي يمكن استثماره بشكل مفيد لتحسين كفاءة الطاقة الموجودة عي هذا المبنى.[3]

وعليه فإن حقوق البناء المرتبطة والمتناسبة مع التعلية هي موضوع أو محل حصة وتنازل، وبغرض التنازل عن حقوق البناء فإنه من الضروري تكوين حصص ملكية مشتركة تنطوي على حق بناء للجزء الخاص و نصيب في الأجزاء المشتركة [4]، أو حتى نصيب في الأجزاء المشتركة في العمارة ونصيب في الأجزاء المشتركة الخاصة كما يجب أن تحترم هذه الحصص التنظيم الساري وكذلك النصوص الخاصة المحددة لنظام الملكية المشتركة

[1]-شمام فتيحة، المرجع السابق، ص 111-112.

[2]-المادة 745 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]-شمام فتيحة، المرجع السابق، ص 113.

[4]-شمام فتيحة: المرجع نفسه، ص113.

وذلك بغرض عدم المماس بتخصيص العقار وبحقوق بقية الملاك الشركاء، والأكثر من ذلك يمكن القول بأن الحصص التي تم تكوينها قبل التنازل عن حق التعلية للمالك الشريك أو الغير بأنها تعتبر بمثابة حصص انتقالية.[1]

ولتفادي ما قد يقع من مشاكل عملية بين المرقي العقاري والملاك الشركاء في العقارات المبنية والمجزأة الى أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، فقد حسم المشرع الجزائري في مسألة اعتبار الحق في تعليمة البناية الخاضعة لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، بأنه يندرج ضمن الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة.[2]

-الحق في بناء عمارات جديدة بغرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص:

أقر المشرع ضمن بنود نموذج الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14، بأن بناء أو تشييد بنايات بغرض انشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص يعد من الحقوق التابعة للأجزاء المشتركة، ينبغي حصول اجماع الملاك الشركاء حوله بقرار يصدر عن الجمعية العامة، ومادام أن المشرع حول هذا الحق فإن الأمر يستلزم أرضية فضاء لإنشاء هذه المحلات الجديدة ذات الاستعمال الخاص،[3] وبتعبير آخر، البناء على الأرض الملحقة العقار الخاضعة لقواعد الملكية المشركة، وبالتالي فإن الأفنية والحدائق والبساتين، أو الجنائن التابعة للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة، والتي تعتبر أجزاء مشتركة هي من سيكون وعاء عقاريا لبناء هذه المحلات الجديدة ذات الاستعمال الخاص، وهو ما يعني بأن القانون يسمح للملاك الشركاء تغيير التخصيص المعدة له هذه الأجزاء وإقامة بناء جديد فوقها وقفا للضوابط المقررة في مجال قانون التهيئة و التعمير.[4]

وعليه، يمكن استغلال جزء من مساحات الافنية والساحات التي تكون مخصصة لوقوف السيارات، أو المساحات الخضراء التابعة للعقار الخاضع لقواعد الملكية المشتركة من أجل إقامة محلات جديدة تخصص للاستعمال الخاص، وحتى انه يمكن أن تخصص لاستعمال آخر غير الاستعمال الخاص متى أجاز نظام الملكية المشتركة ذلك، ولا يمكن للمرقي

[1]-شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 114

[2]-داني هشام: المرجع السابق، ص 133.

[3]-دروازي عمار: المرجع السابق، ص48.

[4]-شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 114.

العقاري البائع الاستحواذ على هذا الحق لإنجاز محلات تخصه وحده مادامت أن هذه الساحات والأفنية أجزاء مشتركة، ويمكن التصرف في هذا الحق للغير أو حتى للمرقي العقاري بغرض انجاز بناءات جديدة.[1]

الفرع الثالث: آليات تحديد الأجزاء الملكية العقارية المشتركة

العقار المبني للاشتراك في الملكية العقارية المشتركة مقسم إلى حصص تتكون من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة، وهاته الحصص محددة ومفصلة في وثيقة تدعى الجدول الوصفي للتقسيم والذي يستوجب تحريره بشكل يتوافق والنماذج القانونية حتى تتم وقفه عملية الاشهار بصفة صحيحة. وهذا ما يؤكد أن الملكية العقارية المشتركة تستوجب لإظهارها مثل هاته الأدوات لتتيح للملاك الشركاء معرفة حصصهم وتجديدها وكذا مجال سريان حقوقهم عليها الفردية والجماعية من دون عوائق او مشاكل.[2]

وبهذا فإن الفرع الحالي قسمناه إلى الجدول الوصفي للتقسيم أولا ثم الى تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة ثانيا.

أولا: الجدول الوصفي للتقسيم.

يعد الجدول الوصفي للتقسيم الوثيقة التي تتجسد بها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار مما يمكن من تطبيق جميع التصرفات عليه لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر، [3]بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في اسم البلدية ورقم القسم، ورقم الخطط، ورقم القطعة وغيرها وهذا ما نصت عليه المادتين 66 و67 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بالسجل التجاري. [4]

---

[1]–شمام فتيحة: المرجع السابق، ص 114–115.

[2]–شعلي سفيان: المرجع السابق، ص 67.

[3]–الطيب مختاري: الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية، الجزء 42، رقم02، 2000، ص100.

[4]–المادة 66 المادة 67 من المرسوم التنفيذي رقم 63/76المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، ج ر ع 30 صادرة 1976/04/13 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19.

واستناد ما نصت عليه المادة 71 من المرسوم السابق الذكر فإن اعداد الجدول الوصفي للتقسيم ترك خيارا من قبل المشرع للملاك الشركاء في أن يكون جماعيا بينهم أو فرديا من خلال أحدهم وعندما لا يتم اعداد أو شهر الجدول الوصفي يمكن لكل معني أن يطلب من الموثق اعداد جدول وصفي قصد تنفيذ أجراء يخص جزء من العقار[1] ، وينبغي من المالكين أو ممثليهم أن يسلموا للموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية، وبما أن الجدول الوصفي للتقسيم يكلف مصاريفا، فوجب أن يقسم بين جميع الملاك الشركاء، وحتى في حالة اعداد جدول وصفي تعديلي فان مصاريف التعديل يتم تحصيلها من طرف المعنيين وبذلك كما هو الشأن في تكاليف الشركاء في الملك.[2]

ويعدل الجدول الوصفي للتقسيم إذا ما ورد أي تغيير مادي على العقار المبني للاشتراك وهذا ما ورد في المادة 68 من المرسوم رقم 76-63.[3] إلا ان هذا التغيير قد يكون في حالتين هما:

الحالة الأولى: في حالة اجراء تغيير كلي على العقار المبني للاشتراك بإضافة طوابق جديدة أو انشاء عمارات جديدة، فإنه تنشأ بذلك حصص جديدة وتتغير بموجب النسب الخاصة بالملاك الشركاء، الأمر الذي لا يصبح يتماشى مع الجدول الوصفي للتقسيم القديم بالنسب القديمة للأجزاء المشتركة مما يحتم إعادة جدول وصفي للتقسيم الجديد.

الحالة الثانية: في حالة إقامة تغيير جزئي داخل العقار المبني للاشتراك وذلك بتقسيم حصة الى حصتين دون التأثير على الحصص الأخرى، فإنه يكفي انجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بموجبه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة المقسمة.[4]

ثانيا: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة.

نص المشرع على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك في الأجزاء، وذلك بتطبيق نص المادة 746 ق م ج التي جاء فيها ما يلي: «تتناسب

[1]–المادة 71 من المرسوم التنفيذي 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[2]–شعلي سفيان: المرجع السابق، ص 68.

[3]–المادة 68 المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[4]–شعلي سفيان: المرجع السابق، ص 70.

الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الاجمالية النافعة لمجموع القسمات التي تشكل الوحدة العقارية."[1]

نستخلص من نص المادة أن كل مالك يملك جزء شائعا في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة حصته، وتتحدد القيمة الخاصة على أساس مساحتها ومواقعها ومواصفات بنائها. كما أن العبرة في تقدير هذه القيمة بوقت انشاء الملكية العقارية المشتركة، فلا عبرة بأي تغيير خارجي يطرأ على المبنى بعد انشائه، كما لا عبرة بأي تغيير داخلي في الشقة. [2]

وتحسب حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنفس قيمة الجزء المفرز له، ويجري على هذه الأجزاء المشتركة حكم الشيوع الاجباري فلا تقبل القسمة، فيخطر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمحلات المستعملة والمداخل والمغاسل والأسطح والأقبية والمحلات المستعملة للمصلحة المشتركة وهذا ما اخذت به المحكمة العليا في قرار لها على عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة [3]حيث قضت بما يلي: «من المقرر قانونا بالمادة 747 إن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، ولما كان ثابت في قضية الحال أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار ان كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف."[4]

ومن ثم، فلا يجوز لمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع فيخطر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك، وأن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك، ما لم يوجد في سند المالك ما يخالف ذلك.[5]

---

[1]–المادة 746 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[2]–شعلي سفيان: المرجع السابق، ص 72.

[3]–شعلي سفيان: المرجع نفسه، ص 72.

[4]–المادة 747 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[5]–شعلي سفيان: المرجع السابق، ص 73.

خلاصة الفصل الأول

الملكية العقارية المشتركة هي حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزءا خاصا به يتمتع به تمتع كاملا ولا يقيده في ذلك إلا القانون، وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرز أو المانع وتكون فيها سلطات المالك محدودة.

كما أن نظام الملكية المشتركة في الجزائر مر بتطور تاريخي وذلك في مرحلة ما قبل وبعد الاستقلال حيث استحدث المشرع الجزائري نظاما آخر يختلف عن النظام الوارد في القانون المدني وذلك بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية.

تشمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال، وأجزاء مشتركة غير قابلة للقسمة، لأنها شيوع اجباري وهي لصيقة بالأجزاء الخاصة، كما تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك عن طريق جدول وصفي للتقسيم، ويكون ذلك بناء على مساحة الملكية الخاصة.

الفصل الثاني: مهنة تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية

يشمل نشاط الترقية العقارية مجالات متعددة وعلى حسب هذا التعداد يتطلب التدخل عدة أشخاص لإنجاز الأشغال المرتبطة بكل مجال، ويعد المرقي العقاري واحد من هؤلاء المتدخلين، وباعتبار أن المركز القانوني للمرقي العقاري عرف تطورا كبيرا ومعتبرا من خلال اتساع تدخله في نشاطات الترقية العقارية على الخصوص، بحيث لم يعد يقتصر عمله على عملية التشييد والبناء لمختلف المشاريع السكنية، بل امتد دوره إلى انجار عمليات أخرى في ظل القانون 04/11 الذي تحدد نشاط الترقية العقارية، بالإضافة إلى ذلك فقد نص هذا القانون على إجراءات وآليات جديدة لتنظيم مهنة المرقي العقاري.

والمرقي العقاري ليس هو المتدخل الوحيد بل هناك عدة متدخلين منها الوكيل العقاري المنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، حيث يلعب دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية، إذا أنه يساعد الافراد على ابرام التصرفات العقارية المختلفة، كما أن مصطلح الوكيل العقاري مرتبط أساسا بالوكالة العقارية وهذا شيء منطقي فهو يمثل وسيطا في الميدان العقاري وذلك لفائدة أصحاب الملكية العقارية فيمثل الموكل الذي يعمل لمصلحته بصفته ممثلا عنه ولفائدته.

ولمعرفة كل من عمل المرقي العقاري والوكيل العقاري قسمنا هذا الفصل الى مبحثين حيث تناولنا في **المبحث الأول** تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقي العقاري، أما **المبحث الثاني** تطرقنا إلى تسيير الأملاك العقارية من طرف القائم بالإدارة الأملاك العقارية.

المبحث الأول: تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقي العقاري.

يعتبر المرقي العقاري من المشاركين الأساسين في نشاط الترقية العقارية، إذ هو المتدخل الأساسي الذي تقوم عليه الترقية العقارية، الذي قد يكون من القطاع العام أو من القطاع الخاص، حيث ساهم المرقي العقاري بدوره في تحقيق جزء من الإصلاحات الاقتصادية والاجتماعية في الدولة، وساهم بالدرجة الأساسية في تعديل التنمية المحلية من خلال تطور المنشآت المرفقية والمصلحية للدولة وتخفيف الأعباء العامة وتسهيل كل الأمور المتعلقة في مجال البناء وكذا مسايرة التطورات الحديثة في مجالات الترقية العقارية.

وسوف نتطرق الى نقطتين أساسيتين لتحديد المرقي العقاري تمثل في مفهوم المرقي العقاري **المطلب الأول**، ثم الى أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري **المطلب الثاني**.

المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري

من بين أهداف القانون رقم 04/11 هو وضع قانون أساسي للمرقي العقاري، لذلك حرص المشرع الجزائري على تنظيم مهنة المرقي العقاري سواء من حيث المدلول أو من حيث المضمون، وعليه ارتأينا تقسيم هذا المطلب الى فرعين، **(الفرع الأول)** تناولنا فيه تعريف المرقي العقاري، **(الفرع الثاني)** قد تطرقنا الى أنواع المرقي العقاري.

الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري

يعد مرقيا عقاريا في مفهوم القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية حسب نص المادة 03 على أنه: "... كل شخص طبيعي أو معنوي يبادر بعمليات بناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل، أو تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد التدخلات أو تهيئة وتأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها ...."[1]

أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري

نتناول ابتداء التعريف اللغوي ثم التعريف الاصطلاحي للمرقي العقاري كالآتي:

[1]- المادة 03 من القانون رقم 04/11 المؤرخ في 2011/02/17 الذي يحدد القواعد الترقية العقارية، ج ر، عدد 14 مؤرخة في 2011/03/06.

1-التعريف اللغوي للمرقي العقاري

إن مصطلح المرقي العقاري مركب من كلمتين "المرقي" وتعني الباعث، الرائد المتعهد بالنبآء، المروج والمهني والمطور القائم بالتشييد، وتختلف التسمية من بلد الى اخر حسب الوظائف التي يلتزم بها.

أما مصطلح "عقاري " فهو نسبة الى العقار وهو كل من له أصل ثابت لا يمكن نقله دون تلف مثل الأرض والمنزل. [1]

وهو مصطلح مشتق من الترقية العقارية التي تعني الترويج والتصعيد في العمل، وان هذا التعريف يتوافق مع مجال نشاط الترقية العقارية التي تسمح للمرقي العقاري بترقية وتهيئة العقار الحضري. [2]

2-التعريف الاصطلاحي للمرقي العقاري

يعتبر المرقي العقاري من الناحية الاصطلاحية بأنه المساحات الأرضية المبنية، أو في إطار البناء، أو مهيأ لوعاء عقاري بغرض البناء، أو هو كل شخص طبيعي أو معنوي، الذي في إطار مهنته، أو بصفة عرضية، يقوم بإبرام عقود ترقية عقارية لحساب رب العمل، وقد يكون هذا الشخص مقاولا أو مشيدا أو مهيأ للوعاء العقاري [3]

ثانيا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري

1-في إطار قانون 07/86 المتعلق بالترقية العقارية

لم يعرف قانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية "المرقي العقاري" بل اصطلح على تسميته "بالمكتتب" وقامت المادة 06 من هذا القانون بتعداد الأشخاص والهيئات القائمين بالترقية العقارية، وذلك على سبيل الحصر، وهم:

-الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها.

- المؤسسات والمقاولات والهيئات العمومية التي يخولها ذلك قانونها الأساسي.

---

[1]-مسكر سهام: التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة الدكتوراه، تخصص قانون عقاري وزراعي، كلية الحقوق والعلوم الإدارية، جامعة الاخوة متنوري، قسنطينة، 2015-2016، ص 14.

[2]-مسكر سهام: المرجع نفسه، ص 15.

[3]-شمام فتيحة: آلية التنازل عن العقار غير المبني لإنجاز السكن الجماعي في القانون الجزائري، مجلة الادب والعلوم الاجتماعية، المجلد 18، العدد01، جامعة يحيى فارس، المدية، 2022، ص 240.

-الخواص القائمين بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية.
-الأشخاص الطبيعيون والمعنويون الخاضعون للقانون الخاص غير الأشخاص المذكورين أعلاه. غير أنه تجدر الإشارة إلى أن المشرع وفي المادة 08 من هذا القانون قد خالف ما ورد في نص المادة 06 المذكورة أعلاه، عندما استثنى الخواص القائمين بالبناء الذاتي، سواء كانوا فرادى أو منتظمين في تعاونيات عقارية من عملية الاكتتاب قصد انجاز عمليات الترقية العقارية [1]

2-في إطار المرسوم التشريعي 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري

أعطى المشرع في إطار المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري تسمية مغايرة فعوض التسمية السابقة " المكتتب" مصطلح " المتعامل في الترقية العقارية "[2]وذلك بموجب المادتين 02و 03 من هذا المرسوم، حيث نصت المادة 02 على ما يلي:" يشمل النشاط العقاري على مجموع الاعمال التي تساهم في الإنجاز أو تجديد الأملاك المخصصة للبيع أو الإنجاز أو تلبية حاجات خاصة يمكن أن تكون الأملاك العقارية المعنية محل ذات الاستعمال السكني أو محل مخصصة لإيواء نشاط حرفي أو صناعي أو تجاري." كما نصت المادة 03 من نفس المرسوم على ما يلي:" يدعى كل شخص طبيعي أو معنوي يمارس النشاطات المذكورة في المادة 02السابقة، متعاملا في الترقية العقارية، ويعد المتعاملون في الترقية العقارية تجارا باستثناء الذين يقومون بعمليات في الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك."[3]

كما ورد في المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المحدد لشراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وبذلك أطلق عليه المشرع تسمية "متعهد في الترقية العقارية". وايضا نصت المادة 10منه بانه:" يمكن كل مستفيد من سكن في إطار البيع

[1]-حميدة نادية: النظام القانوني للمرقي العقاري، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم، د س ن، ص 04.

[2]-سفيان ذبيح: النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدراسات القانونية، مجلة علمية دولية صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 06، العدد 01، جامعة يحيى فارس، المدية، الجزائر ،2020ص 187.

[3]-المادة 02 و03 من المرسوم التشريعي رقم 03/93، المتعلق بالنشاط العقاري: المرجع السابق.

بالإيجار أن يسدد عدة أقساط قبل موعد استحقاقها ويجب على المتعهد بالترقية العقارية في هذه الحالة ان يدل رزنامة استحقاق الأقساط التي يسبق تحديدها."[1]

3-في إطار قانون 04/11 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية

عرف القانون 04/11 في الفقرة الرابعة عشر من المادة 03 منه بقوله:" يعد مرقيا عقاريا في مفهوم هذا القانون، كل شخص طبيعي أو معنوي، يبادر بعمليات البناء مشاريع جديدة أو ترميم أو إعادة تأهيل أو إعادة تجديد أو إعادة هيكلة أو تدعيم بنايات تتطلب أحد هذه التدخلات، أو تهيئة أو تأهيل الشبكات قصد بيعها أو تأجيرها.كما اضافت المادة 17 من هذا القانون بأن المرقي العقاري يتولى كذلك مسؤولية تنسيق جميع العمليات التي تدخل في اطار الدراسات والأبحاث وتعبئة التمويل، وكذا تنفيذ اشغال انجار المشروع العقاري.

كما اعتبر المشرع في المادة 18 من هذا القانون على أنه: "يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات، مرقي الاوعية العقارية المخصصة حصر البناء أو التجديد العمراني قصد بيعها."[2]

كما يعتبر مرقيا عقاريا طبقا لنص المادة 02 على أنه: "كل شخص طبيعي يحوز اعتماد أو يمارس نشاط الترقية العقارية كما هو محدد في القانون 04/11."[3]

ثالثا: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري

1-التعريف الفقهي للمرقي العقاري

تعددت التعريفات الفقهية المقدمة بشأن المرقي العقاري، ومن أبرزها نجد التعريف الفقهي القائل بأن: "المرقي العقاري هو الذي يتعهد قبل رب العمل، بمقتضى عقد الترقية العقارية، في مقابل اجر محدد، أن يقوم بتشييد المباني اما بنفسه أو بواسطة الغير، مع القيام بجميع الاعمال المادية والتصرفات القانونية، والإجراءات الإدارية والعمليات المالية،

---

[1]-لامية خلوفي: شروط اكتساب صفة المرقي العقاري مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، مجلد02، العدد01، جامعة تونس ،2022، ص09.

[2]-المادة 03-17-18 من القانون 11-04 المحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية: المرجع السابق.

[3]-المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 2012/02/20 الذي يحدد كيفية منح الاعتماد للممارسة مهنة المرقي العقاري، وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، ج ر، عدد11، المؤرخة في 2012/02/26، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13.

التي من شأنها أن تؤدي إلى انجاز البناء." كما عرف المرقي العقاري على أنه:" الشخص الذي يتولى مقابل أجر متفق عليه، تحقيق العملية المعمارية، التي يتعهد بها اليه رب العمل، بمقتضى عقد التمويل العقاري، وذلك بالقيام بكل ما يتطلبه هذا التحقيق، من تمويل وإدارة، وإبرام كافة التصرفات القانونية اللازمة، باسم رب العمل، حتى يسلم العقار المبني كاملا وتاما، خاليا من العيوب."[1]

2-التعريف القضائي للمرقي العقاري

عرف القضاء الفرنسي المرقي العقاري من خلال اجتهادات المحكمة النقض الفرنسية فهي تعتبره كل شخصيا يأخذ زمام المبادرة في المجال العقاري فهو المشيد وأيضا من يباشر اعمال هامة في التجديد قبل بيع البناية، وهو الذي يأخذ مقابلا ماليا لأعماله فإذا كانت مجانية لا يمكن أن يتحمل التزامات المرقي العقاري، كما يعتبره وسيط لكل عمليات القانونية وللأشخاص المتداخلة في عمليات الانجاز[2].

كما عرفه القضاء الفرنسي على أنه شخص طبيعي أو معنوي يلتزم مباشرة أو بواسطة شركة وسيطة، القيام ببناء عقار أو جزء من عقار للاستعمال السكني كأساس والذي يتخذ لأجل ذلك المبادرة والعناية الرئيسية في العملية.[3]

نستنتج من خلال التعاريف السابقة أن المرقي العقاري هو كل شخص طبيعي أو معنوي يقوم بإنجاز المشاريع المتنوعة التي حددها المشرع في قانون رقم 04/11، حيث يتضح بأن المشرع أخذ بمعيار النشاط لتعريف المرقي العقاري، ثم تجاوز النقص من خلال توسيع مفهوم المرقي العقاري عندما تعرض لتعريفه من خلال المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 حيث اعتبر كل شخص طبيعي أو معنوي حاصل على الاعتماد هو مرقي عقاري وله حق ممارسة أي نشاط يدخل ضمن موضوع الترقية العقارية، مثل البناء أو الترميم أو

[1]-شمام فتيحة: المرجع السابق، ص242.

[2]-مسكر سهام: المرجع السابق، ص 25.

[3]-حميدة نادية: المرجع السابق، ص06.

تدعيم البنايات قصد تأجيرها أو بيعها ،[1]ومن هنا وسع المشرع الجزائري من مفهوم المرقي العقاري لاسيما في قانون رقم 04/11 الذي يحدد قواعد الترقية العقارية.

الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري

إن المتعامل في الترقية العقارية قد يكون شخصا معنويا عاما تابعا للدولة يسمى المتعامل في الترقية العقارية العام أو العمومي، وقد يكون من أشخاص القانون الخاص، سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، ويسمى المتعامل في الترقية العقارية الخاص.

أولا: المرقي العقاري العام

يتمثل المتعاملون في الترقية العقارية العموميون بصفة أساسية في: الجماعات المحلية (الولاية –البلدية) دواوين الترقية والتسيير العقاري OPGI، الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرهAADL، المؤسسة الوطنية للترقية العقارية ENPI نتناولها فيما يلي:

1-الجماعات المحلية: حسب دستور سنة 1996 هي البلدية والولاية، وتنص المادة 01 من القانون 10/11 على: "البلدية هي الجماعة الإقليمية الأساسية وتتمتع بالشخصية المعنوية وبالاستقلال المالي وتحدث بموجب قانون"[2]،أما المادة 01 من القانون 07/12 تعرف الولاية كما يلي:" الولاية هي جماعة إقليمية تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي ."[3] وقد منح المشرع الجماعات المحلية الحق في القيام بعمليات الترقية العقارية، وهذا بموجب نص المادة 06 من القانون رقم 07/86 كما يلي: "تتولى انجاز عمليات الترقية العقارية الهيئات والأشخاص الآتية: الجماعات المحلية، طبقا للقوانين والتنظيمات المعمول بها...."[4] ومن بين ما تقوم به البلدية مثلا المشاركة باسهم لإنشاء التعاونيات

---

[1]-فايزة جروني –نجاة بوساحة: المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد05، العدد01، 2021، ص274.

[2]-المادة 01 من قانون رقم 10/11المؤرخ في 22يونيو 2011، المتضمن قانون البلدية، ج ر، عدد37، مؤرخة في 03يوليو 2011.

[3]-المادة 01 من قانون رقم 07/12 المؤرخ في 2012/04/21، المتضمن قانون الولاية، ج ر عدد12، صادرة في 29فبراير 2012.

[4]-المادة 06 من قانون 07/86 المؤرخ في 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية: المرجع السابق.

العقارية في تراب البلدية، أما الولاية فإن المجلس الشعبي الولائي يدعم البلديات فيما يتعلق بتطبيق برامجها الاسكانية وتقوم بتقديم مساهمات لإنشاء مؤسسات وشركات البناء العقاري والمبادرة أو المشاركة في ترقية برامج السكن المخصص للإيجار والمشاركة في عمليات الإصلاح وإعادة البناء بالتشاور مع البلديات.

حيث كانت عمليات المحلية تتمتع بسلطة مطلقة في مجال التهيئة والتعمير عبر كامل ترابها من تخصيص واستعمال الأراضي في الوسط الحضري وتوجيه التعاونيات العقارية الموجودة في ترابها ومتابعتها ومراقبتها.

لكن البلديات انحرفت عن أهدافها الاصيلة من تلبية الاحتياجات اللازمة لإقامة مشاريع العمومية والجماعية حيث كانت تمارس احتكار على الأراضي الموجودة داخل المحيط العمراني ،وذلك بموجب القانون 74-26،وهو ما جعلها المتعامل الوحيد في مجال الترقية العقارية ،ولكن مع تكريس مبدا الحرية الاقتصادية بموجب دستور 1989،[1] بدا دور البلديات بتقليص ويظهر ذلك من خلال الغاء القانون 26/74 بموجب القانون رقم 25/90 المتضمن التوجيه العقاري [2]،الذي جاء لتحرير المعاملات العقارية وذلك بموجب المادة 74 منه حيث انشئت سوق عقارية حرة تتوافق مع النظام الليبرالي المكرس بموجب دستور 1989 .وبالتالي لم تعد البلديات قادرة على تنظيم و تأطير عمليات ترقية العقارية بعد ما كانت تمارس الاحتكار على القطع الأرضية في اطار الاحتياطات العقارية .[3]

كما تقلص أيضا دور الجماعات المحلية بعد المرسوم التشريعي رقم 03/93 الذي اعتراف بالطابع التجاري لنشاط الترقية العقارية، وادمجه في التنظيم العام للاقتصاد، ففتح المجال امام بروز المهنيين مما أدى الى تقليص دور الجماعات المحلية.

وبالرغم من تراجع دور الجماعات المحلية قي مجال الترقية العقارية إلا أنها لا تزال تقوم ببعض العمليات، فالبلديات مثلا تقوم بعمليات الترقية العقارية، بالتنسيق مع الوكالات المحلية فيما يخص السكنات الاجتماعية التساهميةLSP دون السكنات الترقوية. كما أن

[1]–فايزة جروني نجاة بوساحة: المرجع السابق، ص275.

[2]–القانون رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية، الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990، المتضمن التوجيه العقاري، ج ر، عدد49، المؤرخة في 18نوفمبر 1990المعدل والمتمم.

[3]–فايزة جروني، نجاة بوساحة: المرجع السابق، ص 275.

الولايات يمكنها القيام بعمليات انجاز مساكن في إطار البيع بالإيجار حيث تنص المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 على ما يلي: "تطبيق هذه الاحكام على المساكن المنجزة من ميزانية الدولة أو الجماعات المحلية وقفا لمعايير المساحة والرفاهية المحددة سلفا. توضح احكام هذه المادة بقرار من الوزير المكلف بالسكن." [1] وبعد الغاء القانون رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية، أصبحت الوكالة المحلية للتسيير والتنظيم العقاريين الحضاريين هي التي تتصرف في المحافظة العقارية لصالح البلدية.[2]

2-دواوين الترقية والتسيير العقاري(OPGI): انشئت هده الدواوين بموجب الامر رقم63/74 المؤرخ في 1974/06/10 المتضمن احداث وتحديد القانون الأساسي لمكاتب الترقية العقارية ثم الغي هذا الامر بموجب 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط احداث وتنظيم وسير مكاتب الترقية العقارية للولاية، ثم بعدها صدر المرسوم التنفيذي رقم 143/76المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن انشاء وتنظيم وسير مكاتب الترقية والتسيير العقاري.[3]

وبالنسبة للطبيعة القانونية لديوان الترقية والتسيير العقاري، اختلفت بالاختلاف القوانين التي نظمتها[4] فكانت مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري لها شخصية معنوية والاستقلال المالي تخضع لوصاية الوالي الذي يتصرف بتفويض من وزير الأشغال العمومية والبناء.[5]

---

[1]-المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 105/01 المؤرخ في 23 ابريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن والمنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، ج ر، عدد 25، المؤرخة في 29 ابريل 2001، المعدل والممتم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 328/15

[2]-فايزة جروني، نجاة بوساحة: المرجع السابق، ص 276. -

[3]-بن عيسى محمد: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجيستر في القانون الخاص فرع القانون المدني الأساسي كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم ،2017،ص23

[4]-بن عيسى محمد: المرجع نفسه، ص 23.

[5]-مسكر سهام: المرجع السابق، ص 38.

لكن بموجب الامر رقم 93/76 اعتبرتها مؤسسة عمومية ذات طابع اداري تخضع لرقابة الوالي الذي يعمل كمندوب للحكومة وكممثل مباشر ووحيد لكل من الوزراء. [1]

أما المرسوم رقم 502/82 المؤرخ في 1982/12/25 الذي يعدل ويتمم الامر رقم 93/76 فانه لم يحدد الطبيعة القانونية للديوان، بل وسع من الاختصاص الإقليمي ليشمل كامل تراب الولاية،[2] وبصدور المرسوم رقم 270/85 المؤرخ في 1985/11/05 المتضمن تنظيم دواوين الترقية والتسيير العقاري في الولاية وعملها اعتبرته نص المادة 02 مؤسسة ذات طابع اقتصادي وتخضع لرقابة وزير الداخلية والوزراء المعنيين. وأخير

تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري وهذا ما نصت عليه المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 147/91:"تعتبر دواوين الترقية والتسيير العقاري القائمة عند تاريخ سريان مفعول هذا القانون والمدرجة في القائمة الملحقة في طبيعتها القانونية الى مؤسسات عمومية وطنية ذات طابع صناعي وتجاري.[3]

وتمارس مهامها تحت وصاية وزارة السكن عملا بن المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 08/93 وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتطبق عليه قواعد القانون التجاري،[4] أما علاقتها مع الدولة فتخضع لقواعد القانون الإداري وذلك طبقا لنص المادة 45 من القانون رقم88/01 التي تنص على:" تخضع الهيئات العمومية ذات الطابع الصناعي والتجاري لقواعد المطبقة على الإدارة مع علاقتها مع الدولة، وتعد تاجرة مع الغير وتخضع للقانون التجاري ..."[5]

---

[1]–المادة 01 الفقرة 02 من الامر 93/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن شروط احداث وتنظيم وسير دواوين الترقية والتسيير العقاري للولاية، ج ر عدد 12، صادرة في 02/09/ 1977، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 502/82.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 502/82 المؤرخ في 1982/12/25 الذي يعدل الامر رقم 93/76.ج ر، عدد55.

[3]–المرسوم التنفيذي رقم 147/91المؤرخ في 1991/05/12، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية والتسيير العقاري وتحديد كيفيات ذلك وتنظيم عملها، ج ر، عدد25 المؤرخة في 1991/05/29.المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 1993/01/02في بعض مواده

[4]–بن عيسى محمد: المرجع السابق، ص 24.

[5]–المادة 45 من القانون رقم 01/88 المؤرخ في 1988/01/12 المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

3-المؤسسة الوطنية للترقية العقاريةENPI :ترجع أصول المؤسسة الوطنية للترقية العقارية الى الديوان الوطني للسكن العائلي المنشأ بموجب المرسوم رقم 213/80 المؤرخ في 1980/09/13 [1]،الذي حل محل الشركة العقارية الجزائرية(CIA) حسب المادة 07من نفس المرسوم وهو ذو طابع اقتصادي يعد تاجرا في علاقتها مع الغير ،يمسك حساباته على الشكل التجاري ،ثم تم حل الديوان الوطني للسكن العائلي بموجب المرسوم رقم 177/84 [2]وقد حلت محله مقاولات عمومية محلية التي نظم بموجب المرسوم رقم 201/83 ،[3]والتي اسندت لها نفس صلاحيات التدي كان يمارسها الديوان الوطني للسكن العائلي وبعد نهاية التسعينات أصبحت لمقاولات ترقية السكن العائلي الاستقلالية في شكل شركات ذات اسهم ، وهي عبارة عن مؤسسة عمومية اقتصادية ،ثم انشا جهاز مشترك بين مقاولات ترقية السكن العائلي عملا بنص المادة 796 من القانون التجاري التي تجيز لكل من شخصين معنويين او اكثر ان يؤسسوا فيما بينهم كتابيا ولفترة محدودة تجمعا بهدف تسهيل نشاطهم الاقتصادي .[4]

وبموجب محضر مجلس مساهمات الدولة المؤرخ في 2009/01/2 تم ضم مؤسسات ترقية السكن العائلي وإعادة تنظيم ذمتها المالية، وأصبحت تسمى بالمؤسسة الوطنية للترقية العقارية، عملا بنص المادة 03 من الامر رقم 04/01.[5]

4-الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرهاAADL: تعتبر الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها أحد المرققين العقاريين في الترقية العقارية، انشئت هذه الوكالة بموجب

---

[1]-المرسوم التنفيذي رقم 213/80 المؤرخ في 1980/09/13 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر، عدد 38 المؤرخة في 1980/09/16.

[2]-المرسوم رقم 177/84 المؤرخ في 1984/07/21 المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، ج ر، عدد 30 المؤرخة في 1984/07/24.

[3]-المرسوم رقم 201/83 المؤرخ في 1983/03/19 الذي يحدد شروط انشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، ج ر، عدد 12 المؤرخة في 1983/03/22.

[4]-مسكر سهام: المرجع السابق، ص 41.

[5]-الامر رقم 04/01 المؤرخ في 2001/08/20 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، ج ر، عدد47 المؤرخة في 2001/08/22.

المرسوم التنفيذي رقم148/91 حيث نصت في المادة 01 منه على ما يلي: "تنشأ في مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري وفقا لتشريع المعمول به، وكالة لتحسين السكن وتطويرها تدعى في صلب النص وكالة، تقوم الوكالة بمهمة المرفق العمومي وتتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي."[1] فحسب نص هذه المادة فالوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها هي مؤسسة عمومية ذات طابع صناعي وتجاري تتمتع بالشخصية المعنوية والاستقلال المالي، ويوجد مقر الوكالة في الجزائر العاصمة، وتعد تاجرة في علاقتها مع الغير وتخضع للقانون التجاري وتمارس مهامها تحت وصاية الوزير المكلف بالسكن.[2] أما الهدف من انشاء هذه الوكالة هو:

-المساهمة في حل مشكل السكن لاسيما بالنسبة للفئات الاجتماعية المحدودة والمتوسطة الدخل.

-ترقية السوق المتعلقة بالعقار المبني وغير المبني

-القضاء على السكن غير الصحي، تغيير البنية الحضرية.

-تحديث الانسجة القديمة واصلاحها وإعادة الهيكلة العمرانية.

-انشاء مدن جديدة.

-اعداد أساليب بناء مستحدثة من خلال برنامج عمله او تطويرها وتصور المعلومة ونشرها على نطاق واسع اتجاه المتعاملين في سوق العقار المبني وغير المبني.

ثانيا: المرقي العقاري الخاص

المرقي العقاري الخاص يعمل لحسابه الخاص سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا، وحتى يمكن للمرقي العقاري المبادرة بالمشروع لابد تتوافر فيه مجموعة من الشروط.

وفيما يلي سنتعرف عليها من خلال تعريف المرقي العقاري الخاص، ثم الى أنواع المرقي العقاري الخاص، واخير دراسة شروط مهنة المرقي العقاري.

---

[1]-المادة 01 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المؤرخ في 1991/05/12 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها ج ر عدد25المؤرخة في 1991/05/09

[2]-المادة 03 من المرسوم التنفيذي رقم 148/91 المتضمن انشاء الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويرها: المرجع نفسه.

1-تعريف المرقي العقاري الخاص

ظهر لأول مرة في صورة تعاونيات عقارية، وهي عبارة عن شركة اشخاص مدنية يكتتب فيها الأشخاص الطبيعيون الراغبون في الحصول على سكن عن طريق التملك في إطار تنظيم تعاوني بحصص للاشتراك وهذا في مضمون الامر رقم 76/92.

كما كان المتعامل الخاص يسمى شخصا طبيعيا أو معنويا خاضعا للقانون الخاص يقوم بانجار عمليات الترقية وهو أيضا في مضمون المرسوم التشريعي 93 /03 الشخص طبيعي أو معنوي الذي يساهم في انجاز وتجديد الأملاك العقارية الموجهة للبيع أو للإيجار أو لتلبية حاجاته الخاصة.[1]

2-أنواع المرقي العقاري

***المرقي العقاري شخص طبيعي:** يقصد بالشخص الطبيعي الانسان أي الكائن البشري، ويتمتع الانسان بالشخصية القانونية فترة وجوده أي مدى حياته، تلك الفترة تبدأ بالولادة وتنتهي بالوفاة، والجدير بالذكر ارتباط الانسان بغيره عامل أساسي لمنحه الشخصية القانونية، وعلى هذا الأساس سمح المشرع الجزائري للشخص الطبيعي اكتساب صفة مرقي عقاري طبقا لنص المادة 03 /15 من القانون رقم 04/11 وكذا المادة 02 من المرسوم التنفيذي رقم 84/12 [2] ،غير أنها اشترطت عليه الحصول على شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وهي الحصول على الاعتماد و القيد في السجل التجاري ،والتسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين [3]،والذي يترتب عليه الزامية الاكتتاب لدى صندوق الضمان والكفالة المتبادلة في الترقية العقارية ،كما اشترط القانون اكتساب صفة المرقي العقاري الجنسية الجزائرية ،كما أن ممارستها تكون مانعة لممارسة أي نشاط اخر مدفوع الاجر حسب نص المادة 03 من القانون رقم 04/11.[4]

---

[1]-بخوش الهام: المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، جامعة باجي مختار، عنابة، ص 291.

[2]-بن عيسى محمد: المرجع السابق، ص 27.

[3]-المادة 04 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد المنظمة لنشاط الترقية العقارية: المرجع السابق.

[4]-المادة 03 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية: المرجع نفسه.

***المرقي العقاري الخاص شخص معنوي** :يقصد بالشخص المعنوي مجموعة الأشخاص أو الأموال التي تهدف الى تحقيق غرض معين ،ويعترف القانون لها بالشخصية القانونية، وهو الشخص القائم بذاته ومستقل عن الأشخاص المكونين له، وتقسم الأشخاص المعنوية الخاصة الى شركات تهدف الى تحقيق الربح وجمعيات لا تهدف الى ذلك وما يهمنا هنا الشركات التجارية دون الشركات المدنية لان المرقي العقاري يعتبر تاجر ونشاطات الترقية العقارية تعد اعمالا تجارية [1]، فالمرقي العقاري المعنوي الخاص يكون إما في شكل واحد في اطار شركة ذات الشخص الوحيد، أو في شكل اشخاص متعددة في اطار شركة ذات المسؤولية، أو في اطار شركة التوصية أو شركة المساهمة وهي تأخذ شكل شركات تجارية منشاة بموجب عقد توثيقي، أما الأشخاص الطبيعيين فإن أعمالهم في اطار الترقية العقارية تخصص لتلبية حاجاتهم الخاصة مما يجعلهم يخضعون للقانون المدني.[2]

3-شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري

لكي تمارس مهنة المرقي العقاري الزم القانون بتوفر مجموعة من الشروط منها شروط عامة، وشروط خاصة لممارسة هذه المهنة.

3-1-الشروط العامة لممارسة مهنة المرقي العقاري

كون المرقي العقاري يمارس عملا تجاريا، فلابد أن تتوفر فيه بعض الشروط ويقوم ببعض الالتزامات وهي:

***أهلية امتهان التجارة**

نصت المادة 19 من القانون رقم 04/11 على انه: "يسمح لكل شخص طبيعي أو معنوي مؤهل للقيام بأعمال التجارة بممارسة نشاط الترقية العقارية."[3]ولذا يجب على المرقي العقاري لممارسة مهنته كتاجر، ان يكون مؤهلا لاحتراف التجارة، لان المشرع الجزائري يشترط ان يكون المرقي العقاري مؤهلا للقيام بأعمال التجارة.[4]

---

[1]-بن عيسى محمد: المرجع السابق، ص 28.

[2]-بن عيسى محمد: المرجع نفسه، ص 29.

[3]-المادة 19 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية: المرجع السابق.

[4]-لمين لعريط: قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة دراسات والابحاث المجلة العربية قي العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 11، عدد2 جوان 2019.ص 80-81.

***الزامية التسجيل في السجل التجاري**

نصت المادة 04 من القانون السابق عل أنه: "لا يمكن الترخيص الا للمرقيين العقاريين المسجلين في السجل التجاري بالمبادرة بالمشاريع العقارية."[1] ولذا حتى يمارس المرقي العقاري نشاطه، لابد له من التسجيل في السجل التجاري الذي يمسكه المركز الوطني للسجل التجاري، ومادام لهذا الاجراء إثر اكتساب صفة التاجر، طبقا لما تنص عليه المادة 21 من القانون التجاري الجزائري، فإنه يجب أن يكسب المرقي العقاري هذه الصفة قبل ممارسته لنشاطات الترقية العقارية. ويقصد بالسجل التجاري ذلك الدفتر الذي تفرد فيه صفحة لكل تاجر سواء كان شخصا طبيعيا أو اعتباريا يدون فيها البيانات الخاصة بهؤلاء الأشخاص ونشاطهم التجاري وذلك تحت رقابة واشراف الدولة.[2]

ويتم التسجيل في السجل التجاري، وفقا لأحكام المرسوم التنفيذي رقم 111/15 المؤرخ في 2015/05/03، حيث يتم ذلك بناء على طلب ممضى ومحرر على استمارة يسلمها المركز الوطني للسجل التجاري مرفق بالوثائق التي بتطلبها القانون، وفي الأخير يسلم للمرقي العقاري مستخرج السجل التجاري الذي يعد سندا رسميا يؤهل بموجبه كل شخص طبيعي او معنوي لممارسة نشاطه التجاري.[3]

***مسك الدفاتر التجارية**

الدفاتر التجارية هي سجلات يقيد فيها التاجر عملياته التجارية ومن خلال هذه السجلات يتضح مركزه المالي وظروف تجارته. وتتمثل الدفاتر التجارية في دفتر اليومية وفي دفتر الجرد، اما بقية الدفاتر الأخرى فهي اختيارية، ونذكر منها دفتر الأستاذ، دفتر المخزن .... ومن بين الجزاءات المترتبة على عدم مسك التاجر لهده الدفاتر، نجد المادة 370 من قانون تجاري قد اعتبرت عدم مسك حسابات مطابقة لعرف المهنة، أحد الحالات التي يعد فيها التاجر مرتكبا لجريمة التفليس والتقصير.

[1]–المادة 04 من القانون رقم 04/11 المتعلق بالقواعد التي تحدد نشاط الترقية العقارية: المرجع السابق.

[2]–لمين لعريط: المرجع السابق، ص 81.

[3]–لمين لعريط: المرجع نفسه، ص 82.

وبهذا يمكن القول، أن اصفاء الصفة التجارية على مهنة المرقي العقاري من شانه أن يحقق مجموعة من الأهداف منها:

-بيان المركز المالي للمرقي العقاري.

-خضوع المرقي للرقابة من طرف الهيئات المسجلين والمعتمدين لديها.

-خضوع المرقي لأحكام الإفلاس والتسوية القضائية.

-التحفيز على الالتزام وانجار المشاريع السكنية المبرمجة.[1]

3-2-الشروط خاصة للممارسة مهنة المرقي العقاري

إضافة للشروط السالفة الذكر، فإن المشرع الجزائري قد اخضع مهنة المرقي العقاري بهدف تنظيمها لشروط خاصة بموجب القانون رقم 04/11 سنتطرق اليها فيما يلي:

***طلب الحصول على الاعتماد**

لابد لمن يريد ممارسة نشاط الترقية العقارية في الجزائر من الحصول على الاعتماد لممارسة هذا النشاط وقد حدد القانون رقم 84/12 على شروط الحصول على الاعتماد وميز بين الشخص المعنوي والشخص الطبيعي:

1-بالنسبة للشخص المعنوي:

-لابد من الخضوع للقانون الجزائري.

-اثبات الموارد المالية التي تكفي لإنجاز المشاريع الترقية العقارية المستفاد منها.

-ضمانات حسن السيرة لمالكيه ومسيريه.

-ان تتوفر محلات ذات الاستعمال تجاري ملائم.

-يجب ان تتوفر في مؤسسيها الشروط المتعلقة بحسن السلوك والكفاءات.[2]

2-بالنسبة للشخص الطبيعي:

نصت المادة 06 من المرسوم التنفيذي رقم 12-84 على ما يلي:

-ان يكون عمره 25 سنة علا الاقل

---

[1]-لمين لعريط: المرجع السابق، ص 83.

[2]-زروق يوسف: الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة نشاط المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد08 الجزء 02 ،2017، ص 780.

-الجنسية الجزائرية. هذا الشرط موجود في القانون 07/86 ليتم الغاؤه بموجب المرسوم التشريعي 03/93 ويعود المشرع الى سنه من جديد في قانون 04/11.

-التمتع بالحقوق المدنية.

-ضمانات حسن السيرة والسلوك.

-الموارد المالية الكافية لإنجاز المشروع.

-اكتتاب عقد تامين ضد العواقب المالية والمسؤولية المدنية والمهنية لنشاطاته وهذه النقطة تم حذفها بعد التعديل الأخير.

-اثبات الكفاءة المهنية ترتبط بالنشاط. العقاري.

-أن تتوفر محلات ذات استعمال تجاري الملائم يسمح بممارسة لائقة ومعقولة للمهنة وتكون مجهزة بوسائل الاتصال، وبعد ان تتوفر كل هذه الشروط يتقدم المرقي العقاري بطلبه لدى المصالح المختصة للوزير المكلف بالسكن [1]

*** القيد في الجدول الوطني للمرققين العقاريين**

إن اجراء القيد في الجدول الوطني للمرققين العقاريين هو اجراء لاحق لحصول المرقي العقاري على الاعتماد، وقد حدد القرار الوزاري الصادر في 2013/01/09 نموذجا للاعتماد ونموذجا لشهادة التسجيل في السجل الوطني للمرققين العقاريين.

ويشكل الجدول الوطني وسيلة الرقابة الدائمة لدخول المهنة وممارستها، حيث يرصد كل مبادرات المرقي العقاري بالمشاريع العقارية والإجراءات الإدارية والتأديبية التي تعرض لها، وهو ما يوحي بالرقابة المشددة التي جاء بها النظام القانوني للمرقي العقاري، وبعد الحصول المرقي العقاري على شهادة التسجيل في الجدول الوطني للمرققين العقاريين ترخيصا مكملا للاعتماد حق يسمح بعد ذلك للمرقي العقاري بممارسة مهنته، كما يترتب أيضا الزامية الانتساب لصندوق الضمان والكفالة المتبادلة في نشاط الترقية العقارية.[2]

---

[1]-زيتوني زكرياء: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية، ص 20.

[2]-نوى عقيلة: التنظيم القانوني لمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل درجة دكتوراه في علوم، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة ،2017-2018، ص 773.

المطلب الثاني: أحكام ممارسة مهنة المرقي العقاري

تضمن القانون رقم 04/11 مفهوم دقيق للنشاط العقاري، ويشمل مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية حاجات خاصة، ويمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات الاستعمال السكني أو المهني، وعرضيا يمكن أن تكون ذات الاستعمال حرفي أو تجاري، كما فتح المشرع في القانون رقم 04/11 المجال للمرقي العقاري، وأصبحت برامج الترقية العقارية تشمل ثلاثة أهداف، وهي البيع، الايجار، وتلبية الحاجات الخاصة.

وفيما يلي سنتعرف عليه من خلال تقسيم هذا المطلب الى فرعين حيت تناولنا في **الفرع الأول** مجالات المشروع العقاري في ظل قانون 04/11، اما **الفرع الثاني** تسيير المشروع العقاري.

الفرع الأول: مجالات المشروع العقاري في ظل قانون 04/11

يقصد بالمشاريع العقارية بمفهوم المادة الثالثة من القانون رقم 04/11 على أنه: ".... مجموع النشاطات المتعلقة بالبناء والتهيئة والإصلاح والترميم والتجديد وإعادة التأهيل وإعادة هيكلة وتدعيم البنايات المخصصة للبيع و/أو الايجار بما فيها تهيئة الأراضي المخصصة لاستقبال البنايات." كما نصت المادة 14 من نفس القانون على أنه: ".... يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري."[1]

الملاحظ ان نشاط الترقية العقارية كان يشمل عمليات بتاء في ظل قانون رقم 07/86 ثم اصبح يشمل الإنجاز والتجديد في ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93، ولم يحدد المشرع مفهوم كل منها في من القانونيين أما في ظل القانون رقم 04/11 فان نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في الإنجاز المشاريع العقارية. وقد حدد القانون المقصود من المشروع العقاري في ظل نص المادة 9/3، فنشاط الترقية العقارية اصبح اكثر اتساعا

[1]–المادة 03و المادة 19 من القانون رقم 04/11، المرجع السابق.

في ظل القانون 04/11 الذي لم يعد يقتصر على الإنجاز والتجديد فقط، وإنما أصبح يشمل مختلف النشاطات[1] وقد حدد مفهوم كل منها في منظور قانون الترقية العقارية كمايلي:

عملية انجاز البناءات: يقصد بالبناء هنا كل عملية تشيد بناية أو مجموعة بنايات، ذات الاستعمال السكني أو التجاري أو الحرفي أو المهني، واعتبر المشرع في القانون الجديد أن المهمة الأساسية للمرقي هي البناء الجديد من اجل البيع، حيث تنص المادة 18منه:"يعد مرقيا عقاريا في مجموع الحقوق والواجبات مرقي الاوعية العقارية المخصص حصر للبناء والتجديد العمراني قصد بيعها.[2]

عملية التهيئة: هي كل عملية انجاز أو تهيئة شبكات التهيئة بما فيها الفضاءات المشتركة الخارجية، والجدير أن المشرع قد اعتبر نشاط الترقية العقارية يشمل عمليات تهيئة الارضيات من أجل بناء المشاريع العقارية وذلك نظرا لأهميتها حق أن تهيئة أراضي البناء تلعب دورا هاما في تنشيط نشاط الترقية العقارية وتشجيعها.[3]

عملية الإصلاح: هو استعادة أو اصلاح أجزاء من البناية وتتعلق بالأشغال الثانوية

الترميم العقاري: هو كل عملية تسمح بتأهيل بنايات أو مجموعة بنايات ذات طابع معماري أو تاريخي دون المساس بالأحكام المتعلقة بحماية التراث الثقافي.[4]

عملية التجديد العمراني: هو كل عملية مادية تمثل دون تغيير الطابع الأساسي للحي، تغييرا جذريا في النسيج العمراني الموجود مع إمكانية هدم البنايات وعند الاقتضاء إعادة بناء بنايات جديدة في نفس الموقع.

---

[1]-بوستة ايمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات نيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خيضر، بسكرة، 2016-2017، ص18.

[2]-زيتوني زكرياء: المرجع السابق، ص 27.

[3]-بوسته ايمان: المرجع السابق، ص 21.

[4]-بوسة ايمان: المرجع نفسه، ص 21.

إعادة التأهيل: هي كل عملية تتمثل في التدخل في بناية أو مجموعة بنايات من اجل اعادتها الى حالتها الأولى وتحسين شروط الرفاهية واستعمال تجهيزات الاستغلال.[1]

إعادة الهيكلة: يمكن أن تكون شاملة أو جزئية أو تخص شبكات التهيئة وكذا البنايات أو مجموع البنايات، ويمكن أن تؤدي هذه العملية الى الهدم الجزئي لجزيئات أو تغيير خصائص الحي من خلال تحويل النشاطات بكل أنواعها وإعادة تخصيص البنايات من أجل استعمال اخر [2]

إعادة التدعيم: كل عملية تتمثل في إعادة الاستقرار لبناية ما من اجل تكييفها مع المتطلبات التنظيمية الجديدة.[3]

كما عدد المشرع بموجب المادة 14 الفقرة 2 منها الاشكال التي تأخذوها المشاريع العقارية والتي إنجازها في إطار الترقية العقارية وقد جاء ترتيب هذه الاشكال حسب الأهمية والأولوية التي تشكلها في الواقع، فبدا بالمحلات ذات الطابع السكني بالنظر لأهميتها في التخفيف من ازمة السكن ونظرا لطلب السجل عليها، ثم تلتها المحلات ذات المهني لما تعكسه من التطور في الحركة الاقتصادية ثم عرضيا محلات ذات طابع حرفي أو تجاري كونها لا يسجل عليها طلب كبير حاليا، وعليه سوف نحاول تبيان كل نوع من هذه المحلات فيما يلي:

***محلات ذات طابع سكني**

على مر تطور نشاط الترقية العقارية كانت المشاريع ذات الطابع السكني في صلب أولويات و اهتمامات المشرع في مختلف القوانين، وكان آخرها القانون رقم 04/11 الذي أورد هذا النوع من المشاريع العقارية في نص المادة 14 الفقرة 2منها والتي جاء فيها ما يلي :"يمكن أن تكون هذه المشاريع العقارية محلات ذات استعمال سكني أو ..." أذ نجد أن المشرع في ترتيبه للمشاريع العقارية المنجزة يضع ذات الطابع السكني في مقدمتها لكون أن نشاط الترقية العقارية يهدف الى القضاء أو التخفيف من ازمة السكن التي تعرفها

[1]–النوعي احمد: الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة افاق علمية، المجلد 11، العدد04، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الاغواط،2019، ص 243.

[2]–زيتوتي احمد: المرجع السابق، ص 28.

[3]–النوعي احمد: المرجع السابق، ص 243.

الجزائر منذ الاستقلال، لهذا كانت المشاريع ذات الطابع السكني من اهم أنشطة الترقية العقارية بمختلف تقنياتها (بيع على التصاميم ،أو البيع بالإيجار ..)وكذا صيغها، والتي تساهم في تطوير الحظيرة العقارية الوطنية بعمارات أو مجمعات سكنية بمختلف الصيغ، والتي يقوم المرقي العقاري بإنجازها والتي تختلف حسب مصادر تمويلها والفئات المستفيدة منها والاشكال التي تنجز في ظلها.[1]

***محلات ذات طابع المهني**

جاء ترتيب هذا النوع من المشاريع في المرتبة الثانية بعد المشاريع ذات الطابع السكني حسب الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي:"...محلات ذات استعمال سكني أو استعمال مهني ...." والذي يشمل كل عملية تشييد بناية أو مجموعة من البنايات ذات الاستعمال المهني يتم شغلها من طرف أصحاب المهن كما ان الطلب على هذا النوع من المحلات يكون من طرف الشباب المهني من خرجي المعاهد و مراكز التكوين المهني و الراغبين في انشاء مؤسسات صغيرة أو متوسطة ويحتاجون الى محلات ليكون قاعدة انطلاق مشاريعهم المهنية ،والتي يقوم المرقي العقاري بإنجازها سواء كانت منفردة أو تدخل ضمن المشاريع ذات الطابع السكني حسب المخططات المدرجة فيها هذه المحلات كملاحق ثانوية ،وتعد هذه المحلات ذات الطابع المهني تدخل ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري و التي قد استثنها المشرع من الاستفادة من دعم التخفيض على الوعاء العقاري المنجزة عليه وكذا نسبة الفائدة على القروض العقارية الموجهة لتمويل إنجازها.[2]

***محلات عرضية ذات الطابع حرفي أو تجاري**

لقد نص المشرع على هذا النوع حسب ما ورد في الفقرة 2 من المادة 14 كما يلي: "... وعرضيا يمكن أن تكون محلات ذات استعمال حرفي أو تجاري." مما يعني انها لم تحض بقدر كبير من الاهتمام كما هو الحال بالنسبة للمحلات ذات الطابع السكني والمهني، ويرجع السبب الى كون الطلب على هذه المحلات قليل جدا بالمقارنة مع المحلات ذات

[1]–مزيان محمد امين: الاستثمار في تمويل مشاريع العقارية وإثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلات تشريعات التعمير والبناء، العدد الخامس، باحث دكتوراه، جامعة مستغانم 2018، ص 38–39.

[2]–يوسفي محمد: المرجع السابق، ص 49–50.

الطابع السكني والمهني مما يجعلها لا تشكل أي مشكلة بالنسبة للدولة في تغطية الطلب أن وجد، وتدخل هذه المحلات ضمن الترقية العقارية ذات الطابع التجاري والتي استثنها المشرع من دعم الدولة في الاستفادة من التخفيض على الوعاء العقاري.[1]

الهدف من انجاز المشاريع العقارية

تنص المادة 14 الفقرة1 من القانون 04/11 على ما يلي: "يشمل نشاط الترقية العقارية مجموع العمليات التي تساهم في انجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة."[2] فإنجاز المشاريع العقارية يكون لأحد الأهداف الثلاثة التالية: البيع، الايجار، تلبية الحاجات الخاصة نتناولها فيما يلي:

البيع: عرفت المادة 351 البيع كمايلي: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا اخر في مقابل ثمن نقدي."[3] والبيع يعتبر من أهم التصرفات القانونية بصفة عامة أو أهم التصرفات الواردة على الأملاك العقارية في إطار نشاط الترقية العقارية بصفة خاصة وذلك بالنظر الى الضمانات العامة والخاصة التي يوفرها البيع للطرفين، كما يعتبر البيع أهم هدف وغرض للترقية العقارية منذ بدايتها.

وقد استحدث المشرع صورا جديدة من البيوع التي تبرم في إطار نشاط الترقية العقارية الى جانب البيع مثل عقد البيع على التصاميم، أيضا عقد البيع بالإيجار[4]

الايجار:وفقا لنص المادة 14 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11 فان الترقية العقارية تشمل أيضا انجاز المشاريع العقارية الموجهة للإيجار وفي ظل المرسوم التشريعي رقم 03/93 حدد المشرع نموذج عقد الايجار المبرم في اطار الترقية العقارية وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 69/94 المتضمن المصادقة على عقد الايجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93،[5]حيث نظم فيه التزامات المرقي العقاري بصفته مؤجرا وكذا التزامات

---

[1]–مزيان محمد امين: المرجع السابق، ص 40.

[2]–المادة 14 من القانون رقم 04/11، المتضمن القواعد نشاط الترقية العقارية: المرجع السابق.

[3]–المادة 351 م الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[4]–بوستة ايمان: المرجع السابق، ص 23.

[5]–المرسو م التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 1994/03/19، المتضمن المصادقة على عقد الايجار، ج ر، عدد18، المؤرخة في 1994/03/30.

المستأجر ،ومن اجل فتح المجال للمرقين العقاريين للخوص فيه، قام المشرع بإلغاء القيود التي كانت واردة على الايجار في القانون المدني واحاطه بالعديد من الضمانات، إلا أنه بعد الغاء المرسوم التشريعي 03/93 باستثناء المادة 27 منه بموجب احكام القانون رقم 04/11، فان القانون لم ينص على احكام الايجار وبالتالي تطبق القواعد العامة المقررة في القانون المدني .

تلبية الحاجات الخاصة: ورد في نص المادة 14 الفقرة 1 من القانون رقم 04/11 العبارة التالية: "تلبية حاجات خاصة." والمقصود بمصطلح حاجات خاصة هو الحاجات الخاصة للمرقي العقاري، أي أن صاحب المشروع ينشط من اجل توفير حاجاته فيحتفظ بالمشروع العقاري الذي تم إنجازه لنفسه وأهم اشكال الترقية العقارية بهدف تلبية الحاجات الخاصة هو التعاونيات العقارية المنظمة بموجب الامر رقم 92/76 المؤرخ في 1976/10/23 المتضمن التعاون العقاري.[1]

الفرع الثاني: تسيير المشروع العقاري. (المرقي العقاري)

تنص المادتين 60 و61 من القانون رقم 11-04 والمادة 04 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 على التزم المرقي العقاري بإعداد ووضع أدوات وأجهزة تسيير الملك العقاري محل البيع وانجاز محلات ضرورية لإدارة هذه الأملاك ومسكن البواب بعنوان الأجزاء المشتركة، كما يلتزم بموجب نص المادة 62 من نفس القانون والمادة 32 من المرسوم التنفيذي رقم 85/12 والمادة 05 من المرسوم التنفيذي رقم 99/14 بتسيير الملك العقاري وضمان ادارته خلال مدة سنتين ابتداء من تاريخ بيع اخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة الى الأجهزة التي وضعتها أوعينها المقتتون، ولهذا سنقسم هذا الفرع إلى نقطتين أساسيتين، نتناول فيهما مضمون الالتزام بالتسيير والإدارة وإجراءات تحويل الإدارة للأجهزة المعنية والمكلفة بذلك.

أولا: مضمون الالتزام بالتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع.

بخلاف القواعد العامة في عقد البيع يتحمل البائع الحفاظ على المبيع ويتحمل مصاريف استغلالها الى حين تسليمها وبمجرد التسليم يصبح المقتني مسؤول عن البناء المملوك له

[1]-بوستة ايمان: المرجع السابق، ص 23-24.

وعن تبعة هلاكه وادارته وكيفيات استغلاله وتحمل اعبائه أو تكاليفه بصفته مالكا، وينتهي دور البائع إلا فيما يخص ضمان التعرض والاستحقاق والعيوب الخفية، غير أنه في عقد بيع السكن الترقوي إضافة لالتزامه بالضمان بعد التسليم، فإنه يضمن تسيير وإدارة الملك العقاري لمدة سنتين بالرغم من خروج هذا الملك من ملكيته وتسلمه الى المقتني، هذا الذي يجعله يلتزم بما المفروض يلتزم به غيره ،[1] كما أن التزامه فرضه المشرع الجزائري بهدف ضمان الحفاظ على ملكية محل البيع لحين انتقالها الى المكلفين بها من الشركاء في الملكية المشتركة بعد تعيين المتصرف المكلف بذلك والذي يلتزم هو الاخر بالحفاظ على الملك العقاري وضمان ادارته وصيانته بصفة مستدامة وفقا لما يقضي به القانون، ونص المشرع على هذا الالتزام للقضاء على تدهور الملكية العقارية لعدم حسن استخدمها و تسيرها وصيانتها و المحافظة عليها بعد تسليمها ومرور فترة من الزمن بما يضر مستخدميها ويشوه منظرها الخارجي ويقضي على الجمال المعماري.

وقد أعطى المشرع مهلة سنتين من تسليم آخر جزء من البناء للمقتني لتنظيم أمور التسيير والإدارة وتشكيل الجمعية العامة وتعيين المتصرف وهذه المهلة كافية بالزيادة لترتيب امورهم، غير أن البائع يوزع تكاليف الإدارة و التسيير على المقتنين حسب نصيب كل واحد في الملك المشترك ليقوم بنفس المهام التي يقوم بها المتصرف، ويمكن للمرقي تعيين المتصرف للقترة الانتقالية التي يقع عليها الالتزام باستدعاء للاجتماع الأول للجمعية العامة حسب الشروط التي تنص عليها احكام نظام الملكية المشتركة،[2] وبعد هذا الاجتماع يتم وضع الأجهزة المكلفة بتسيير الملكية المشتركة و تعين المتصرف الذي يتولى تحديد جدول اعمال الجمعية العامة وتسيرها واتخاذ القرارات بعد المداولة في جدول الاعمال بالأغلبية البسيطة أو ثلثي الأعضاء حسب موضوع القرار المصوت عليه وفقا للحالات المحددة للتصويت في النظام الداخلي، وعليه تنفيذ قرارات الجمعية العامة والحفاظ على ارشيفها وجميع الاتفاقيات ووثائق المحاسبة.[3]

[1]–مسكر سهام: المرجع السابق، ص 362.

[2]–مسكر سهام: المرجع نفسه، ص 363.

[3]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع السابق.

وإلى حين تعيين المتصرف ووضع أجهزة التسيير والإدارة يكلف المرقي العقاري بإدارة النيابة من حيث نظافتها وحراستها وأمنها وصيانتها والحفاظ عليها وإدارة الأجزاء المشتركة، كما يلتزم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم، ويحدد شروط عملهم لحين انعقاد الجمعية العامة ليتم مباشرة هذه المهام من قبل الأجهزة المكلفة بذلك ووفقا لما تقرره هذه الجمعية لكن قد يبقي المرقي العقاري محتفظ على أجزاء من البناية لم يتم بيعها و نقل ادارتها للمكلفين بها والالتزام بالأعباء المترتبة عن الملكية المشتركة فلا يعقل تحميلها للمالكين، ويعتبر في هذه الحالة المالك الى أن يتم البيع.[1]

ثانيا: ضمان انتقال إدارة وتسيير الملكية المشتركة للأجهزة المكلفة بذلك.

لا يكفي أن يلتزم المرقي العقاري بضمان إدارة وتسيير الملك العقاري في الفترة الانتقالية بل عليه أن يحرص على نقل هذا الالتزام للأجهزة المكلفة بتنظيم الملكية المشتركة وذلك ابتداء من بيع الجزء الأخير المكون للبناية أو مجموع البنايات في البيع على التصاميم أو بعد ابرام عقد البيع عند انهاء الإنجاز في إطار عقد حفظ الحق.

ولغاية انعقاد الاجتماع الأول للجمعية العامة يحل المرقي العقاري أو الشخص المعين من طرفه كمتصرف مؤقت خلال هذه الفترة الانتقالية محل جميع هيئات تسيير الملكية المشتركة هذا الاجتماع الذي يهدف لاستحدث أجهزة المسيرة، لتنتهي فترة التسيير الانتقالي بناء على طلب من اغلبية الشركاء في الملك بعد وضع الأجهزة وتعين المتصرف المكلف بالإدارة والتسيير الذي يتكفل بتبليغ المرقي العقاري بموجب رسالة موصى عليها بإنهاء هذه الفترة.[2]

ليلتزم المرقي العقاري بتحويل كل الحسابات المالية والمحاسبية التي تم اعدادها طبقا للتنظيم وكل وثائق والمستندات المتعلقة بتسيير البناية واثبات ذلك بموجب محضر تسليم وتسير الموقع من طرفه بمعية متصرف الملكية المشتركة المنتخب من قبل الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

[1] –مسكر سهام: المرجع السابق، ص364.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 14–99: المرجع السابق.

وعليه استلام الأجزاء المشتركة وتكفل بادرتها قد يتأخر لمدة سنتين وعند تسليم ملكية السكن يستخدم الملاك هذه الملكية، ويمكن مطالبة المرقي العقاري بكل العيوب الظاهرة بعد التسليم والاستخدام لكن بعد انقضاء مدة سنتين أو خلال هذه المدة إذا حدث خلل في الأجزاء الملكية المشتركة فأن المرقي العقاري ملزم بإصلاحها لأنه أخل بالتزامه بالمحافظة والصيانة أو يكون الإصلاح على نفقته وتحت مسؤوليته.[1]

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 99/14: المرجع السابق.

المبحث الثاني: تسير الأملاك العقارية من طرف القائم بالإدارة الأملاك العقارية

لم يغفل المشرع الجزائري عن تنظيم النشاط العقاري عامة ونشاط الوكيل العقاري خاصة، فأصدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري المعدل بمجموعة من المراسيم هي كالتالي: المرسوم التنفيذي رقم 322/09، المرسوم التنفيذي رقم 154/10، والمرسوم التنفيذي رقم 296/11، أما عن آخر تعديل فقد كان بموجب المرسوم التنفيذي رقم 242/19، وللإلمام بجوانب هذه المهنة سوف يتم تقسيم هذا المبحث الى مطلبين: **المطلب الأول** مهنة القائم بالإدارة الأملاك العقارية، أما **المطلب الثاني** تناولنا فيه احكام إدارة الأملاك العقارية.

المطلب الأول: مهنة القائم بالإدارة الأملاك العقارية

من أجل تفسير نشاط الوكيل العقاري كمهنة في التشريع الجزائري لاسيما في المعاملات التجارية والمادية، وكذلك تدعيم النصوص القانونية لذلك أصبح من المهم النظر في أصل وجود هذا النشاط أو هذه المهنة حتى يتسنى لنا تسليط الضوء على تعريف الأمثل للوكيل العقاري.

وقد قسمنا هذا المطلب الى فرعين: في **الفرع الأول** تطرقنا الى نشأة مهنة الوكيل العقاري، في **الفرع الثاني** تناولنا تعريف الوكيل العقاري.

الفرع الأول: نشأة مهنة الوكيل العقاري

رغم طوي الجزائر لصفحة الاستعمار والتبعية السياسية والقانونية للنظام الفرنسي ورغم استرجاعها لسيادتها وقدرتها على سن قوانين بهدف تنظيم مختلف المجالات من بينها مجال العقار، إلا أنه لم تنجح في ذلك فلوحظ آنذاك بقاء معظم القوانين الفرنسية سارية المفعول ما جعل نشاط الوساطة العقارية في نفس الوضعية التي كان عليها اثناء المرحلة الاستعمارية، [1]أي لا يوجد قانون ينظم نشاط الوكيل العقاري بحد ذاته حتى صدور القانون رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري، وسنتطرق اليه في العناصر التالية.

[1]-داحي محمد: النظام القانوني لنشاط الوكيل العقاري، د ط، دار النشر للطباعة والتوزيع، الجزائر ،2013، ص 60.

أولا: قبل صدور المرسوم التنفيذي 18/09

في وقت الاستعمار الفرنسي كان هنالك ما يعرف بمكتب الاعمال أين ظهرت فكرة تثبيت نشاط الوكيل العقاري ،وحتى بعد الاستقلال أي في التسعينات ،المكاتب التي اختصت أساسا في بيع وشراء وايجار وتسيير العقارات بمختلف أنواعها :أراضي ،سكنات ،محلات تجارية ،وكل ذلك كان في ظل القوانين المورثة من النظام الفرنسي ،[1]وبقيت كذلك الى غاية صدور القانون التجاري سنة 1975 ،وهذا القانون نظم هذا النشاط وإعطاء الصيغة الرسمية ،بإضفاء صفة العمل التجاري على نشاط التوسط في كل المعاملات التي تخص المجال العقاري وباستقراء نص المادة 02 فقرة 14منه نجد أنها صنفت هذا النشاط واعتبرته عملا تجاريا بحسب الموضوع.[2]

بقي حال المعاملات العقارية على ما هو عليه الى غاية صدور المرسوم التشريعي رقم 93/03 حيث نجد في المادة 04 الفقرة القانية منه، أنه لم تستحدث هذا النشاط وإنما غيرت من الصيغة التي جاءت بها المادة الثانية من الامر 59/75،[3] أذ أنه أدرجت نشاط الوساطة العقارية ضمن الاعمال التجارية بحكم موضوعها ،وبقيت هذه النصوص مدة طويلة دون إضافة أو تعديل، ولا وجود اطلاقا لتسمية وكيل عقاري فيها، في حين نجد على وثائق السجل التجاري لممارسة هذا النشاط تسمية وكالة عقارية بترقيم خاص على مستوى المركز الوطني للسجل التجاريCNRC

فبهذا يتضح لنا أن الوكالة بعيدة كل البعد عن نشاط الوكيل العقاري الذي يعتبر كعمل تجاري خاص لا عمومي هادف الى تحقيق أغراض خاصة للقائم بذلك النشاط.[4]

ثانيا: بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

بعد معاناة ممارسي نشاط الوساطة العقارية والضرورة الحتمية الى تقنين هذا النشاط صدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009.المحدد لتنظيم قواعد

---

[1]–داحي محمد: المرجع السابق، ص 61.

[2]–المادة 2 من الامر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975، المتضمن القانون التجاري، المعدل والمتمم حسب اخر تعديل، القانون رقم 20/15 المؤرخ في 30 ديسمبر 2015، ج ر، عدد 71، مؤرخة في 2015/12/30.

[3]–المادة 4 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتضمن المتضمن النشاط العقاري، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[4]– داحي محمد: المرجع السابق، ص 62.

ممارسة مهنة الوكيل العقاري، جاء هذا المرسوم باقتراح من وزير الإسكان والتهيئة العمرانية، حيث جاء هذا المرسوم بأكثر دقة لتنظيم نشاط الوكيل العقاري وكذلك اشمل تقنينا بالرغم من بعض السلبيات التي طرحها الوكلاء العقاريين ألا إن هذا المرسوم يعتبر الحل الوحيد لإعطاء مهنة الوكيل العقاري المنصب القانوني والشكل التنظيمي لها.[1]

جاء المرسوم التنفيذي ب 42 مادة ففي المادة الأولى منه نجد ذكر المرسوم التشريعي رقم 93/03 وبالخصوص المادة 28 منه، كما نجد أيضا في المواد 02 الى 05 في باب المبادئ العامة تصنيف الوظائف التي تنشط في ميدان المعاملات العقارية، والتي تدخل ضمن التكييف القانوني لمصطلح الوكيل العقاري، ونجد كذلك في المواد 06 الى 19 شروط وطرق ممارسة مهنة الوكيل العقاري والترخيص الخاص به والشروط التي يجب أن تتوفر في الشخص الطبيعي وكذا في الشخص المعنوي لممارسة هذا النشاط، ونجد أيضا الوثائق الوجبة للملف الخاص بطلب الحصول على ترخيص، وكذا طرق الطعن في حالة رفض منح ذلك الترخيص من طرف الوزارة المعنية .....إلى غير ذلك،[2]

الفرع الثاني: تعريف مهنة القائم بالإدارة الاعمال (الوكيل العقاري).

باعتبار الوكيل العقاري مصطلح مركب وقصد الإحاطة بمفهومه، سيتم تحديد المقصود من كل كلمة يتكون منها "الوكيل" و "عقاري" على النحو التالي.

أولا: تعريف الوكيل العقاري

الوكيل في اللغة هو اسم فاعل للفعل وكل، وكل اليه الامر سلمه وفوضه واعتمد عليه فيه الوكيل صفة مشبهة تدل على ثبوت من وكل، واصطلاحا هو من يعتمد عليه في تدبير امر شخص يعمل لحساب اخر بمقتضى عقد توكيل.

[1]–المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 جانفي 2009، الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، ج ر، عدد 06، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 242/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، ج ر، عدد 55 مؤرخة في 15 سبتمبر 2019.

[2]–المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري: المرجع نفسه.

أما العقاري فهي كلمة مشتقة من العقار، وهذا الأخير لغة هو كل ملك ثابت له أصل غير منقول كالأرض والدار.[1]

وقد عرفت المادة 683 من الامر رقم 58/75 العقار كما يلي: " هو كل شيء مستقر بحيزه وثابت فيه ولا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار، وكل ماعدا ذلك من شيء فهو منقول." [2]

ومما سبق يمكن القول إن الوكيل العقاري هو: من ينوب عن شخص اخر في الميدان العقاري دون الميادين الأخرى وبتعبير آخر هو كل من يتوكل عن شخص اخر فيما يخص العقارات دون غيرها.[3]

وفيما يخص **التعريف القانوني للوكيل العقاري** فقد اهتمت به المادة الثانية من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، حيث نصت على: " يعد وكيلا عقاريا كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب عقد وكالة وبمقابل أجر، بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، لحساب أو لفائدة المالكين."[4]

أجاز المشرع بموجب هذا النص لكل الشخص الطبيعي أو المعنوي ممارسة مهنة الوكيل العقاري يشرط أن يقوم بموجب عقد وكالة مدفوعة الاجر لحساب أو لفائدة مالكين للعقار، فمنعه أن يقوم بأعماله بصفة مجانية، كما أن الاعمال التي يقوم بها الوكيل العقاري تتمثل في اعمال الوساطة في الميدان العقاري أو في ميدان الإدارة والتسيير العقاريين، كما اصبغ الخدمات التي يقوم بها بالطابع التجاري، ليعتبر بذلك الوكيل العقاري تاجرا لأنه يحترف ممارسة اعمال تجارية وهو متمتع بالأهلية التجارية، كما يقوم بممارسة نشاطه باسمه ولحسابه.[5]

---

[1]–بن فريد حسنية: الوكيل العقاري وحماية المستهلك، مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، بلعباس الجزائر ،2022، ص 4.

[2]–المادة 683 من الامر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[3]–بن فريد حسنية: المرجع السابق، ص 4.

[4]–المادة 2 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

[5]–بن فريد حسنية: المرجع السابق، ص 4–5.

ثانيا: شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري

انطلاقا من المرسوم التنفيذي رقم 18/09، يجب على الوكيل العقاري أن يكون مالكا بصفة مسبقة على الاعتماد والقيد في السجل التجاري، ويسلم اعتماد مهنة الوكيل العقاري من طرف الوزير المكلف بالسكن.[1]

1-الشروط المتعلقة بالشخص الطبيعي

نصت المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 على الشروط التي يجب توافرها في الشخص الطبيعي حتى يستطيع ممارسة مهنة الوكيل العقاري، حيث نصت: " لا يجوز لأي كان أن يطلب الاعتماد لممارسة مهنة الوكيل العقاري ما لم يستوف الشروط التالية...."[2]

-أن يكون بالغا سن خمسة وعشرين (25) سنة على الأقل، في حين أن السن الذي كان مطلوبا في نشاط إدارة الأملاك العقارية في المرسوم التنفيذي 154/97 سن سيتجاوز 30 سنة في المادة 8 منه.

-التمتع بالأخلاق والمصداقية.

- ألا يكون موضوع اجراء تصفية قضائية وذلك لكون نشاط الوكيل العقاري يتطلب الكثير من الأموال، وعليه لا يجب أن يكون الشخص موضوع اجراء تصفية قضائية، أي في حالة اعسار حتى يكون ضمان للزبائن.

-أن يثبت الوكيل العقاري ضمانات مالية كافية ناتجة عن كفالة دائمة وغير منقطعة تخصص لضمان التزاماته تجاه الزبائن.

وبناء على نص المادة 8 من المرسوم السابق الذكر صدر القرار الوزاري المشترك بين الوزير المالية ووزير السكن والعمران حيث نصت المادة 2 منه على أنه: " تحدد الكلفة المنصوص عليها في المادة الأولى أعلاه كما يلي:

---

[1]-لركم سهيلة: واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، دراسة ميدانية لبعض الوكالات العقارية الخاصة على مستوى العاصمة، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في علم الاجتماع، قسم علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2 .2011-2012، ص 104.

[2]-المادة 8 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم بممارسة مهنة الوكيل العقاري، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

*مائة وخمسون ألف دينار (150.000.00) للوكالة العقارية.

*مائة وخمسون ألف دينار (150.000.00) للقائم بالإدارة الأملاك العقارية.

*مائة ألف دينار (100.000.00) للسمسار العقاري.

توجه هذه الكفالة على وجه الخصوص لضمان التزامات الوكيل العقاري اتجاه زبائنه ويتم ايداعها لدى بنك أو مؤسسة مالية معتمدة قانونا.

-أن يثبت تأمينا ضد التبعات المالية للمسؤولية المدنية المهنية.[1]

الوكيل العقاري والقائم بإدارة الأملاك العقارية

-يجب أن يكون حاصلا على شهادة جامعية في تخصص القانوني أو التجاري أو المحاسبي أو التقني أو العقاري تؤهله للقيام بنشاط الوكيل العقاري.

- يجب أن تكون لديه خبرة مهنية مدتها 3 سنوات متتالية على الأقل في نشاط او وظيفة لها علاقة بالميدان العقاري بشرط الا يكون هذه الخبرة قد انقطعت لمدة ثلاثة سنوات على الأقل في تاريخ الإيداع الطلب

الوسيط العقاري

-يجب أن يكون حاصلا على شهادة تقني سامي في الميدان التجاري أو المحاسبي أو التقني أو العقاري تؤهله للقيام بنشاط الوكيل العقاري

-يجب أن تكون لديها خبرة مهنية مدتها 3 سنوات متتالية بشرط لا تكون قد انقطعت.[2]

2-الشروط المتعلقة بالشخص المعنوي

-نسخة من القانون الأساسي للشخص المعنوي

-نسخة من النشرة الرسمية للإعلانات القانونية المتضمنة تأسيس الشركة

-نسخة من المداولة التي عين من خلالها الرئيس، وعند الاقتضاء المدير العام أو المسير إلا إذا كان هؤلاء معنيين بموجب القانون الأساسي

-شهادة جنسية حائز أو حائزي الرأسمال الكامل وشهادة اقامتهم.

[1]-بوصوفة الزهرة: الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة من اجل الحصول على شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، بن عكنون ،2012-2013، ص 28-29-30.

[2]-رلكم سهيلة: المرجع السابق، ص 105

-يجب على الوكيل العقاري أن يتوافر على محلات تجارية ذات مساحة ملائمة لأداء المهنة والتي تحتوي على وسائل الاتصال.

-يعتبر الاعتماد المقدم للوكيل العقاري اعتماد شخصيا قابل للإلغاء كما انه غير قابل للتنازل عنه، ولا يمكن أن يكون موضوع للإيجار مهما كان شكله.

-تمنح الدولة للوكيل العقاري اعتماد مدتها 10 سنوات قابلة للتجديد، كما يسمح هذا الأخير للوكيل العقاري بممارسة مهنته عبر كامل التراب الوطني.

عند عدم استيفاء الشروط المطلوبة، فإنه يتعين على الشخص المعنوي تقديم اثبات بأنه تستفيد من المساعدة الدائمة والفعلية لشخص الطبيعي تتوافر فيه هذه الشروط.[1]

المطلب الثاني: احكام إدارة الأملاك العقارية.

لكل مهنة نطاق تمارس فيه من حيث نوعية المهام الموكلة للقائم عليها، ومن حيث المحل المتعامل فيه وعليه سنتطرق في هذا المطلب الذي خصصناه لأحكام إدارة الأملاك العقارية، نتناول فيه مهام التي يؤديها الوكيل العقاري **الفرع الأول**، ثم نتعرف على العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها **الفرع** الثاني.

الفرع الأول: مهام القائم بإدارة الأملاك المتعلقة بأصحاب العقارات

تنص المادة 3 من المرسوم التنفيذي 18/09 على ما يلي: " تدخل في إطار مهنة الوكيل العقاري جميع النشاطات التالية:

-الوساطة في البحث عن شراء أو ايجار أو مبادلة أملاك عقارية ومحلات تجارية والمفاوضة فيها وابرام العقود بشأنها.

-الوساطة العقارية.

-الإدارة والتسيير العقاريين.

يمكن أن يطلب من العون العقاري في إطار ممارسة مهنته تقديم مساعدته ومشورته لتمكين زبائنه من مواصلة تنفيذ العقود." [2]

[1]-بن فريد حسنية: المرجع السابق، ص 9..

كما أنه بالرجوع الى نفس المرسوم السابق، نجد أنه قد أشار الى المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، فهذا الأخير وبالإضافة الى نصه على نشاط الترقية العقارية كنشاط تجاري مقنن حيث نص في مادته 4 على أنه فضلا عن الاحكام التي نص عليها المادة 2 الفقرة 15 من الامر 59/75 المتضمن القانون التجاري:" تعد اعمالا تجاريا موضوعها الاعمال التالية:

-كل عملية توسط لشراء وبيع العقارات أو المحلات التجارية والقيم العقارية."[1]

إن النشاطات والخدمات التي تم ذكرها في نص المادة السابق تعتبر مهام عامة لجميع الوكلاء العقاريين، أما ما هو خاص بكل مهنة من المهن التي حصرها المشرع ضمن الوكلاء العقاريين فقد تم ذكره في المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 والتي جاءت على النحو التالي: "تعد ضمن الوكلاء العقاريين المهن الاتية:

1-الوكالة العقارية تتكفل بالمهام التالية:

-القيام بكل الإجراءات لدى الزبائن من اجل بيع الأملاك العقارية الموكلة اليها أو تأجيرها أو مبادلتها.

-ترقية الأملاك الموكلة اليها لحساب الزبائن.

-القيام بالعمليات المسبقة الضرورية لأبرام العقود باسم ولحساب الزبائن.

2-الوسيط العقاري يعد وسيط عقاريا كل شخص يلتزم بالتقريب بين شخصين من اجل إتمام عملية شراء أملاك عقارية أو بيعها أو تأجيرها أو مبادلتها.

3-القائم بإدارة الأملاك العقارية يعد قائم بإدارة الأملاك العقارية كل شخص يقوم بالعمليات التالية:

-ايجار المحلات ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي.

-تحصيل الإيجارات أو الأعباء المتعلقة بها.

-صيانة المحلات واجزائها المشتركة وكذا ملحقاتها.

---

[1]-المادة 3 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 الذي يحدد التنظيم ممارسة مهنة الوكيل العقاري، المرجع السابق.

[1]-المادة 2 من الامر رقم 59/75 المتضمن القانون التجاري /المعدل والمتمم: المرجع السابق.

-الامر بالقيام بكل اشغال التصليح والصيانة بما في ذلك الاشغال الضرورية للسلامة والصيانة وصيانة المحلات المؤجرة."[1]

وحسب ما ورد في نص المادة أعلاه تبين ان المشرع عدد الوظائف والمهن التي تعد ضمن مفهوم الوكيل العقاري، وميز بين الخدمات والنشاطات التي تتكفل بها كل مهنة على حدا والتي تخضع جميعها للأحكام والنصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 السابق الذكر.

الفرع الثاني: مهام القائم بإدارة الأملاك العقارية المتعلقة بالعقارات.

تختلف العقارات من حيث ملكيتها إلى عقارات عامة فتكون ملكيتها للدولة أو أحد ممثليها، وعقارات أخرى خاصة فتكون ملكيتها للخواص ولهم كامل الحق في ابرام جميع التصرفات الواردة عليها كاستعمالها او بيعها أو تأجيرها.... الخ.

ومن هذا المنطلق وبالرجوع الى النصوص القانونية الواردة في المرسوم التنفيذي رقم 18/09 السابق الذكر فيما يتعلق بالأملاك العقارية التي تدخل ضمن اطار مهنة الوكيل العقاري والتي بإمكانه أن يكون وكيلا عنها أو وسيطا أو قائما بإدارتها أو تسيرها، نجد أن المشرع الجزائري في المرسوم 18/09 لم يتطرق الى ذلك بل اكتفى بذكر عبارة الأملاك العقارية ولم يحدد نوع هذه الأملاك العقارية، وهذا ما نلاحظه في المادتين 3 و 4 من هذا المرسوم، وبالتالي سندرس نوع الأملاك العقارية التي يقصدها المشرع في المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

أولا: الأملاك العقارية الخاصة.

فيما يخص الملكية الخاصة، فإنها ككل حق ملكية تتمثل في حق التمتع والتصرف واستعمال واستغلال الشيء، بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة، كما جاء في نص المادة 674 من القانون المدني والتي نصت على: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة."[2]

[1]-المادة 4 من المرسوم التنفيذي رقم 18/09: المرجع السابق.

[2]-المادة 674 من الامر رقم 05/07 المتضمن القانون المدني، المعدل والمتمم: المرجع السابق.

والملكية هنا لم تحدد هل هي الملكية العقارية أو ملكية المنقولات حيث أن النص عام والمقصود به هو الملكية الخاصة بصفة عامة سواء تعلق الأمر بملكية العقارات أو ملكية المنقولات. ولذلك فإن لكل شخص يمتلك عقار فإن له الحق في استغلاله واستعماله بما في ذلك بيعه أو تأجيره، ولكن بشرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين لأن ضمان الملكية الخاصة محميا دستوريا، وعليه فان لكل شخص أن يقوم بتوكيل شخص مختص في الميدان العقاري كما هو عليه الحال بالنسبة للوكيل العقاري سواء تعلق الامر بالوكالة العقارية أو الوسيط العقاري او القائم بالإدارة الأملاك العقارية ،ومن اجل تولي هذا الأخير بيع ملكه العقاري او تأجيره او مبادلته نيابة عنه، بما أن له حق استغلال أملاكه العقارية والاستفادة منها والأمر هنا لا يطرح أي اشكال. ولكن الامر يختلف تماما إذا تعلق الامر بالملكية العامة.[1]

ثانيا: الأملاك العقارية العامة

الأملاك العمومية والخاصة التابعة للدولة، الولاية، والبلدية تسير من قبل هيئات ومصالح وادارات عمومية، كلها اشخاص عمومية وطنية فلا وجود لأشخاص طبيعية أو معنوية خاصة سواء كانت وطنية أو اجنبية، يمكنها أن تقوم بتسيير او التوكيل لإدارة هذه الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة وجماعتها المحلية حيث يقوم بتسيير الأملاك الوطنية (العقارية) الجماعات المحلية المؤسسات العمومية.

ومن ذلك يفهم أن الوكيل العقاري سواء كانت وكالة عقارية، وسيط عقاري أو قائم بإدارة الأملاك سواء كان شخصا طبيعيا أو معنويا وطنيا كان أو أجنبيا لا يمكنه أن يكون وكيلا عن الأملاك الوطنية العمومية والخاصة التابعة للدولة أو وسيطا فيها سواء لبيعها أو لشرائها أو مبادلتها. حيث تخضع لتسيرها من طرف هيئات ومصالح إدارة عمومية.

ولكن في هذا الإطار يمكن الإشارة الى الأملاك العقارية التي كانت تابعة الى دواوين الترقية والتسيير العقاري أصبحت ملكية مشتركة في إطار تنازل هذا الأخير عنها.[2]

[1]–بوصوفة الزهرة: المرجع السابق، ص18–19.

[2]–بوصوفة الزهرة: المرجع نفسه، ص 22.

حيت أنه بالرجوع الى نص المادة الأولى من المرسوم التنفيذي رقم 18/09 والتي نصت على تطبيق احكام المادة 8 من المرسوم التشريعي رقم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، وبرجوعنا الى هذه الأخيرة نصت على أنه يوضح بدقة عند الحاجة عن طريق تنظيم هذا المرسوم التشريعي لا سيما المادتين 21 و24 حيث أن المادة 24 منه التي تتكلم عن الملكية المشتركة، حيث نصت:"يجب ان تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنايات الجماعية أو لتجمعات المساكن نظام الملكية المشتركة التي يفرض على جميع المالكين المشتركين."[1] وبما أن هذه المادة تكلمت أن الملكية المشتركة تخضع لنظام هذه الملكية وفي هذا الاطار يمكن الإشارة الى كيفية ادارتها سواء تعلق الامر بالأجهزة الإدارة العادية وتتمثل في كل من الجمعية و المتصرف وهذا ما نصت عليه المادة 15 و 16 من المرسوم رقم 666/83 هذا فيما يخص الجمعية اما المتصرف يمكن أن يختار من بين الملاك الشركاء كما يمكن أن يختار من الغير الأجانب على الملكية المشتركة طبقا للمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 666/83 [2]وفي هذه الحالة يمكن أن يكون المتصرف قائم بإدارة الأملاك الذي يعتبر نشاطها نشاط تجاري والمنظم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 كما حددت المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني كيفية إدارة و تسيير العقارات ذات الاستعمال الجماعي.[3]

وما تجدر اليه أنه قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09 كان العمل بالمرسوم التنفيذي رقم 154/97 المتعلق بالإدارة الأملاك العقارية، والذي كان ينص صراحة على إمكانية لجوء الدولة وجماعاتها المحلية اللجوء الى اشخاص طبيعية أو معنوية ،وطنية أو اجنبية لإدارة الأملاك الوطنية و تسييرها ،[4]حيث أنه بذلك كان المرسوم التنفيذي يخالف

---

[1]–بوصوفة الزهرة: المرجع السابق، ص 24.

[2]–المادة 15 والمادة 16 والمادة 34 من المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية: المرجع السابق

[3]–بوصوفة الزهرة: المرجع السابق، ص 24–25.

[4]–المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 مايو 1997، المتعلق بالإدارة الأملاك العقارية، ج ر، عدد 28، الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بتنظيم مهنة الوكيل العقاري.

احكام القانون رقم 30/90 ،[1]وبذلك يكون المشرع الجزائري تدرآك الخطأ الذي كان موجود في ظل المرسوم التنفيذي رقم 154/97 وخاصة بعد الغائه بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 والذي لم ينص على إمكانية ان يكون الوكيل العقاري سواء تعلق الامر بالوكالة العقارية أو بالوسيط العقاري أو القائم بإدارة الأملاك العقارية وسيطا في بيع أو شراء أو مبادلة أملاك وطنية عمومية أو خاصة ،خاصة ما تمثله هذه الأملاك من قيمة وبذلك عدم فتح المجال أمام الخواص من أجل تسييرها لأن فتح المجال أمام الخواص سواء تعلق الامر بالأشخاص الطبيعية أو المعنوية الوطنية أو الأجنبية من اجل تسيير الأملاك العامة التي يكون فيه نوع من الخوصصة.[2]

[1]–القانون رقم 30/90 المؤرخ في 1 ديسمبر 1990، الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، ج ر، عدد 52، المعدل والمتمم، بالقانون رقم 18/04 المؤرخ في 20 يوليو 2008، ج ر، عدد 44.

[2]–بوصوفة الزهرة: المرجع السابق، ص 25–26.

خلاصة الفصل الثاني

يعتبر المرقي العقاري من أهم المتدخلين في نشاط الترقية العقارية في الجزائر، بحيث أولى له المشرع الجزائري أهمية كبيرة للمساهمة الفعالة في تطوير قطاع السكن بصفة خاصة، والنشاط العقاري بصفة عامة.

وقد تضمن القانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية تنظيم مهنة المرقي العقاري وأعطى له المركز القانوني المناسب له، كما تناول هذا القانون كل ما يتعلق بالمرقي العقاري وحرص على إعطائه الطبيعة القانونية التي تتناسب مهنة موكله والمحددة له قانونا كما حدد القانون رقم 04/11 جملة من الشروط التي يجب أن تتوافر في كل شخص يرغب في مزاولة مهنة المرقي العقاري حيث شدد المشرع في هذه الشروط لتكون ضمانات قانونية لتحمي الطرف الثاني وهو المقتني.

كما يعد الوكيل العقاري كل شخص طبيعي أو معنوي يلتزم بموجب وكالة وبمقابل أجر بالقيام بخدمات ذات طابع تجاري كوسيط في الميدان العقاري أو لفائدة المالكين.

وقد عدد المشرع الجزائري بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 مهام الوكيل العقاري التي تمثلت في الوساطة في البحث عن شراء أو ايجار أو مبادلة عقود بشائها، الوساطة العقارية، الإدارة والتسيير العقاريين. وتحدث عن العقارات التي يكون الوكيل العقاري وكيلا عنها حيث عممها بكلمة كل.

الخاتمة

الخاتمة

نخلص في الأخير إلى القول إن الملكية العقارية المشتركة المطبقة على البنايات الجماعية دون البنايات الفردية تختلف عن باقي الأملاك العقارية الخاصة الأخرى، كونها تشكل من أجزاء مشتركة وأجراء خاصة، لذلك تدخل المشرع الجزائري وقام بتنظيمها بموجب القانون المدني والمرسوم التنفيذي رقم 666/83.

غير أنه بعد صدور القانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، قام المشرع الجزائري بربط نظام الملكية العقارية المشتركة بنشاط الترقية العقارية، حيث ألزم المرقي العقاري على ضرورة تطبيق هذا النظام.

وقد أعاد المشرع تنظيم نظام الملكية العقارية المشتركة من خلال المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المعدل والمتمم للقانون رقم 04/11 والملغي للمرسوم التنفيذي رقم 666/83، حيث تضمن هذا المرسوم نموذج خاص بنظام الملكية العقارية المشتركة، تمثل في ضرورة تعيين البناية ووصفها ومالها، وتحديد أجزائها الخاصة والمشتركة والهيئات التي تقوم بادرتها.

كما ألزم المشرع الجزائري المرقي العقاري بضرورة تسيير المرحلة الانتقالية لنظام الملكية العقارية المشتركة خلال مدة زمنية، حيث يقوم بإعداد هذا النظام وتسجيله، كما يدير ويسير الأجزاء المشتركة، ليقوم بعدها بتحويل هذه الإدارة الى الأجهزة المختصة بها.

اضافة إلى ذلك يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في مجال تسيير الشؤون العقارية، اذ أنه يساعد الأفراد على ابرام التصرفات العقارية المختلفة، فهو يمثل وسيطا في الميدان العقاري.

يبقى في الأخير أن نشير الى أن المشرع الجزائري ربط نظام الملكية العقارية المشتركة مع نشاط الترقية العقارية، وقام بإعادة صياغة النصوص القانونية الجديدة الخاصة بها حتى يمكن للأفراد استيعابها.

ومن اهم النتائج المتواصل اليها نذكر ما يلي:

1-لم يورد المشرع الجزائري تعريف للملكية العقارية المشتركة ضمن القوانين الخاصة بها وإنما ضمن الاحكام العامة أي القانون المدني باعتباره الشريعة العامة.

2-كما توصلنا الى أن الملكية تشمل على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال لا الحصر، باعتبار أن الأجزاء المشتركة غير قابلة للقسمة لأنها شيوع اجباري لذلك تكون لصيقة بالأجزاء الخاصة.

3-لقد أحسن المشرع بإصداره للنصوص التنظيمية للقانون رقم 04/11 الذي يحدد القواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية توضع بدقة شروط الإلتحاق بمهنة المرقي العقاري والتزاماته.

4-مهمة الوكيل العقاري من المهن المقننة التي اشترط المشرع لممارستها الحصول على اعتماد مسبق من طرف وزارة السكن والعمران الإدارة الوصية، الذي لا يتم منحه إلا بشروط ودراسة حددها القانون ضمن المرسوم التنفيذي رقم 18/09.

وتتمثل التوصيات فيما يلي:

1-نشر الوعي والإدراك لدى كافة المواطنين عامة والملاك خاصة بالنصوص القانونية والتنظيمات التي تحكم الملكية المشتركة في العقارات للتطبيق الفعال لها.

2-عدم فتح المشرع المجال امام المستثمرين الأجانب إذا كانوا أشخاصا طبيعيين بخلاف الأشخاص المعنوية التي يمكن أن يكون المرقي العقاري فيها أجنبيا.

3-حصر المشرع الجزائري ممارسة مهنة الوكيل العقاري في الأشخاص الطبيعيين ذو الجنسية الجزائرية والمقيمين داخل التراب الوطني، أما بالنسبة للأشخاص المعنويين يجب أن يكون حائز أو حائزي الرأسمال الكامل من جنسية جزائرية ومقيمين بالجزائر وبذلك أقصى من ممارسة المهنة الأجانب بصفة عامة والجزائريين المقيمين خارج الوطن.

المصادر والمراجع.

قائمة المصادر والمراجع.

أولا: المصادر

القرآن الكريم.

1-الأوامر والقوانين:

***الأوامر**

1-الأمر رقم 59/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المتضمن القانون التجاري الجزائري، المعدل والمتمم بموجب اخر تعديل القانون رقم 20/15 المؤرخ في 2015/12/30، الجريدة الرسمية، العدد 71 المؤرخة في 30 ديسمبر 2015.

2-الأمر رقم 93/76 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن شروط احداث وتنظيم وسير دواوين والتسيير العقاريين للولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977، المعدل والمتمم بموجب المرسوم رقم 502/82.

3-الأمر رقم 04/01 المؤرخ في 20 اوت 2001 المتعلق بتنظيم المؤسسات العمومية الاقتصادية وتسييرها وخوصصتها، الجريدة الرسمية الجزائرية، العدد 47 المؤرخة في 22 اوت 2001.

4-الامر رقم 05/07 المؤرخ في 13 مايو 2007، المعدل والمتمم للقانون رقم 58/75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 والمتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية، العدد 31.

***القوانين**

1-القانون رقم 157/62 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، المتضمن تمديد الى وقت لاحق للتشريع الفرنسي المعمول به، الجريدة الرسمية العدد 03 المؤرخة في 11 جانفي 1963.

2-القانون رقم 26/74 المتضمن الاحتياطات العقارية، الملغى بموجب القانون رقم 25/90 المؤرخ في 18 نوفمبر 1990 المعدل والمتمم.

3-القانون رقم 07/86 المؤرخ في 04 مارس 1986 المتعلق بالترقية العقارية الملغى بموجب المرسوم التشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 01 مارس 1993، المتعلق بنشاط العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 14، وكان ذلك وفق المادة 30.

4-القانون رقم 01/88 المؤرخ في 12 جانفي 1988، المتضمن القانون التوجيهي للمؤسسات العمومية الاقتصادية.

5-القانون رقم 30/90 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990 الذي يتضمن قانون الأملاك الوطنية، الجريدة الرسمية، العدد 52 المعدل والمتمم بالقانون رقم 18/04 المؤرخة في 20 يوليو 2008.

6-القانون رقم 04/11 المؤرخ في 17 فبراير 2010، المتعلق بتحديد قواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 06 مارس 2011.
7-القانون رقم 07/12 المؤرخ في 21 أفريل 2012، المتضمن قانون الولاية، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 29 فبراير 2012.

2-المراسيم

1-المرسوم التنفيذي رقم 88/68 المؤرخ في 29 أفريل 1986، المتضمن القانون الأساسي الخاص لشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الامر رقم 102/66، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 05 ماي 1986.
2-المرسوم التنفيذي رقم 63/76 المؤرخ في 25 مارس 1976 المتعلق بالتأسيس السجل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 13 افريل 1976، المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخة في 19 ماي 1993.
3-المرسوم التنفيذي رقم 146/76 المؤرخة في 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 09 فيفري 1977، ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 666/83 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المتضمن القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العقارات الجماعية المعدل والمتمم.
4-المرسوم التنفيذي رقم 213/80 المؤرخ في 13سبتمبر 1980 المتضمن انشاء الديوان الوطني للسكن العائلي، الجريدة الرسمية، العدد38 المؤرخة في 16 سبتمبر 1980.
5-المرسوم التنفيذي رقم 502/82 المؤرخ في 25 ديسمبر 1982، الذي يعدل الامر رقم 93/76، الجريدة الرسمية، العدد 55.
6-المرسوم التنفيذي رقم 201/83 المؤرخ في 19 مارس 1983، الذي يعدد شروط انشاء المقاولات العمومية المحلية وتنظيمها وسيرها، الجريدة الرسمية، العدد 12 المؤرخة في 22 مارس 1983.
7-المرسوم التنفيذي رقم 83/ 666 المؤرخ في 12 نوفمبر1983الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية الجريدة الرسمية، العدد 47 المؤرخة في 15 نوفمبر 1983 الملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 99/14.
8-المرسوم التنفيذي رقم 177/84 المؤرخ في 21 جويلية 1984، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، الجريدة الرسمية، العدد 30 المؤرخة في 24 جويلية 1984.
9-المرسوم التنفيذي رقم 147/91 المؤرخ في 12 جويلية 1991، المتضمن حل الديوان الوطني للسكن العائلي، الجريدة الرسمية، العدد30 المؤرخة في 24 جويلية 1984.

10-المرسوم التنفيذي رقم 91/ 148 المؤرخ في 12ماي 1991، المتضمن تفسير الطبيعة القانونية للقوانين الأساسية للترقية العقارية والتسيير العقاري، وتحدد كيفيات ذلك وتنظيم عملها، الجريدة الرسمية، العدد 25 المؤرخة في 29 ماي 1991.المعدل بالمرسوم التنفيذي رقم 08/93 المؤرخ في 02 جانفي 1993 في بعض مواده.

11-المرسوم التنفيذي رقم 69/94 المؤرخ في 19 مارس 1994، المتضمن المصادقة على عقد الايجار، الجريدة الرسمية، العدد 18 المؤرخة في 30 مارس 1994.

12-المرسوم التنفيذي رقم 154/97 المؤرخ في 10 مايو 1997، المتعلقة بإدارة الأملاك العقارية، ج ر، العدد 28 ملغى بموجب المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري.

13-المرسوم التنفيذي رقم105/01 المؤرخ في 23 افريل 2001، الذي يحدد شروط شراء المساكن والمنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد25 المؤرخة في 25 افريل 2001 المعدل والمتمم بموجب المرسوم التنفيذي رقم 328/15.

14-المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المتعلق بممارسة مهنة الوكيل العقاري، الجريدة الرسمية، العدد 06 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 242/19 المؤرخ في 08 سبتمبر 2019، الجريدة الرسمية، العدد 55 المؤرخة في 15 سبتمبر 2019.

15-المرسوم التنفيذي رقم 84/12 المؤرخ في 20 فيفري 2012، الذي يحدد كيفية منح الاعتماد لممارسة مهنة المرقي العقاري وكذا كيفيات مسك الجدول الوطني للمرقيين العقاريين، الجريدة الرسمية، العدد 11 المؤرخة في 26 فيفري 2012، معدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 96/13.

16-المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية العقارية المطبق في مجال الترقية العقارية، الجريدة الرسمية، العدد 14 المؤرخة في 16 مارس 2014.

ثانيا: المؤلفات

1/ الكتب

1-بلحاج العربي: النظريات العامة في الفقه الإسلامي، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، دون سنة النشر.

2-حمدي باشا عمر: نقل الملكية العقارية، دون طبعة، دار هومة للنشر والتوزيع، الجزائر،2002.

3-داحي محمد: النظام القانوني للنشاط الوكيل العقاري، دون طبعة، دار النشر للطباعة والتوزيع، الجزائر،2013.

4-عبد الحفيظ بن عبيدة: اثبات الملكية العقارية والحقوق العينية في التشريع الجزائري، دون طبعة، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، حي لابرويار، بوزريعة الجزائر،2003

5-مريم تومي: النظام القانوني للملكية العقارية، دون طبعة، دار الكتاب الحديث، الجزائر، 2015

6-ابن منظور أبو الفضل جمال الدين محمد بن مكرم الإفريقي المصري، معجم لسان العرب، المجلد التاسع، طبعة جديدة محققة، الطبعة الأولى سنة 1408 هجري الموافق 1988 ميلادي، دار احياء التراث العربي، بيروت.

7-مصطفى محمد جمال: نظام الملكية العقارية المشتركة، الطبعة الثانية، دار الطباعة والنشر، مصر، دون سنة النشر.

2/ الأطروحات والرسائل الجامعية

***أطروحات الدكتوراه**

1-بوستة ايمان: الترقية العقارية الخاصة في مجال السكن في التشريع الجزائري، أطروحة مقدمة ضمن متطلبات لنيل شهادة دكتوراه في العلوم، تخصص قانون الاعمال، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة محمد خضير، بسكرة ،2017/2016.

2-داني هشام: ملكية الأجزاء المشتركة وطرق تسيرها في التجمعات الحضرية، دارسة ميدانية بحي 1000 مسكن عدل بمدينة مستغانم، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، الطور الثالث، في علم الاجتماع وأنثروبولوجيا، كلية العلوم الاجتماعية، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم ،2022/2021.

3-رلكم سهيلة: واقع السوق العقاري الجزائري من خلال مهنة الوكيل العقاري الخاص، دارسة ميدانية لبعض الوكالات العقارية الخاصة على مستوى العاصمة، مذكرة لنيل شهادة دكتوراه في علم الاجتماع، قسم علم الاجتماع، تخصص علم الاجتماع الحضري، كلية العلوم الإنسانية والاجتماعية، جامعة الجزائر 2012/2011.

4-شمام فتيحة: احكام الملكية العقارية المشتركة في إطار قانون الترقية العقارية الجزائري، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه علوم في الحقوق كلية الحقوق والعلوم السياسية جامعة مولود معمري تيزي زوز 2022/2021.

5-مسكر سهام: التزامات المرقي العقاري المترتبة على بيع السكنات الترقوية، أطروحة لنيل شهادة دكتوراه، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الاخوة منتوري، قسنطينة 2016/2015.

6-نوى عقيلة: التنظيم القانوني للمسؤولية المرقي العقاري في التشريع الجزائري، أطروحة لنيل شهادة الدكتورة في علوم، كلية الحقوق، جامعة امحمد بوقرة ،2018/2017.

***رسائل الماجيستر**

1-بلقاسم بلقاضي: النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر، تخصص القانون العقاري والزراعي، كلية الحقوق، جامعة البليدة 2002/2001.

2-بن زكري راضية: الآليات القانونية لحماية الملكية العقارية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في العلوم القانونية تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة،2010/2009

3-بن عيسى محمد: المسؤولية الجزائية للمرقي العقاري، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون الخاص، فرع قانون المرقي الأساسي، كلية الحقوق، جامعة عبد الحميد بن باديس، مستغانم.

4-بوصوفة الزهرة: الوكيل العقاري كنشاط اقتصادي مقنن، مذكرة لنيل شهادة الماجيستر في القانون، فرع قانون الاعمال، كلية الحقوق، جامعة الجزائر بن عكنون ،2013/2012.

5-دروازي عمار: آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في العلوم القانونية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة.

6-شعلي سفيان: الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة ماجيستر في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بلقايد، تلمسان الجزائر، 2008/2007.

3/المجالات العلمية الالكترونية

1-الطيب مختاري: الملكية العقارية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والاقتصادية والسياسية، الجزء 42، العدد02.2000.

2-النوعي احمد: الترقية العقارية في التشريع الجزائري، مجلة الافاق علمية، المجلد 11، العدد 04، كلية الحقوق، جامعة عمار ثليجي، الاغواط ،2019.

3-الهواري نجوى: ضمانات الترقية العقارية لحماية تسيير وإدارة الملكية المشتركة، العدد 32، الجزء 03، جامعة الجزائر 1 سبتمبر 2009.

4-بثينة زروقي: الطبيعة القانونية للملكية العقارية الشائعة في التشريع الجزائري، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، جامعة تونس، المجلد02، العدد02، سنة 2022.

5-بخوش إلهام: المرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة العلوم الاجتماعية والإنسانية، العدد 13، كلية جامعة باجي مختار، عنابة.

6-بن فريد حسنية: الوكيل العقاري وحماية المستهلك، مخبر النشاط العقاري، كلية الحقوق، جامعة سيدي بلعباس، بلعباس،2012.

7-حميدة نادية: النظام القانوني للمرقي العقاري، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 09، جامعة عبد الحميد بن باديس مستغانم.

8-زروق يوسف: الضمانات القانونية والاستثمارية لممارسة مهنة المرقي العقاري الخاص في الجزائر، مجلة الحقوق والعلوم السياسية، العدد 08، الجزء 02،2017.

9-زيتوني زكرياء: التنظيم القانوني لمهنة المرقي العقاري، مجلة الدراسات القانونية، مخبر السيادة والعولمة، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة المدية.

10-سفيان ذبيح: النظام القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، مجلة الدارسات القانونية، مجلة علمية دولية صادرة عن مخبر السيادة والعولمة، المجلد 06، العدد01، جامعة يحي فارس، المدية، الجزائر ،2020.

11-شمام فتيحة: آلية التنازل على العقار غير المبني لإنجاز السكن الجماعي في القانون، مجلة الآداب والعلوم الاجتماعية، المجلد 18، العدد01، كلية الحقوق، جامعة يحي فارس، المدية،2002.

12-فايزة جروني، نجاة بوساحة: المركز القانوني للمرقي العقاري في التشريع الجزائري، المجلة الدولية للبحوث القانونية والسياسية، المجلد 05، العدد 01،2021.

13-مزيان محمد امين: الاستثمار في تمويل المشاريع العقارية وأثره على تنمية قطاع السكن بالجزائر، مجلات تشريعات للتعمير ة البناء، العدد 05، كلية الحقوق، جامعة مستغانم ،2018.

14-ميلودي لخصر : تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على نشاط الترقية العقارية، المجلة الجزائرية للدارسات التاريخية والقانونية، العدد 04، كلية الحقوق جامعة قسنطينة 1، الجزائر 2017.

15-لامية خلوفي: شروط اكتساب صفة المرقي العقاري، مجلة الحكومة والقانون الاقتصادي، مجلد 02، العدد01، جامعة تونس ،2022.

16-لمين لعريط: قراءة في شروط ممارسة مهنة المرقي العقاري وفقا للتشريع الجزائري، مجلة الدراسات والأبحاث، مجلة العربية في العلوم الإنسانية، المجلد 11، العدد 02، جوان 2019.

فهرس المحتويات:

فهرس المحتويات:

الإهداء
شكر وعرفان
قائمة المختصرات
مقدمة.....1
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية 7
المبحث الأول: مفهوم الملكية العقارية المشتركة 8
المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة في إطار القانون المدني 8
الفرع الأول: تعريف الملكية العقارية 9
أولا: التعريف اللغوي للملكية العقارية المشتركة 9
ثانيا: التعريف الفقهي للملكية العقارية المشتركة.....10
ثالثا: التعريف القانوني للملكية العقارية المشتركة.....11
الفرع الثاني: خصائص الملكية العقارية المشتركة وتطورها في التشريع الجزائري..... ...14
أولا: خصائص الملكية العقارية المشتركة 14
ثانيا: تطور الملكية العقارية المشتركة.....15
الفرع الثالث: الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة 19
أولا: الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك 20
ثانيا: الملكية من حيث تحديدها.....21
المطلب الثاني: الملكية العقارية المشتركة في إطار قوانين الترقية العقارية.....24
الفرع الأول: القانون رقم 07/86 المتعلق بالترقية العقارية.....24
الفرع الثاني: المرسوم التنفيذي(03/93) المتعلق بالنشاط العقاري وقانون رقم 04/11 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية.....24
الفرع الثالث: المرسوم التنفيذي رقم 99/14 المتعلق بنظام الملكية المطبق على مجال الترقية العقارية 26
المبحث الثاني: أنواع الملكية العقارية المشتركة 28
المطلب الأول: الأجزاء الخاصة.....28
الفرع الأول: تعريف الأجزاء الخاصة.....28
الفرع الثاني: تعيين الأجزاء الخاصة 30

فهرس المحتويات:

أولا: الأجزاء الخاصة غير المادية 30
ثانيا: الأجزاء الخاصة المادية.....31
المطلب الثاني: الأجزاء المشتركة 33
الفرع الأول: تعريف الأجزاء المشتركة وتعيينها 34
أولا: تعريف الأجزاء المشتركة 34
ثانيا: تعيين الأجزاء المشتركة.....34
الفرع الثاني: أصناف الأجزاء المشتركة 35
أولا: الاجزاء المشتركة من الصنف الأول 35
ثانيا: الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني 36
ثالثا: الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث.....37
الفرع الثالث: آليات تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة.....40
أولا: الجدول الوصفي للتقسيم.....40
ثانيا: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة.....41
خلاصة الفصل الأول 43
الفصل الثاني: مهنة تسيير الأملاك العقارية في مجال الترقية العقارية 45
المبحث الأول: تسيير الأملاك العقارية من طرف المرقي العقاري 46
المطلب الأول: مفهوم المرقي العقاري 46
الفرع الأول: تعريف المرقي العقاري.....49
أولا: التعريف اللغوي والاصطلاحي للمرقي العقاري 47
ثانيا: التعريف التشريعي للمرقي العقاري 47
ثالثا: التعريف الفقهي والقضائي للمرقي العقاري 49
الفرع الثاني: أنواع المرقي العقاري 51
أولا: المرقي العقاري العام 51
ثانيا: المرقي العقاري الخاص.....57
المطلب الثاني: المشروع العقاري في الترقية العقارية.....62
الفرع الأول: مجالات المشروع العقاري في ظل القانون رقم 04/11.....62
الفرع الثاني: تسيير المشروع العقاري (المرقي العقاري) 67
أولا: مضمون الالتزام بالتسيير وإدارة الملك العقاري محل البيع 68
ثانيا: ضمان: انتقال إدارة وتسيير الملكية المشتركة للأجهزة المكلفة بذلك.....69

فهرس المحتويات:

المبحث الثاني: تسيير الأملاك العقارية من طرف القائم بإدارة الأملاك العقارية 71
المطلب الأول: مهنة القائم بإدارة الأملاك العقارية 71
الفرع الأول: نشأة مهنة الوكيل العقاري 71
أولا: قبل صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09.....72
ثانيا: بعد صدور المرسوم التنفيذي رقم 18/09.....72
الفرع الثاني: تعريف مهنة القائم بإدارة الأعمال (الوكيل العقاري) 73
أولا: تعريف الوكيل العقاري.....73
ثانيا: شروط الالتحاق بمهنة الوكيل العقاري 75
المطلب الثاني: أحكام إدارة الأملاك العقارية 77
الفرع الأول: مهنة القائم بإدارة الأملاك المتعلقة بأصحاب العقارات.....77
أولا: الوكالة العقارية 78
ثانيا: الوسيط العقاري 78
ثالثا: القائم بإدارة الأملاك العقارية.....78
الفرع الثاني: مهنة القائم بإدارة الأملاك المتعلقة بالعقارات 79
أولا: الأملاك العقارية الخاصة 79
ثانيا: الأملاك العقارية العامة 80
خلاصة الفصل الثاني 83
خاتمة 85
قائمة المصادر والمراجع.....88
الفهرس.....95

الملخص

تعد الملكية العقارية المشركة نوع من أنواع الملكية العقارية الخاصة التي نظمها المشرع الجزائري في القواعد العامة والخاصة، حيث وضع لها نظام قانوني خاص بها وقام بتطبيقها على نشاط الترقية العقارية.

وأمام هذا الوضع، نظم المشرع الجزائري الأحكام القانونية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة في العقارات السكنية الجماعية المنجزة من طرف المرقيين العقاريين، وذلك من أجل ضمان حسن إدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة والمحافظة على العقارات المبنية، انطلاقا من إلزام المرقي العقاري منجز المشاريع العقارية السكنية بضرورة اعداد نظام الملكية المشتركة وفقا للمرسوم التنفيذي رقم 99/14 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

كما يلعب الوكيل العقاري دورا هاما في المجال العقاري باعتبار أنه يرشد الشخص الذي يرغب في بيع أو شراء أو ايجار عقار، فهو وسيط بين طرفي المعاملة العقارية ووكيل عن أحد طرفي هذه الأخيرة، الأمر الذي استدعى وضع نص خاص يحمي جميع الأطراف، وهو ما جسده المشرع الجزائري من خلال سنه للمرسوم التنفيذي (14/09) الذي يحدد التنظيم المتعلق بمهنة الوكيل العقاري.

Abstract:

Joint real estate ownership is one of the types of private real estate ownership regulated by the Algerian legislature in general and special rules, as it has developed its own legal system and applied it to the activity of real estate promotion.

In view of this situation, the Algerian legislator organized the legal provisions related to joint real estate ownership in collective residential properties completed by real estate promoters, in order to ensure the proper management and administration of the joint real estate property and the preservation of the built real estate, starting from the obligation of the real estate promoter who realizes residential real estate projects to prepare the joint ownership system in accordance with Executive Decree No. 14/99 specifying the model of the joint ownership system applied in the field of real estate promotion.

The real estate agent also plays an important role in the real estate field as he guides the person who wishes to sell, buy or rent a property, as he is an intermediary between the two parties to the real estate transaction and an agent for one of the parties to the latter, which necessitated the development of a special text that protects all parties, which was embodied by the Algerian legislator by enacting Executive Decree (09/14) that defines the regulation related to the profession of the real estate agent