

الأعباء المالية للملكية المشتركة في إطار الترقية العقارية ومنازعاتها

The Financial Burdens of the Joint Ownership within the Framework of the Real Estate Development and its Disputes

1 بوحفص زينة* 2 فردي كريمة

1 جامعة قسنطينة 1 الاخوة منتوري (الجزائر)، zina.bouhafsa@doc.umc.edu.dz

2 جامعة قسنطينة 1 الاخوة منتوري (الجزائر)، karima.ferdi@umc.edu.dz

مخبر العقود وقانون الاعمال

تاريخ النشر: 2025/06/02

تاريخ القبول: 2025/05/28

تاريخ الاستلام: 2024/06/30

ملخص:

فرض المشرع الجزائري ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق على العقار الترقوي مجموعة من الاعباء المالية على مقتنيه من مالكين وشاغلين وجعل قرارات الجمعية العامة الآلية القانونية لفرض تسديد هذه الأعباء ، كما ميز المشرع الجزائري بين نوعين من الأعباء المالية وحدد معايير لتوزيعها ثم وضع آلية تمويلها وتحصيلها من طرف المتصرف ، وقد طرح ذلك عدة منازعات قضائية في حال رفض دفعها تنصب أغلبها حول طلب الغاء الاعباء كلية ، وينازع شاغلي سكنات عدل خاصة في عدم شرعية هذه الأعباء لعدم اعداد نظام الملكية المشتركة غير أنه يجب مراعاة الفترة الاستثنائية لتسيير العقار المشترك من طرف المرقبي العقاري والهدف من تسليط الضوء على هذا الموضوع التعرف على الأحكام القانونية لفرض هذه الأعباء لمعرفة أساس الزاميتها وأسس الفصل في منازعاتها، ومن النتائج المتوصل اليها أن فرض تحصيل هذه الأعباء من طرف المتصرف جاء ضمن اجراءات تنفيذ امتيازية لصون العقار الترقوي ذلك لا يعني التغاضي عن أسس فرضها ومشروعيتها أمام القضاء.

كلمات مفتاحية: الأعباء المالية ، نظام الملكية المشتركة، الترقية العقارية ، قرارات الجمعية العامة، منازعات الاعباء

Abstract:

The Algerian legislator imposed a set of financial obligations on the owners and occupants of jointly owned real estate developments within the framework of the applicable joint ownership system. He made the decisions of the general assembly the legal mechanism for enforcing the payment of these obligations.

He has distinguished between two types of financial obligations, then he has established a mechanism for financing and collecting them by the administrator.

This has led to several legal disputes in case of refusal to pay, most of which focus on requests for the cancellation of the burdens. The occupants of AADL Houses in particular dispute the legitimacy of these burdens due to a lack of the joint ownership system, however, it is necessary to take into account the

exceptional period of management of the jointly owned property by the real estate developer.

The aim of highlighting this topic is to understand the legal provisions for imposing these burdens to determine the basis of their obligation and the principles for resolving disputes related to them.

Among the conclusions reached is that the imposition of these burdens by the administrator is part of the privileged enforcement procedures for the preservation of the real estate development, however, this does not mean overlooking the basis of imposing them and their legitimacy before the courts.

Key Words: Joint Ownership System, Real state Development, the General Assembly Decisions, Burdens Disputes

مقدمة:

إن اختيار الشخص اقتناء عقار سكني أو مهني منحز في إطار الصيغ المتعددة للسكن الترقوي والذي أصبح يشكل الطابع الأساس للبناء وال عمران في الجزائر، أين يعيش أكثر من نصف السكان في المناطق الحضرية، ومع هذا التطور الحضري وللمحافظة على القيمة المادية لل عمران الترقوي، فرض القانون مجموعة من الالتزامات على مقتنيه أقرها بموجب أحكام القانون 04/11 المؤرخ في: 2011/2/17 المحدد للقواعد التي تنظم نشاط الترقية العقارية والمرسوم التنفيذي رقم: 99/14 مؤرخ في: 2014/3/4 يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، لاسيما للالتزامات المالية ومنها دفع الاعباء المالية المنصوص عليها قانونا، والهدف من فرض المشرع هذه الاعباء جاء للحفاظ على سلامة وجمال هذا العقار المشترك ونظم أحكامها صراحة ضمن الجزء الثالث من النموذج الملحق بنظام الملكية المشتركة المذكور ووضع الآليات القانونية لفرضها.

وبطبيعة الحال فإن أي موضوع يتعلق بتسديد أداءات مالية يطرح عدة مشاكل ونزاعات ، ومن أهداف الدراسة كذلك تسليط الضوء على المنازعات والاشكالات التي تتعلق في إطار موضوعنا بتحصيل أعباء الملكية المشتركة من الملاك أو الشاغلين للعقار المشترك على حد سواء، المخصصة لتمويل صيانته وضمان حسن ادارته.

والإشكال الذي يطرح نفسه في هذا الإطار هو: ماهو الاطار القانوني والمنازعاتي لفرض دفع أعباء الملكية المشتركة في اطار الترقية العقارية على جماعة المالكين والشاغلين فيها ؟
وللوصول الى أهداف الدراسة انطلقنا من الفرضيات التالية :

-البحث في الاطار المفاهيمي للأعباء المالية للملكية المشتركة وأنواعها، التي يفترض أنها قائمة على أساس معايير تصنيف مضبوطة قانونا.

-الكشف عن أساس فرض الاعباء والتي يفترض أن يكون أساس الفصل في منازعاتها.

للإجابة عن هذه الاشكالية اعتمدنا على المنهج الوصفي في اطار وصف وضبط المفاهيم القانونية التي وضعها المشرع الجزائري في اطار تصنيف الأعباء المالية للملكية المشتركة و معايير تصنيفها ، وكذا المنهج التحليلي في اطار تحليل أساس فرض هذه الأعباء وكذا مختلف النزاعات الناتجة عن فرضها

وتتم الاجابة عن الاشكالية في اطار هذه الدراسة ضمن خطة ثنائية من خلال التطرق الى أساس فرض الأعباء المالية للملكية المشتركة (المحور الأول)، وبيان المنازعات الناجمة عن فرض تسديد هذه الأعباء (المحور الثاني).

المحور الأول: أساس فرض الأعباء المالية للملكية المشتركة.

تشكل المساهمات المالية للشركاء في الملكية المشتركة المورد الوحيد عموما لتمويل هذه الاجزاء¹، كما أن تأجير المالك الشريك لحصته في اطار الملكية المشتركة يترتب عليه سريان نظام هذه الملكية على المستأجر بصفته شاغلا ومنتفعا بالحصة الخاصة بالعقار المشترك بالإضافة الى خضوعه لأحكام عقد الايجار، ومن ثم فإنه يتعين على المالك الشركاء أن يعلموا شاغلي محلاتهم بمضمون نظام الملكية المشتركة الساري في مواجعتهم و يتعين ادراج بنوده ضمنه بالنص على إلزامية تنفيذ التعليمات الواردة في هذا النظام لخصوصية هذه العقارات، وللأسف هذا الأمر نجده مغيب عن بنود عقد الايجار المنصب على السكنات الترفوية، فماهي الأسس التي وضعها المشرع لتحميل المالكين و/أو الشاغلين للملكية المشتركة أداء التكاليف المالية للعقار المشترك؟

أولا : قرارات الجمعية العامة كآلية لفرض أعباء الملكية المشتركة ومداهها:

لم يكتف المشرع الجزائري عند استحداثه للقانون الذي يحكم من خلاله نشاط الترقية العقارية -رقم 04/11- بالنص على قواعد وكيفيات إنشاء السكنات الترفوية فحسب، بل نص أيضا على أحكام إدارة هذا الملك بعد اتمام انجازه بالشكل المطلوب، بوضعه لأجهزة وآليات للمحافظة عليه، ومن بين هذه الاجهزة نجد الجمعية العامة وهي بمثابة السلطة التشريعية للملك المشترك التي تعمل على سن قرارات بكيفيات معينة تهدف للمحافظة على العقار المشترك، فكيف يمكن لقرارات الجمعية المتعلقة بدفع أعباء الملكية المشتركة أن تكون مصدر إلزامي لدفع هذه الأعباء؟

1: قرارات الجمعية العامة كآلية لتسديد أعباء الملكية المشتركة:

يرد عقد الشغل المنصب على محل خاص يقع ضمن عقار مشترك على مجموع الحصة العائدة للمالك الشريك وحده، بالإضافة الى استعمال الشاغل للجزء المشاع وهي الاجزاء المشتركة والتمتع بها²، وبالنظر الى هذه الوضعية فان الشاغل بالإضافة لخضوعه للأحكام العامة لعقد شغله سواء عقد ايجار أو عقد عارية فإنه يخضع أيضا للقواعد الخاصة التي تحكم السكن الترفوي والمتمثلة في مقتضيات نموذج نظام الملكية المشتركة الملحق بأحكام المرسوم التنفيذي رقم 99/14 الذي يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، ومن بين مقتضيات هذا النموذج، احترام قرارات الجمعية العامة للملاك الشركاء، هاته الاحيرة التي وضعها المشرع كآلية قانونية لتطبيق أحكام هذا النظام بتسيير وإدارة العقار المشترك، وبالرغم من أنه لا توجد أي رابطة قانونية بين شاغل حصة في الملكية المشتركة³ التي تعتبر من الغير بالنسبة لعقد الايجار مثلا وبين الشاغل، الا أن بنود نظام الملكية المشتركة جعلت له مقعدا ضمن أعمال الجمعية العامة وتكفل اجتماعاتها بجملة من القرارات التي تكون ملزمة له، حيث جاء ضمن نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية بأنه: "يهدف الى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنائيات المعنية وتقسيمها الى أقسام، ويجدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وشروط الانتفاع بها وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، ويتضمن قواعد تسيير وإدارة البناية"، و جاء ضمن الجزء الثاني من نفس النظام تحت عنوان ادارة وتسيير البناية على أنه: "تشكل مجموعة

الشركاء في الملك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها. تتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، تستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملك لشخص واحد، حيث تكتسب الجمعية العامة الشخصية المعنوية والأهلية المدنية بمجرد تأسيسها وفقاً للشروط القانونية⁴، وتتشكل المجموعة بمجرد وجود شريكين في الملك على الأقل، وتستمر ما دامت المحلات المكونة لها تنتمي لعدة شركاء في الملك، وتنتهي في حالة ما إذا أصبحت البناية ملكاً لشخص واحد، فمعيار بعث الشخصية القانونية للجمعية هو تعدد المالكين وليس قيام العقار المشترك⁵، والجمعية العامة مؤهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك". وجاءت تحت عنوان: شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من نفس النظام أنه: "تتخذ قرارات الجمعية العامة عن طريق الاقتراع ويسند تنفيذها إلى متصرف البناية الذي عينته والموضوع مباشرة تحت مراقبتها. وتتم المصادقة على قرارات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الحاضرين أو الممثلين عندما تتعلق خاصة بما يأتي: المسائل المتعلقة بتطبيق نظام الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على النظام الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تتعلق بالملكية المشتركة. وتتم المصادقة بأغلبية ثلثي (3/2) الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على القرارات الآتية...: توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المحولة أو المستحدثة وصيانتها واستبدالها"⁶.

إذن تكتسب الجمعية العامة للملكية المشتركة الشخصية المعنوية بمجرد حصولها على الاعتماد المقرر لها، وتستأنف عملها في تسيير الأجزاء المشتركة للعمارة أو مجموع العمارات، ويمثلها المتصرف وهو النائب الذي ينوب عنها في تنفيذ قراراتها وتمثيلها في كل المناسبات مثلما ينص عليه القانون لتمثيل الشخص المعنوي، والشاغل للعقار المشترك يكون طرفاً معنياً بالقرارات التي تتخذها الجمعية العامة لمجموعة الشركاء في الملك أو الشاغلين، سيما المتعلقة بتحديد الأعباء المالية لصون العقار، وذلك بحضور اجتماعاتها والإدلاء بصوته التقريري فيما يتعلق بالأعباء من الصنف الأول التي يكون معنياً بتسديدها، بما في ذلك الأعمال المتعلقة بالتسيير العادي لأنها ناتجة عن الانتفاع العادي بالأجزاء المشتركة⁷ ولا مناص له من دفعها وهو ينتفع بهذه الأجزاء بعد أن فرض القانون تسديدها من خلال إعطائه الطابع الإلزامي لتنفيذ قرارات الجمعية العامة، ولا يكون له حق الاعتراض على دفعها بعد توفر نصاب التصويت المقرر قانوناً (1+50) بالنسبة للأغلبية البسيطة أو نسبة ثلثي الأعضاء، إلا بالمنازعة فيها أمام القضاء المختص، في أجل أقصاه شهرين من تاريخ تبليغه بهذه القرارات من طرف المتصرف، المخول بمطالبة جميع الشركاء والشاغلين بما طبقاً للدور المنوط به بموجب نظام الملكية المشتركة⁸، وفيما يتعلق بكيفية تمويل وتحصيل الأعباء أوكلت الجمعية العامة مهمة تحصيل النفقات المحددة من طرفها إلى المتصرف الذي يتلقى الأموال ويودعها بدوره في صندوق الجمعية العامة في الأوقات المحددة، وفي هذا الصدد أوجد المشرع مصدرين لتزويد الجمعية العامة بالأموال التي تحتاجها لإجراء كل التعديلات والتغييرات والإصلاحات لحسن سير الملكية العقارية المشتركة، وهما ميزانية احتمالية التقدير تقرر في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي، وكذا أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة⁹.

2: مدى إلزامية تنفيذ قرارات الجمعية العامة:

نص المشرع الجزائري من خلال النموذج الملحق بنظام الملكية المشتركة على مسألة لم يتطرق لها سابقا من خلال القوانين والمراسيم المنظمة لأعباء الملكية المشتركة وتتعلق بالمدى الذي تبلغه إلزامية تطبيق نظام الملكية المشتركة بشكل عام وأعباء الملكية المشتركة بشكل خاص، وذلك في حال انتقال ملكية الجزء الخاص من العقار المشترك للغير، حيث نص ملحق نظام الملكية المشتركة تحت عنوان: الملكية وإلزامية نظام الملكية المشتركة (بالجماع أو بعوض) على ما يلي: "يبقى الشريك في الملك السابق في حالة انتقال الملكية الى شخص آخر ملزما إزاء الجمعية، بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبات الأداء من تاريخ انتقال الملكية سواء كان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أو بالدفع النهائي، في حالة انتقال الملكية بالجماع يلتزم المستفيد من انتقال الملكية بدفع كل أعباء الملكية المشتركة التي لم يدفعها الشريك في الملك السابق. وفي حالة انتقال الملكية بعوض، يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمر على تسليمها شهر، تثبت أنه غير مقيد بأي التزام إزاء جماعة الشركاء في الملك، ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة عادية موصى عليها مع إشعار باستلام بمبادرة من المقتني، ويمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشرة (15) يوم ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الاموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق"10

يستفاد من هذا النص أن الأعباء المالية للملكية المشتركة تبقى تتبع الشريك في الملك حتى في حال نقله ملكيته للغير، ويميز المشرع بين ما اذا كان نقله لها بالجماع ويقصد بها انتقال الملكية عن طريق التبرع مثل عقد الهبة دون عوض، فينتقل عبء تسديد الأعباء الى المالك الجديد الذي يعد في هذه الحال الخلف الخاص للواهب، بتلقيه حقا عينيا منه والأعباء المالية للملك المشترك تعد من مستلزمات العين الموهوبة، غير أن المشرع لم يشترط علم 11الموهوب له بهذا الالتزام عند قبوله ابرام عقد التمليك معتبرا ان عدم علمه بهذا الالتزام لا يشكل له ضررا طالما أن مبلغ الاعباء الذي سيدفعه يعتبر جد زهيد بالنظر الى القيمة المعتبرة للعقار الذي انتقل اليه مجانا.

أما وفي حال قام الشريك في الملك بنقل ملكية العقار الترقوي بعوض أو بمقابل مثل نقل ملكيته للغير عن طريق عقد البيع فإن المشرع فرض عليه قيود والتزامات لنقل ملكيته للغير، فيتوجب عليه أن يبرئ ذمته أمام الموثق الذي يتولى تحرير عقد البيع بتقديم شهادة تفيد ابرائه من التزام دفع مبلغ الاعباء تقدم له من قبل المتصرف لا تزيد مدة تسلمه إياها عن شهر، والا يحق في هذه الحال لهذا الأخير وقف البيع بتقديم اعتراضه عليه سواء لدى الموثق أو بأي وسيلة نشر في أجل 15 يوم تبدأ من تاريخ اعلان الشريك في الملك عن وضع شقته للبيع، ولا يتم البيع الا بتسديد مبلغ الأعباء.

ومن هنا يتبين مدى إلزامية قرارات الجمعية العامة التي تصل الى حد التحكم في سلطة الشريك في الملك في التصرف في ملكه وتصل الى منعه من بيع عقاره إذا لم يسدد أعباء الملكية المشتركة، أي وكأننا نرى امتيازات السلطة العامة تمتح للخواص، كل ذلك في سبيل الحفاظ على الملك المشترك، و بالنسبة لأساس قيام المسؤولية فيمكن إرجاعه إلى الطبيعة القانونية والقوة الإلزامية لنظام الملكية المشتركة، ذلك أن المشرع حدد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة في المرسوم رقم 99-14 بالتأكيد على أنه يكتسي طبيعة تعاقدية¹².

ثانيا: أصناف الأعباء المالية للملكية المشتركة وآليات توزيعها وتحصيلها:

نظرا للطابع المميز لتكيفية العقار المشترك بكونه يتضمن على جزء خاص وهي الملكية الفردية التي يتمتع بها الشريك في الملك ويتحمل وحده تكاليفها من صيانة وضرائب...، وأجزاء مشتركة مملوكة ملكية جماعية بين جماعة الملاك¹³، فإن تكاليف صيانتها واصلاحها والحفاظ عليها تقع عليهم جميعا أو من يشغل بإذنتهم، وجاء تحت عنوان الجزء الثالث، الاعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له من نفس نظام الملكية المشتركة على ما يلي: "الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة وتحملها جميع الشاغلين للمحلات الفعلية وغير الفعلية وهي موزعة في حصص متساوية بين الشاغلين الذين يتعين عليهم دفعها للمتصرف حسب الكيفيات التي تقرها الجمعية العامة، والأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى للبنية وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له. ويتحمل هذه الأعباء الشركاء في الملك وحده. يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس الحصة المشتركة لكل واحد منهم والمتعلقة بكل قسم".

وفيما يلي سأتناول أصناف أعباء الملكية المشتركة (الفرع الأول)، وكيف نظم المشرع قواعد تمويلها وتحصيلها (الفرع الثاني).

1: أصناف الأعباء المالية للملكية المشتركة:

ميز المشرع بين نوعين من الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك و/ أو الشاغلين له التي تستوجب تسديدها، وجاءت ضمن ملحق نظام الملكية المشتركة كالتالي:

1-1: أعباء الصنف الأول: وتمثل فيما يلي:

- الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لتسيير إدارة البناية، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف وكذا التكاليف المرتبطة بذلك.
 - دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة الى الأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة، وكذا فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد وترميمه.
 - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام وأقفاسها وسطوحها.
 - مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.
 - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة إنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء ذات الاستعمال المشترك.
 - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة البناية للغير.
 - جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.
- يجب على الشركاء تسديد هذه الأعباء لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية.

1-2: الأعباء من الصنف الثاني : وتشمل:

-نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المداخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء وأنابيب الموسر، وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميائيب تفرغ القاذورات بوابات الدخول والابواب والسلام وأقفاص السلام والمساح، وجميع المحلات المخصصة لخدمة البناية دون غيرها، 2-الاشغال والترميمات التي يستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديد أسبابه.

-نفقات تلبس الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة، على الرغم من أن هذه الاشياء ملكية خاصة.

-نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات البناية،

-نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة في الاجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء. 6-نفقات وضع وترميم منشآت الانارة في الاجزاء المشتركة.

- نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية بالاستثناء القنوات الخاصة في البنايات الجماعية.

-فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها.

- الضرائب والرسوم المحتملة مهما كان شكلها والتي ستخضع لها جميع الاشياء والاجزاء المشتركة العامة في المجمع العقاري.

-مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغيرها من الأخطار.

-المصاعد وتضم: نفقات صيانة وإصلاح جميع المصاعد أو أجزاء منها زيادة على توابعها، استهلاك قوة المحركات وجميع النفقات المترتبة عن تسييره.

يتم حساب المساهمة في هذه الأعباء في إطار الميزانية السنوية وفي حالة العجز يلتزم الشركاء بمبلغ محسوب على أساس كشف تقديري" 14.

من خلال هذا التصنيف للأعباء المالية للملكية المشتركة نرى أن المشرع حدد نطاق ونوعية التكاليف المشتركة 15 بالنظر الى تلك المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغرى وكلف الشاغل للجزء الخاص بدفعها، والأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى وإدارة العمارة وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له، فكلف بما الشريك في الملك وحده، وقد جاءت هذه الاصناف على سبيل المثال لا الحصر الا أن الملاحظ وأن المشرع ألم بجلها.

كما وضع المشرع معيار لتوزيع هذه التكاليف بين الأعباء الخاصة بالصنف الأول الذي يكون توزيعها بالتساوي بين الشاغلين أما تلك المتعلقة بالصنف الثاني فتدفع من طرف الشركاء في الملك وحدهم وذلك كل حسب نسبته في الحصة المشتركة أي في الجزء المفرز من العقار. كما أضاف المشرع عبء آخر على الشركاء في الملك جاء ضمن ملحق نظام الملكية المشتركة تحت عنوان: دفع الأعباء، وهو التعويض عن الضرر الذي يلحق بأحد الشركاء في الملك نتيجة الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال، أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع، والذي يتحملة هؤلاء نتيجة الضرر اللاحق بأحدهم لحرمانه من الانتفاع بالأجزاء المشتركة عند القيام بأشغال الصيانة الطارئة.

و تطرح هذه القائمة الطويلة للصنفين من الأعباء المالية للملكية المشتركة الترقية مسألة حساسة وفي الحقيقة هي أساس النزاعات القائمة، وتتعلق بمدى قدرة كل شريك في الملك على تسديد هذه الأعباء، فالشخص يعمد الى شراء سكن خاص للتخلص من مبلغ الايجار الذي كان يدفعه شهريا، فيجد نفسه في مواجهة مبلغ مالي يخص أعباء الانتفاع بالأجزاء المشتركة مساوي أو أكبر من مبلغ الايجار، مما يؤدي بالكثيرين في هذه الحال الى العزوف عن شراء السكنات الترقية التي تكون في استطاعة فئة قليلة في المجتمع، واقتناءهم للسكنات الاجتماعية بطريقة مخالفة للقانون مما يؤدي الى خلق مشكل آخر وفوضى أخرى في انتقال ملكية العقار، كما يطرحم وقع الجزء المفرز في العقار المشترك والانتفاع بالأجزاء المشتركة بين الملاك والشاغلين الذين لا تتشابه ظروفهم المعيشية مشاكل عديدة، فمالك العقار المشترك أو شاغله يجد نفسه مجبرا على المساهمة في تكاليف رغم أنها لا تمثل أية فائدة له ولجزئه المفرز أو أن فائدته تظل نسبيا ضئيلة، كما هو الحال بالنسبة للمالك الشقة بالطابق الارضي والذي يلزم بالمساهمة في تكاليف صيانة المصعد بناء على حصته المتناسبة مع مساحة جزئه المفرز ولو أنه لا يستعمله أو نادرا ما يقوم باستعماله¹⁶، وهذا الاشكال لم يعالجه المشرع الجزائري من خلال المرسوم التنفيذي 14-99 خلافا لما كان عليه الأمر من خلال المرسوم التنفيذي 76-146 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء¹⁷ بحيث نص من خلال المادة 34 منه على: " يستثنى المالكون الشركاء للطوابق الارضية من المشاركة في التكاليف ومصاريف المصاعد الكهربائية، وأن حصة كل قطعة في تقسيم هذه المصاريف تتم وفقا للتدرج النسبي للطابق المحسوب على أساس نسبة يزيد معدلها 0.25 لكل مستوى"، فناهيك عن تراجعه عن هذا النص بعدم ادراجه ضمن المرسوم التنفيذي 14-99 بل أيضا أعطى لجميع الأعباء - كل حسب صنفه - الصبغة الأمرة في التسديد ولم يترك الأمر لاتفاق الشركاء، وهو ما يشكل اجحافا لحقوق بعض الشركاء،

وكذلك بالنسبة للانتفاع بالأجزاء المشتركة، فالشريك الذي ليس له سيارة لا يستعمل موقف السيارات المحروس، ومن ليس له أولاد لا يستعمل مساحات اللعب المخصصة لهم، وفي هذه الحال يتعين توزيع التكاليف على أساس فائدة الخدمات والعناصر بالنسبة لكل جزء في الملكية المشتركة، كما يتعين على الجمعية العامة عند توزيعها لمصاريف تسيير الاجزاء المشتركة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين مراعاة معيار الفائدة في الانتفاع بالأجزاء المشتركة، ولتحديد هذه الفائدة يمكن الاستعانة بأهل الاختصاص والخبرة للتمكن من تحقيق نوعان العدالة بين الملاك أو الشركاء وتفادي نشوب نزاعات تكون الجمعية في غنى عنها¹⁸، معاستثناء الحالة التي يتغيب فيها الشريك عن العقار المشترك أين نص المشرع صراحة على عدم إعفائه من دفع التكاليف حتى في حال بقاء الحصة فارغة أو غير مسكونة، ليفهم من ذلك أن معيار الانتفاع بالعقار المشترك ليس معمولا به على إطلاقه وإنما حالة بحالة.

وأيضاً نجد أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على تعديل توزيع التكاليف المعتمد من خلال نموذج نظام الملكية المشتركة، الا أنه لا يفهم من ذلك أنه يمنع الاتفاق في هذه المسألة، وذلك لمسيرة التطور الذي عرفته التقنيات الحديثة في ميدان البناء التي أدخلت تجهيزات حديثة، أين أصبحنا نشهد تطورا في تحسين إطار العيش بالعقارات المشتركة الملكية، بإضافة عناصر جديدة للتجهيز كالمسابح والملاعب الرياضية وتجهيزات التحكم عن بعد لفتح وإغلاق الابواب وغيرها، الأمر

الذي يتطلب وضع معايير جديدة لتحديد التكاليف المتعلقة تراعي خصوصيتها وتتلائم مع كل فئة منها والفائدة العائدة لكل جزء في الملكية المشتركة¹⁹.

2: آليات تمويل وتحصيل أعباء الاجزاء المشتركة:

تشكل مساهمة المالك المشتركين في التكاليف المشتركة المورد الأساسي -وفي الغالب الوحيد- للتمويل بالنسبة لاتحاد المالك، فبدونها لا يمكنه أن يقوم بالمهام المنوطة به وباختصاصاته في الحفاظ على العقار المشترك وصيانة حسن تدبير الاجزاء المشتركة، وهو بذلك التزام يقع على عاتق كل مالك مشترك²⁰

وبالرجوع الى التشريع الجزائري من خلال الملحق المتضمن نموذج الملكية المشتركة فقد نص على كيفية تمويل وتحصيل أعباء الملكية المشتركة كالآتي:

-ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية العامة في بداية كل سنة مالية.

-وفي حالة أشغال الصيانة التي يجب القيام بها بصفة مستعجلة، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث (3/1) المصروف المزمع إنفاقه، وذلك في انتظار انعقاد اجتماع استثنائي تعقده الجمعية العامة بدعوى من المتصرف. يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه في الآجال التي تقررها الجمعية العامة".

تتم مساهمة الشركاء في الملك وفق طبيعة الأشغال، إما في إطار ميزانية سنوية، أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس كشف عندما يتعلق الامر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك، ويستفيد الشركاء في الملك الذين يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمة المساهمة في الصندوق أثناء تنفيذ الأشغال أو تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع من تعويض، ويوزع هذا التعويض الذي يتحمله جميع الشركاء في الملك حسب النسبة الأولية لحقوق كل واحد منهم في الأجزاء المشتركة. ويتم استحداث، قصد القيام بالأشغال الضرورية في إطار مخطط سنوي للصيانة، صندوق للأموال المتداولة يتم تمويله في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك. ويساوي الرصيد المطلوب دفعه 40% من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقرره الجمعية العامة. ويتعين على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه في الآجال التي تحددها الجمعية العامة وأن يودعه في صندوقه".

يتبين من خلال الفقرات أعلاه أن تمويل الاعباء المالية الناتجة عن الأشغال الاعتيادية المبرمجة والمتوقعة للحفاظ على العقار الترقوي يتم مسبقا ضمن الميزانية السنوية وفق المخطط السنوي للصيانة الموضوع مسبقا من طرف الجمعية العامة، بالإضافة الى الدفعات الواجبة لتغطية الأعباء من الصنف الاول والثاني، حيث يتوجب على كل شريك في الملك أن يدفع 40% من مساهمته التي يتحملها حسب نسبته في الاجزاء المشتركة كما ذكر ضمن نموذج الملكية المشتركة، وباقي المبلغ يدفع على فترات قد تكون شهرية أو فصلية أو دورية بشكل عام بحسب الاتفاق، ويقوم المتصرف بقبض المبلغ المستوجب في الآجال التي تقررها الجمعية العامة ويودعه في صندوقه الخاص بها²¹، مع الإشارة الى أن المشرع لم يحدد تاريخ بداية السنة المالية للملك المشترك وتركها لقرار من الجمعية العامة بحسب الظروف المالية لجماعة الشركاء في الملك.

بينما النفقات الطارئة وغير المبرجة أو المتوقعة، لا سيما منها الاصلاحات أو أعمال الصيانة الاستعمالية، فينادى من أجلها الشركاء لتوفيرها من طرف المتصرف بشكل استثنائي، ودفعمهم على الاقل 3/1 من المبلغ التقديري في صورة كشف للمصاريف المزمع انفاقها، الى حين انعقاد اجتماع استثنائي للجمعية العامة بدعوة من المتصرف، ويتم التداول فيه على تقدير الرصيد الكلي، على أن يسدد باقي المبلغ عند الانتهاء من الاشغال، وتحدد الجمعية العامة آجال الدفع العاجلة، خلافا للميزانية التقديرية التي تكون آجال الدفع مقسمة على فترات كما سبق قوله.

إذن من خلال هذا المبحث حاولت إبراز الاحكام القانونية التي على أساسها يتم فرض الأعباء المالية المستخدمة للحفاظ على العقار الترقوي سواء على شاغليه أو مالكيه بعد أن ارتأى لي عدم الخوض في هذه النقاط من خلال دراسات سابقة، لأننتقل الى المبحث الثاني وأحاول إبراز المنازعات التي تنجم عن رفض دفع هذه الاعباء.

المحور الثاني: المنازعات الناجمة عن رفض دفع أعباء الملكية المشتركة:

نص المشرع في حال امتناع أحد الشركاء في الملكية المشتركة عن تسديد الأعباء المالية المفروضة عليه، على مجموعة من الاجراءات التي من خلالها يقوم المتصرف بتحصيل مبلغ الاعباء جبرا عن المدين بها، وتشهد ساحات القضاء العديد من النزاعات المرفوعة اليها تشتكي من عدم قانونية هذه الأعباء، فما هي الاجراءات التي وضعها المشرع لضمان تحصيل مبلغ الأعباء؟ (ثانيا)، وماهي حجج المدينين للمنازعة في مبلغ الأعباء (أولا).

أولا: المنازعة في مبلغ الأعباء.

نص المشرع في الفقرة الاخيرة من نموذج نظام الملكية المشتركة تحت عنوان شروط اتخاذ القرارات في الجمعية العامة على أنه: " تكون القرارات المصادق عليها من الجمعية العامة ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم، يجب على الأعضاء أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية الى المحكمة المختصة إقليميا في أجل أقصاه شهران(2) ابتداء من تاريخ تبليغهم بهذا القرار من طرف المتصرف.

إذن في حال كان قرار الجمعية العامة الخاص بتحديد أعباء الملكية المشتركة على جماعة الشركاء غير مرض لهم، خوهم المشرع الحق في المنازعة فيه بتقديم اعتراضهم الى القضاء المختص، ويعود الاختصاص النوعي بالنظر في هذا النزاع الى جهة القضاء العادي، المحكمة، القسم العقاري، طبقا لمقتضيات المادتين: 511 و 512 من قانون الاجراءات المدنية والادارية.22، أما الاختصاص الاقليمي فيعود للمحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها موقع العقار المشترك محل دعوى الاعباء تطبيقا لنص المادة 2/40 من نفس القانون23، والمدعي في دعوى الاعتراض على مبلغ الاعباء يكون إما الشريك في الملك أو الشاغل للملك بصفتها الطبيعية أو في إطار جمعية حي (شخص معنوي) أو شخص معنوي، أما المدعي عليه فهي الجمعية العامة التي بمجرد قيامها واكتسابها الشخصية المعنوية تصبح مؤهلة للتقاضي، ويمثلها المتصرف كنائب عن الشخص المعنوي، هذا في حال كانت أجهزة الادارة قائمة وتعمل على تسيير العقار المشترك، أما في حالة التسيير الانتقالي للعقار المشترك أين لم تتكون أجهزة ادارة العقار المشترك بعد، فإن المنازعة تكون ضد المرقى العقاري سواء كان خاص أو عام الذي يحل محل أجهزة الادارة في هذه الفترة. وإنه فيما يتعلق بموضوع النزاع فإن ما تشهده ساحات القضاء حاليا من دعاوى عديدة تنازع في مبلغ الاعباء سواء من طرف المالك أو الشاغل كل حسب الصنف من الأعباء الذي يستوجب

عليه دفعه فإنها تتعلق أساساً بإلغاء الأعباء المالية نتيجة انعدام الخدمات التي فرضت بناء عليها، إذ أن الجمعية العامة مطالبة بإثبات أن التكاليف والاعباء التي تحصلها يقابلها عمل مؤدى، إلا أن أغلب السكنات الترقية ميدانيا تفتقر لهذا العمل سيما ما تعلق بالمستخدمين الذين يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بذلك.

كما أن المنازعات القائمة بين المستأجر المستفيد من سكن عدل، وهو نوع من التعاقد يطلق عليه اسم "البيع بالإيجار" يؤدي الى تمليك المساكن الجديدة بعد مرور مدة زمنية ويدفع مبلغ الشراء في شكل أقساط تدفع كأجرة شهرية، وبين الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره المكلفة حالياً بإجازه هذه السكنات، تشكل أهم وأكثر النزاعات المتعلقة بأعباء الملكية المشتركة بأروقة القضاء، وفي هذا الإطار نجد أن أعباء الملكية المشتركة المفروضة على شاغلي سكنات عدل تستمد وجوبها من المرسوم التنفيذي رقم 01/105 المؤرخ في: 2001/1/23 الذي يحدد شروط شراء مساكن منجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 203-24 الصادر في 25 يونيو 2024 ، لاسيما المادة 13 منه التي عدلت بموجب المادة 6 منه ونصت على: " يخضع تسيير وإدارة وصيانة الأجزاء المشتركة لمساكن البيع لقواعد الملكية المشتركة كما هي محددة بالتشريع والتنظيم المعمول بهما " .

بالإضافة الى نص المادة 10 من القرار الوزاري المؤرخ في: 2004/5/4 المتضمن نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل بالقرار الوزاري المؤرخ في 2021/08/30، الساري المفعول لحد الساعة بقولها: يتعين على المستأجر المستفيد في إطار الملكية المشتركة أن يسدد مبلغ التكاليف مثلما هي محددة في نظام الملكية المشتركة.

إذن وبحسب المادة 13 المذكورة فإن المستأجر المستفيد من السكن يخضع لقواعد الملكية المشتركة المنصوص عليها في المرسوم التنفيذي : 99/14، ومنها مسألة الاعباء بطبيعة الحال، إلا أن الشاغلين لهذه السكنات يدفعون بعدم شرعية مبلغ الأعباء لعدم إعداد الوكالة نظام الملكية المشتركة كونه الملزم لهم كما تشترطه المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-99 25 بغض النظر عن إلزامية هذه الأعباء بموجب بنود عقد شغلهم، وأن وكالة عدل تدفع عنها هذا الادعاء بكون الاعباء المالية للملكية المشتركة منصوص عليها ضمن العقد المبرم بينها وبين الشاغلين لهذه السكنات ولا مجال من التنصل من النصوص التعاقدية الملزمين بها.

ونجد أن بعض الأحكام القضائية الصادرة في هذا الاطار تؤيد ادعاء المكتسبين وتلغي مبلغ الأعباء نظرا لعدم إعداد الوكالة لنظام الملكية المشتركة طبقا للنموذج المحدد بالمرسوم: 99/14 قبل تحرير عقد البيع بالإيجار باعتبار أنها تخضع لأحكام القانون 04/11 المتضمن قواعد الترقية العقارية كونها مرقي عقاري عمومي، وطبقا لنص المادتين 38 فقرة أخيرة وما قبلها و 61 من هذا القانون يتعين عليها أن تقدم للمحكمة ما يثبت إعدادها نظام الملكية المشتركة قبل تحريرها عقود البيع بالإيجار طبقا للمادة 10 من القرار الوزاري المحدد لنموذج عقد البيع بالإيجار لسنة 2004 المشار إليها أعلاه.

وقد صدر في هذا الصدد عدة أحكام وقرارات نأخذ منها على سبيل المثال قرار صادر عن الغرفة العقارية بمجلس قضاء تيبازة بتاريخ: 2022/2/13 تحت رقم فهرس: 22/339 في الاستئناف المرفوع من طرف جمعية اتحاد 5000 مسكن سيدي عبد الله ممثلة من طرف رئيسها كمستأنفة، ضد الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره فرع عدل للتسيير العقاري ممثلة من طرف مديرها كمستأنف عليها وجاء في تسييبه: "أن الثابت أن المستأنف عليها (وكالة عدل) فرضت

على المستفيدين من السكنات دفع مبالغ مالية لأعباء غير مكرسة ضمن نظام الملكية المشتركة وغير موجودة على أرض الواقع ولا يستفيد منها السكان وهذا ما يعد إثراء بلا سبب على حسابهم والمنوه عنه بالمادة 144 من القانون المدني، وحيث أن الفواتير المفروضة على أعضاء المستأنف عليها هي فواتير باطلة وفارغة من محتوى الخدمة التي تقابلها ومخالفة للمادة 5 من المرسوم 99/14 التي تقضي بأنه في غياب نظام الملكية المشتركة فإن الوكالة الوطنية لتحسين السكن وتطويره لا يحق لها مطالبة المكتتبين بتسديد أعباء خارجة عن عنوان القسط الشهري وأنها هي المسؤولة عن تسيير الاملاك العقارية لمدة سنتين، ومن ثم فإن طلب المستأنفة بإلغاء هاته الفواتير يكون مؤسس. وحيث أن المستأنفة طالبت بإلغاء الفواتير ابتداء من تاريخ رفع الدعوى غير أن قاضي الدرجة الأولى قضى بإلغاء الفواتير من تاريخ صدور الحكم دون أن يبرر رفضه لطلب الالغاء من تاريخ رفع الدعوى. وحيث أن الثابت للمجلس وأن الأعباء المشتركة التي تضمنتها الفواتير المقضي بإلغائها والى غاية تاريخ رفع الدعوى الموافق لـ 2021/3/2 غير متوافرة حسب ما هو ثابت من محضر المعاينة المحرر بتاريخ: 2021/2/17 ومن ثم فإن إلغاء الفواتير يكون من تاريخ رفع الدعوى وفقا لطلب المستأنفة باعتبارها صاحبة المصلحة في تحديد تاريخ الالغاء ويتعين الاستجابة لطلبها، وقضى منطوق القرار بتأييد الحكم المستأنف الصادر عن محكمة القليعة بتاريخ: 2021/6/13 فهرس رقم: 21/3407 مبدئيا وتعديلا له بجعل إلغاء الفواتير المتعلقة بالأعباء المشتركة لمكتتبي عدل حصد 5000 مسكن سيدي عبد الله المعاملة ولاية الجزائر، ابتداء من تاريخ رفع الدعوى الموافق لـ 2021/3/2، وتحميل المستأنف عليها المصاريف القضائية.

غير أننا نرى أن هذا القرار وغيره من الاحكام والقرارات، لم ترع ما جاء به المشرع الجزائري من أحكام استثنائية لتسيير العقار المشترك غير تلك المعمول بها في الأحوال العادية، فموجب المادة 14 من القانون 04/11، 26 نص المشرع على أن الايجار هو نشاط ترقوي، وموجب المادة 62 من نفس القانون نص على أن المرقى العقاري يلتزم بضمان أو الامر بضمان إدارة الاملاك لمدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع الجزء الأخير من البناية، ويعمل المرقى على تنظيم تحول هذه الادارة الى الأجهزة المنبثقة عن المقتنين أو الاشخاص المعينين من طرفهم،

وتطبيقا لهذا النص الاخير بالرجوع الى أحكام المرسوم للتنفيذي 99/14 أين نصت المادة 5 منه على أنه: "يتعين على المرقى العقاري، إعداد ووضع وسائل وأجهزة تسيير الاملاك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2)، ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من البناية المعنية والعمل على تحويل هذه الإدارة الى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون".

وجاء ضمن الباب الرابع من نموذج نظام الملكية المشتركة تحت عنوان "واجبات المرقى العقاري في مجال التسيير الانتقالي للملكية المشتركة" أنه: "يلتزم المرقى العقاري طبقا لأحكام المادة 62 من القانون 04-11 بضمان التسيير المؤقت للملكية المشتركة للبنائيات المباعة لمدة سنتين بعد بيع القسم الأخير المكون للبناية أو للمجموع العقاري. ويلتزم كذلك بضمان أو الأمر بضمان الإدارة والتسيير الانتقالي للملكية المشتركة خلال الفترة الانتقالية الى غاية استدعاء الاجتماع الاول للجمعية العامة قصد وضع الأجهزة المنظمة للملكية المشتركة وذلك ابتداء من تاريخ بيع الجزء الاخير المكون للبناية أو مجموع البنائيات. ويحل المرقى العقاري أو الشخص المعين من طرفه، خلال فترة التسيير الانتقالي، محل جميع هيئات تسيير

الملكية المشتركة. ويلتزم كل واحد منهما، حسب الحالة، بأداء الدور المنوط بالمتصرف كما هو محدد في نظام الملكية المشتركة، واتخاذ كل التدابير الضرورية لتحويل إدارة وتسيير البناية الى هيئة الملكية المشتركة المعينة قانونا، خلال الاجتماع الأول للجمعية العامة المستدعاة من طرفهم."

إذن يتبين من خلال هذه النصوص أن المشرع وحفاظا منه على العقار المشترك وحتى لا يتأثر بعدم وضع نظام للملكية المشتركة وأجهزته الادارية الاصيلين للمدة التي حددها، أوجد آليات لإدارته بشكل انتقالي فأوكل للمرفي العقاري (وكالة عدل في النزاع الحالي) صلاحيات كل أجهزة إدارة الملك المشترك لاسيما صلاحيات المتصرف، فيكون لها الصفة في المطالبة بأعباء الملكية المشتركة وفرض أحكام نظام الملكية المشتركة من طرف المرفي حتى ولو لم يتم إعداده طبقا للأشكال المستوجبة قانونا حتى لا يترك العقار في فوضى التسيير، وأن واجب المرفي إعداد نظام الملكية المشتركة يكون في الحالات العادية التي يكون فيها العقار مملوك ملكية مشتركة بين مجموع الشركاء في الملك أي تكون الحصص الخاصة قد بيعت من طرفه، خلافا لما هو عليه الحال بالنسبة لسكنات عدل، إذ لا يمكن الحديث عن عدم إعداد وكالة عدل لهذا النظام والسكن الترقوي لا يزال مملوك لها بمفردها ولم يعد بعد ملك مشترك، كما أن الشاغلين له لا تزال لهم صفة المستأجر-ليسوا ملاك- الى حين تسديدهم كامل ثمن العقار، فكيف يمكن إلزامها بإعداد نظام ملكية مشتركة والعقار المشترك لم يتكون بعد، فبقى بذلك صلاحيات المرفي العقاري في إدارة الملك المشترك الا حين تعيين أجهزة الادارة والعمل على تصفية حساباته.

ومن ثم نرى إن ما جاء في حيثيات وتسيب القرار القضائي المذكور أنفا الذي اعتبر أن وكالة عدل ليس لها الحق في المطالبة بالأعباء المالية للعقار المشترك سوى مطالبتها للشاغلين بالأجرة لعدم اعدادها نظام الملكية المشتركة، يكون مخالفا لقواعد وأحكام التسيير الانتقالي للملك المشترك حسب رأيي، وأنه يتعين فيما يتعلق بسكنات عدل الترقية عدم تسبب إلغاء الأعباء المالية على المكتتبين بناء على انعدام نظام الملكية المشتركة للأسباب الموضحة وإنما يتعين مناقشة مسألة ما إذا كانت الاعباء المطالبة بها يقابلها عمل حقيقي مؤدى للحفاظ على العقار المشترك ام لا، على أنه ينبغي على وكالة عدل في هذه الحال أيضا أن تكون الأعباء التي تلزم بها الشاغلين تتعلق بالصف الأول فقط وبالنفقات الطارئة لصيانة الملك دون أعباء الصنف الثاني بكونها الأعباء التي ألزم المشرع الشاغل للعقار المشترك بدفعها، وحبذا لو نجد نزاعات قضائية يرفعها الشاغلين أو المالكين للعقار المشترك تنازع المرفي أو أجهزة إدارة الملك المشترك بإلزامهم بتوفير الخدمات اللازمة لحماية العقار الترقوي والحفاظ على قيمته لأن العقار فعلا ثروة وطنية غير متجددة.

ثانيا: التحصيل الجبري للأعباء

إن الشركاء في الملكية المشتركة قد يكونون إما أشخاص طبيعية أو أشخاص معنوية سواء عامة أو خاصة بالإضافة الى الشاغلين، وكل واحد منهم ملزم بدفع تكاليف الملكية المشتركة أو كما أسماها المشرع ضمن النموذج الخاص بنظام الملكية المشتركة "بالأعباء"، بما في ذلك الهيئات العمومية التي تدرج هذه الاعباء ضمن اعتماداتها باعتبارها شريكة في الملكية المشتركة بالكيفية التي سبق وأن أبرزتها ضمن المبحث الاول، وعن تحصيل هذه الاعباء نص المشرع ضمن الملحق الخاص بنموذج نظام الملكية المشتركة على أنه: "يمكن للمتصرف أن يلجأ الى طريقة التحصيل الاجباري في حال عدم دفع

أحد الشاغلين أو الشركاء في الملك، لجزء من النفقات المترتبة عليه بعنوان الصنف الأول من الأعباء، أو في حال عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات بعنوان الصنف الثاني من الأعباء، يجب على المتصرف في حالة عدم دفع نفقات الأعباء من الصنف الأول، وبعد إنذارين (2) مصحوبين بإشعار باستلام ومرسلين خلال الشهر الموالي للأجل المحدد له وبقائهما دون جدوى، أن يلتمس ضد الشاغل المخل بالتزاماته، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية، وخاصة محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع أجزاء الأعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسخ من الانذارين، وذلك عن طريق التقدم بعريضة لدى المحكمة المختصة إقليمياً التي تتبعها البناية. ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب".

إذن في حالة رفض أحد الشركاء أو الشاغلين للعقار المشترك دفع أعباء الملكية المشتركة سواء المتعلقة بالصنف الأول والثاني الملزم بتسديدها والمبلغ بها من قبل المتصرف في الأجل المحدد دون الاعتراض عليها، في هذه الحال يعتبر قد أحل بأحد الالتزامات القانونية المفروضة عليه، ويكون قد ارتكب خطأ تقصيري يشكل ضرر على جماعة الشركاء في الملك مؤداه التقليل من صون العقار والحفاظ عليه و يقيم معه المسؤولية المدنية التقصيرية طبقاً لأحكام المادة 124 من القانون المدني، ناهيك على أنه إذا تعلق الأمر بشاغل العقار ونص سند شغله على ضرورة احترامه لمقتضيات نظام الملكية المشتركة أين يعد خطأه خطأً عقدياً أيضاً بالإضافة إلى النصوص الخاصة التي سبق وأن أبرزتها، و في هذه الحال يباشر المتصرف الاجراءات الجزئية التي خوله إياها القانون لتحصيل هذه الأعباء، بدءاً بإعذار المدين بها، فيرسل له خلال الشهر الذي يلي التاريخ المحدد له للدفع، انذارين عن طريق البريد برسالتين مضممتي الوصول مع الاشعار بالاستلام يفصل بين الانذار الأول والثاني مدة شهر، في حال بقيا دون جدوى يتقدم المتصرف أمام رئيس المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها البناية مرفقاً بجملة من الوثائق أهمها محضر قرار الجمعية الذي يحدد مبلغ الأعباء والانذارين، وكما جاء في النص فإنه يستصدر أمر بالتنفيذ، ونجد المشرع في هذه النقطة سكت عن تحديد نوع الامر القضائي الذي يباشر من خلاله المتصرف اجراءات التحصيل، وفي رأينا فإنه يصدر في شكل أمر أداء طبقاً لنص المادة: 306 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 27 لتوفر شروط هذا الأمر فيه كونه دين من النقود محدد المقدار، حال الأداء، ثابت بالكتابة (مقرر الجمعية العامة النهائي)، وان المعلوم بالضرورة ان طلب الامر بأداء دين هو استثناء من القواعد العامة في رفع الدعاوى وذلك اذا كان الطلب يتعلق بدين من النقود ثابت بالكتابة حال الأداء ومعين المقدار 28، وان المشرع لم ينص أيضاً على احقية المدين في الاعتراض على هذا الامر خلافاً للمبدأ العام الذي تقتضيه المادة: 308 من قانون الاجراءات المدنية والادارية 29، وخلافاً أيضاً لما كرسه الاجتهاد القضائي بأن أكد على ان يقدم الاعتراض على أمر الأداء بطريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره في أجل 15 يوماً من تاريخ التبليغ الرسمي ويكون للاعتراض أثر موقف 30 مما يجعله أمر غير قابل للطعن، والعلة أراها تكمن في أن للمدين حق الاعتراض على قرارات الجمعية العامة المبلغ به والذي يعد مبلغ الأعباء من مقتضياتها، وبعد فوات الاجل المحدد للطعن فيه أو رفض الطعن من قبل القضاء فإن قرار الجمعية العامة يحصن من أي منازعة أخرى فيه ليصبح بذلك سندا تنفيذياً يباشر بمقتضاه المتصرف إجراءات تنفيذه بما في ذلك أمر التنفيذ الذي يستصدره قضاء التحصيل لمبلغ الأعباء.

كما نجد المشرع لم يترك تنفيذ الامر الصادر لتحصيل مبلغ الاعباء للطرق العادية المقررة لتنفيذ السندات التنفيذية، بل نص من خلال نفس الملحق على أن يتم تنفيذ الامر طبقاً للإجراءات المعمول بها في تحصيل الضرائب، والثابت بموجب أحكام تحصيل الضرائب 31 أنها تتم بالاقطاع المباشر، أي بإجراءات بسيطة وسريعة كما لا تتم تحت مظلة القضاء ودون اتباع اجراءات التنفيذ الجبري العادية الطويلة والمعقدة أحياناً، فيحق للمتصرف مثلاً أن يحصل مبلغ الاعباء من مال المدين لدى الغير (البنك) مباشرة بموجب سند التحصيل فقط،

في نفس السياق نص المشرع من خلال ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة على أنه: "إذا كان الامر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة، وخاصة عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بعنوان أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة فإن المتصرف يأخذ رهناً قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه. إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه خلال (3) أشهر، سيعمد الى المصادرة العقارية للملكة الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء. يمكن للمتصرف زيادة على هذا الأجراء، أن يلجأ الى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق عن طريق حجز ما يقبضه هذا الأخير على مبالغ الإيجار إذا أجر محله. ولا يعنى غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع الأعباء".

تناول المشرع كيفية تحصيل مبلغ الاعباء التي امتنع الشريك في الملك عن تسديدها وهي الاعباء من الصنف الثاني ولاسيما أيضاً الاشغال الطارئة، بأن يتم ذلك عن طريق اجراءات الرهن العقاري لحصة الشريك المفترزة، بعد امهاله مدة 3 أشهر للتسديد تبقى دون جدوى يباشر بعدها المتصرف اجراءات بيع حصة الشريك في الملك عن طريق المزاد العلني³². إضافة الى ذلك فإن للمتصرف في سبيل تحصيل مبلغ الأعباء من المالك، له أن يحجز على أمواله المنقولة، وفي حال أجر المالك مسكنه فللمتصرف حق الحجز على الأجرة المستحقة، أما في حال بيع المالك لمسكنه فإن للمتصرف حق الاعتراض على البيع في أجل قدره خمسة عشرة (15) يوم ابتداء من تاريخ إعلان الانتقال لدفع الاموال وذلك للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة ولم يدفعها المالك السابق .

ومن خلال كل هذه الصلاحيات التي أعطاها المشرع للمتصرف لاستفاء مبلغ الأعباء فإننا نرى أنها امتيازات غير مسبوقه تسمح للمتصرف باستفاء مبلغ الاعباء كل ذلك في سبيل الحفاظ على قيمة العقار المشترك.

خاتمة:

من خلال دراستنا لهذه الجزئية من الملكية العقارية المشتركة والتي هي حالة قانونية تنشأ بين المالك وتفرض عليهم القيام بالواجبات المنوطة بهم للحفاظ على مصالحهم المشتركة في العقار المشترك والتي لا توجد الا في هذا النوع من الملكية، استدعت من المشرع وضع القواعد القانونية الملزمة لهم وفرض إلزاميتها للحفاظ على هذا العقار ولا سيما منها مسألة دفع الأعباء المالية التي تعد أهم واجبات والتزامات الشركاء والشاغلين في الملك، ومن اهم النتائج التي توصلنا اليها :

- فرض المشرع التزامات على عاتق شاغل العقار المشترك أيضاً، ورأينا الآليات القانونية التي فرض من خلالها دفع مبلغ الأعباء وذلك من خلال القرارات التي تتخذها الجمعية العامة لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين عن طريق التصويت عليها

-منح المشرع العديد من الضمانات القانونية للمتصرف لتحصيل مبلغ الاعباء والتي تصل حد التنفيذ بموجب اجراءات تحصيل الضرائب والتي تعد من بين امتيازات السلطة العامة كل ذلك حفاظا على العقار الترقوي المشترك.

-غير أننا نرى في المقابل أن المشرع قد وسع في نطاق تحديده لصنفي الأعباء المالية للملكية المشتركة لتشمل كل صيغ البناء الترقوي دون استثناء، وجعل منها قاعدة عامة ومجردة تسري على مختلف صيغ البناء التي تندرج في إطار نشاطات الترقية العقارية، فإذا ما ذكرنا صيغة البيع بالإيجار نجد أنها جعلت خصيصا لفائدة الطبقة المتوسطة الدخل ان لم نقل الضعيفة فكيف نلزمها بتسديد بعض التكاليف وهي مرهقة لها وفي بعض الأحيان تكون في غنى عنها مثل أجره البواب أو المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف أو مبلغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل التي يتسبب فيها مستخدمو ادارة البناية للغير، بينما ونساويها بصيغة السكنات الترقوية من نوع "إقامات" مثلا وهي العقارات المملوكة لأصحاب الدخل الجيد أين تسري عليهم نفس التكاليف والأعباء وهي في متناولهم، لهذا السبب تعرف ساحات القضاء منازعات عديدة ترمي الى إلغاء هذه الأعباء ويقضى بذلك مما سيؤثر سلبا على قيمة العقار نتيجة عدم توفير الخدمات اللازمة للحفاظ عليه، وبذلك كان يتعين على المشرع أن يراعي هذه النقطة عند تحديده للأعباء المالية تحقيقا لمبدأ العدالة الذي يجب أن يسود بين جميع الملاك والشاغليين.

ومن أهم الاقتراحات المقدمة في هذا الصدد :

-مراعاة نوع صيغة البناء الترقوي للعقار المشترك وكذا مساحة الجزء الخاص بكل شريك أو من ينوبه من الشاغليين عند تحديد قيمة الاعباء ، هذا من جهة ، ومن جهة أخرى تفعيل دور المتصرف والمستخدمين التابعين له في الحفاظ على العقار المشترك وادارته مقابل حصولهم على أجرتهم من الاعباء

-في المقابل توعية السكان بأهمية تسديد هذه الاعباء للحفاظ على الملكية المشتركة، وأخيرا فرض أحكام عقد نظام الملكية المشتركة على كل العمارات السكنية في اطار الترقية العقارية حتى ولو كان مالكاها واحد أي ليست شيوعا اجباريا لأن الاصح جعل البنية المادية المتميزة للعمارات هي اساس فرض هذه الأعباء لضرورة الحفاظ على الاجزاء المشتركة وليس فقط حالة الشيوخ.

وبذلك نكون قد قمنا بتسليط الضوء على الجوانب القانونية والمادية المتعلقة بأعباء الملكية المشتركة في إطار الترقية

العقارية.

قائمة المراجع:

يتم ترتيب قائمة المراجع وفق الطريقة المنهجية الصحيحة بعد تحرير الخاتمة :

⁰ الكتب : المؤلف / المؤلفين: عنوان الكتاب، الناشر، البلد، الطبعة (ط)، السنة، الجزء (ج) / المجلد (مج)، الصفحة (ص).

⁰ الرسائل والأطروحات الجامعيةالإسم الكامل للباحث (مؤلف الرسالة/ الأطروحة): عنوان الرسالة/ الأطروحة ، رسالة ماجستير/

أطروحة دكتوراء غير منشورة، التخصص، الكلية والجامعة، التاريخ، الجزء (ج)، الصفحة (ص).

⁰ المقالات : المؤلف / المؤلفين: عنوان المقال، اسم المجلة، الجهة المصدرة، المجلد، العدد، السنة، الصفحة (ص).

⁰ أعمال ملتقى أو مؤتمر : المؤلف / المؤلفين: عنوان المدخلة، عنوان الملتقى/ المؤتمر، مكان الانعقاد، التاريخ، الصفحة (ص).

⁰ الوثائق القانونية : المادة/ المواد (xx): نوع الوثيقة (الاتفاقيات الدولية، الدستور، القانون العضوي، القانون العادي، الأوامر، المراسيم، اللوائح والتعليمات...)، رقم الوثيقة، تاريخ الوثيقة، مضمون الوثيقة، الجريدة الرسمية (ج.ر)، العدد والتاريخ الذي صدرت فيه، الصفحة (ص)/ الصفحات (ص ص).

⁰ الأحكام والقرارات القضائية : ذكرالجهة القضائية المصدرة للحكم/ القرار، الغرفة صاحبة الاختصاص (الغرفة الاجتماعية، الجنائية، المدنية)...، رقم الملف، تاريخ الحكم/القرار، ذكر أطراف النزاع، مصدر القرار (عنوانا للمجلة، رقم العدد وتاريخه)، الصفحة (ص).

⁰ المواقع الإلكترونية: اسم الكاتب، العنوان الكامل للملف، ذكر الموقع بالتفصيل (عنوان الموقع URL)، تاريخ التصفح: (اليوم، الشهر، الساعة، الدقيقة).

-<https://adresse complète> .(consulté le jour/ mois/ année) à ...h....(heure).

التهميش :

¹ - محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، دار القلم للطباعة والنشر والتوزيع، المغرب، ص288.

² - بن حبيلس أمينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية ، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية الاقتصادية و السياسية ، العدد02، 2016، ص313.

- لتفصيل أكثر حول اكتساب صفة الشريك في الملكية المشتركة أنظر: بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الجزائر، 2006-2007، ص 10 وما بعدها.

³ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص277

⁴ - المادة 17 من القانون رقم 12-06 المؤرخ في 12 جانفي 2012 المتعلق بالجمعيات، ج.ر. عدد 2.

⁵ - جزم المشرع الجزائري الإشكال القانوني الذي كان قائما حول تحديد أساس وجود الجمعية كشخص قانوني. لمزيد من التفصيل راجع: مریم تومي، النظام القانوني للملكية المشتركة في الجزائر، دار الكتاب الحديث، القاهرة، مصر، الطبعة الأولى 2014، ص 110.

⁶ - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس سنة 2014 يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة ، الجريدة الرسمية عدد14، الصادرة بتاريخ 6مارس 2014.

⁷ - بن حبيلس أمينة، الوضعية القانونية للمستأجر في إطار الملكية المشتركة بين التقييد والحماية، مرجع سابق، ص 324 و 325.

- ⁸ - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 2 جمادى الأولى عام 1435 الموافق ل 4 مارس سنة 2014 يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، يتضمن نموذج نظام الملكية المشتركة.
- لتفصيل أكثر : بن حبيلس أمينة ، حماية حق الجوار في القانون الجزائري، أطروحة دكتوراه، جامعة قسنطينة1، 2016-2017، ص 280 وما بعدها.
- ⁹ - شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة أوبوكر بلقايد تلمسان، 2007-2008، ص99.
- مريم تومي، مرجع سابق، ص 181.
- ¹⁰ - أنظر ملحق المرسوم التنفيذي رقم 14-99 يحدد نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية، مرجع سابق.
- ¹¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، المجلد الأول، نظرية الالتزام بوجه عام، مصادر الالتزام، الطبعة الثالثة الجديدة، 2011، نخضة مصر، ص553.
- ¹² - بختاوي سعيد، الملكية المشتركة بين القانون ومشاكل التطبيق، مجلة الموثق، العدد5، 2002، الجزائر، ص19.
- طارق زيادة، أبحاث قانونية، المطبعة العربية، منشورات جروس، بيروت، لبنان، ص156
- مريم تومي، مرجع سابق، ص100.
- ¹³ - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية، مصر، 1978، ص262.
- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 2003، ص 122.
- نعيم مغيب، الملكية المشتركة في الشقق و الشاليهات والمحلات التجارية، دون دار نشر، 2008، ص 69.
- ¹⁴ - أنظر ملحق نموذج نظام الملكية المشتركة
- ¹⁵ - محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص 289.
- ¹⁶ - محمد الوكاري، الملكية المشتركة للعقارات المبنية "دراسة مقارنة بين القانونين المغربي والفرنسي"، المرجع السابق، ص290.
- ¹⁷ - المرسوم رقم:76-146 مؤرخ في: 29 شوال عام 1396 الموافق ل 23 أكتوبر 1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة الى أجزاء.الجريدة الرسمية رقم 12 الصادرة 1977/02/8.
- ¹⁸ - دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص عقاري، كلية الحقوق قسم العلوم القانونية بجامعة الحاج لخضر -باتنة-، دون ذكر السنة ، ص55، 56.
- ¹⁹ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص294.
- ²⁰ - محمد الوكاري، المرجع السابق، ص288، 289.
- ²¹ - دروازي عمار، مرجع سابق، ص57.
- ²² - تنص المادة 511 من قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي: ينظر القسم العقاري في المنازعات المتعلقة بالأموال العقارية.
- وتنص المادة 512 من نفس القانون: ينظر القسم العقاري على الخصوص في القضايا الآتية: في نشاط الترقية العقارية. في الملكية المشتركة للعقارات المبنية والملكية على الشيوخ.

- ²³-تنص المادة 2/40 من نفس القانون أعلاه: في الدعاوى العقارية.....أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار.
- ²⁴-المنشور الوزاري المؤرخ في: 2004/5/4 المتعلق بشروط اعداد عقود الايجار لسكنات مدعمة بأموال عمومية نموذج عقد البيع بالإيجار المعدل بالمنشور الوزاري المؤرخ في 2021/08/30 الجريدة الرسمية العدد 43.
- ²⁵- تنص المادة 6 من المرسوم التنفيذي 14-99 على ما يلي: يعد المرقي العقاري نظام الملكية المشتركة، طبقا لمواصفات النموذج المحدد في هذا المرسوم ويخضع لشكليات التسجيل والشهر العقاري بموجب عقد موثق بطلب من المرقي العقاري وبموافقة الممثل المنتخب أو المعين من طرف المقتنين.
- ²⁶- تنص المادة 14 من القانون 04-11 على أن: نشاط الترقية العقارية يشمل مجموع العمليات التي تساهم في إنجاز المشاريع العقارية المخصصة للبيع أو الايجار أو تلبية الحاجات الخاصة.
- ²⁷- تنص المادة 306 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في: 25/2/2008 المتضمن قانون الاجراءات المدنية والادارية على ما يلي: خلافا للقواعد المقررة في رفع الدعاوى، يجوز للدائن بدين من النقود، مستحق وحال الأداء ومعين المقدار وثابت بالكتابة، لاسيما الكتابة العرفية المتضمنة الاعتراف بدين أو التعهد بالوفاء أو فاتورة مؤشر عليها من المدين، تقديم طلب في شكل عريضة على نسختين، الى رئيس المحكمة التي يوجد في دائرة اختصاصها موطن المدين، وتحتوي على: 1- اسم ولقب الدائن وموطنه الحقيقي أو المختار في الجزائر، 2- اسم ولقب المدين وموطنه الحقيقي أو المختار في الجزائر، 3- ذكر تسمية وطبيعة الشخص المعنوي ومقر الاجتماعي وصفة ممثله القانوني أو الاتفاقي، 4- عرض موجز عن سبب الدين ومقداره، ترفق بجميع المستندات المثبتة للدين مع العريضة.
- ²⁸- أنظر قرار المحكمة العليا رقم 345144 المؤرخ في 2005/04/04 ، المجاة القضائية ، 2005، العدد02، ص 223-225
- ²⁹- تنص المادة 308 فقرة أخيرة من قانون الاجراءات المدنية والادارية على: يقدم الاعتراض على أمر الاداء بطريق الاستعجال أمام القاضي الذي أصدره، للاعتراض أثر موقف.
- ³⁰- قرار المحكمة العليا رقم 0964149 المؤرخ في 2014/07/17، مجلة المحكمة العليا، 2014، العدد02، ص 198.
- ³¹- المواد من 486 الى 491 من الأمر رقم 76-104 مؤرخ في 17 ذي الحجة عام 1396 الموافق ل 9 ديسمبر 1976 يتضمن قانون الضرائب غير المباشرة المعدل والمتمم. الجريدة الرسمية عدد 12 لسنة 1977 .
- ³²- أنظر المواد: من 721 الى 765 من القانون رقم 09/08 المؤرخ في 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية ، الجريدة الرسمية عدد 21 ، المعدل والمتمم بالقانون رقم 22-13 المؤرخ في 12 يوليو 2022 ، الجريدة الرسمية عدد 48.