

## قوانين وأوامر

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليين كانوا أم لا. وتتوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، وذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة.

2 - تكاليف من النوع الثاني وهي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها.

ويتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف.

ويتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الاجزاء المتعلقة بكل قسمة».

«المادة 754 : في حالة نقل ملكية احدى القسمات، يبقى المالك السابق ملزما بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، والمستحقة عند تاريخ انتقال الملكية، والواجب دفعها نقدا سواء تعلق الامر بأرصدة أو بدفع نهائى.

يجب على الشريك في الملكية الذى يتغلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة تقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأى حق ازاء جماعة الشركاء في الملكية، ويجب اخطار المتصرف بهذا التغلى برسالة مضمنة مع الاشعار بالوصول ويجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض، فى مدة خمسة عشر يوما ابتداء من اعلان التغلى، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية فى ذمة البائع».

«المادة 756 : تضمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك فى الملكية برهن قانونى على قسمته.

وتستفيد هذه الديون بالاضافة الى ذلك من الامتيازات الخاصة بمؤجر العقار».

قانون رقم 83 - 01 مؤرخ فى 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 29 يناير سنة 1983 يعدل ويتمم الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدنى.

ان رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور ولاسيما المواد I6 و I5I و I52 و I53 و I54 منه،

- وبعد الاطلاع على الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام I395 الموافق 26 سبتمبر سنة I975 والمتضمن القانون المدنى،

- وبناء على ما أقره المجلس الشعبى الوطنى،

يصدر القانون التالى نصه :

المادة الاولى : تعدل المواد أدناه من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة I975 المشار اليه أعلاه كمايلى :

«المادة 746 : تتناسب الحصة فى الاجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الاجمالية النافعة لمجموع القسمات التى تشكل الوحدة العقارية».

«المادة 748 : يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الاجزاء المشتركة والاجزاء الخاصة وكيفيات الانتفاع بها وكذا القواعد المتعلقة بادارة هذه الاجزاء وتسييرها».

«المادة 750 : تنقسم التكاليف المشتركة الى نوعين :

I - تكاليف من النوع الاول وهى تتعلق بالتسيير العادى، للاجزاء المشتركة والترميمات الصغيرة الخاصة بها.

أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم اعلانها من طرف المتصرف والا سقطت الدعوى».

المادة 2 : يتم الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 كمايلي :

«المادة 750 مكرر : يجب على المجموعات والمصالح والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الاعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها».

2 - حقوق وواجبات الشركاء في الملكية / أو الشاغلين لها :

«المادة 750 مكرر I : في حالة امتناع الاشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الاول أو الثاني، يمكن للمتصرف أن يلجأ الى اجراءات التحصيل الجبرى».

«المادة 750 مكرر 2 : في حالة ما اذا كان الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية ولم يدفع التكاليف المستحقة بعد الانذار بالتنفيذ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الاعتمادات المقررة لهذا الغرض، وذلك على يد المحاسب العمومي بناء على احالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الاثباتات، لاسيما منها الفاتورات وقرارات الجمعية وكل مستند آخر.

يتم الخصم في أجل شهر بعد الاحالة على المحاسب المختص».

«المادة 756 مكرر : للشركاء الحق في طلب التعويض اذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الاعمال قد أدى الى نقصان من قيمة املاكهم أو أدت هذه الاعمال

«المادة 763 : تعقد الجمعية اجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف.

كما تعقد الاجتماع استثنائيا عند الاقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

ولا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا الا القضايا المقيدة في جدول الاعمال والتي تتم بشأنها الاستدعاءات والاضطرابات المثبتة بصورة نظامية».

«المادة 764 : تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالاغلبية البسيطة أو الاغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية.

يعد هذا المتصرف، وكيفا للجمعية، ويمثلها لدى القضاء».

«المادة 767 : لا يجوز للجمعية العامة مهنا كانت أغلبية الاصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الاجزاء الخاصة فيما أعدت له، أو تغيير كيفية الانتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة».

«المادة 769 : لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف انشاء محلات جديدة للاستعمال الخاص الا اذا كان قرار الجمعية القاضى بذلك قد اتخذ باجماع أعضائها الشركاء في الملكية.

ويقتضى قرار اعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالاضافة الى اجماع الشركاء في الملكية، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوى للعمارة المذكورة».

«المادة 772 : تتقدم بعشرة أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين وبين أحد الشاغلين والمتصرف.

«المادة 764 مكرر : يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية وله الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة.

كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الادلاء بصوت تقريرى في الحالات التالية :

(I) عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الاول،

(2) عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الاعضاء ضرورية،

(3) عندما يكون الشريك في الملكية المعنى غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية».

«المادة 764 مكرر I : يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه.

ولا يمكن لاي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لاجراء التصويت.

في حالة شيوع قسمة، وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيفا وذلك بطلب من أحد الشركاء على الشيوخ أو من المتصرف».

«المادة 764 مكرر 2 : تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكذا خلفاتهم.

ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم، الا أمام المحكمة وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات، تحت طائلة سقوط الحق».

المادة 3 : تلغى المواد 751، 752، 753، 755، 757، 758، 759، 760، 761، 762، 765، 766، 768، 770 و 771 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه أعلاه.

الى منعهم من الانتفاع بأموالهم منعا بليغا ولو مؤقتا أو حصل لهم من جراء هذه الاعمال اصابات فيما يملكون.

وهذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية ويوزع بقدر حقوق كل واحد في الاجزاء المشتركة».

«المادة 756 مكرر I : اذا حدث هدم كلي أو جزئي فانه يمكن للشركاء المالكين للاجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الاصوات تجديد المبنى أو اصلاح الجزء الذي لحقه الضرر.

وتخصص بالدرجة الاولى التعويضات الواجبه للعقار المهدم لتجديد البناء وذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين».

3 - تسيير وادارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي :

«المادة 756 مكرر 2 : تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية.

تتولى الجمعية ادارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الاجزاء المشتركة».

«المادة 756 مكرر 3 : ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء.

وفي حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدى للمكان الذي يوجد فيه العقار».

«المادة 763 مكرر : تعين الجمعية في مستهل كل اجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد، وأن تعذر ذلك، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل، لها، الاكبر سنا.

يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه ولو كانا مالكين أن يرأسا الجلسة».

المادة 4 : مع مراعاة أحكام المادة 764 مكرر I أعلاه يستبدل مصطلح «الوكيل» بالمتصرف ومصطلح «جمعية الشركاء بـ : «جمعية». في جميع الأحكام الواردة تحت عنوان : الملكية المشتركة في العقارات المبنية» من الأمر رقم 75 - 58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 المتضمن القانون المدني.

المادة 5 : ينشر هذا القانون في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 29 يناير سنة 1983.

الشاذلي بن جديد

المادة 83 - 02 مؤرخ في 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 29 يناير سنة 1983 يتم القانون رقم 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجارى أو العرفى التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقارى والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية ولاسيما المادتان I و 2 منه،

المادة 81 - 01 المؤرخ في 7 فبراير سنة 1981، والمشار إليه أعلاه، كما يلي :

«لا يؤخذ بالتاريخ الاقصى للشروع فى الاستغلال الوارد فى الفقرة الاولى أعلاه بالنسبة للاملاك العقارية التى تم إنجازها :

— فى اطار اعادة بناء المناطق التى صرح بأنها منكوبة،

— فى اطار السكن الريفى المدمج».

المادة 2 : تتم المادة 2 بالفقرتين التاليتين :

«7 - مساكن البناء الجاهز التى تم إنجازها فى اطار اعادة بناء المناطق التى صرح بأنها منكوبة،

8 - المساكن التى تم إنجازها فى اطار السكن الريفى المدمج».

المادة 3 : يتم الفصل الثانى بالمادة 5 مكرر التالية :

«المادة 5 مكرر : يمكن أن يترشح لاكتساب مسكن :

— بناء جاهز كما هو محدد فى الفقرة 7 من المادة 2، الاشخاص الطبيعيون ذوو الجنسية الجزائرية المعترف بهم بأنهم منكوبون وأعيىد أسكانهم وفقا للشروط المنصوص عليها فى التنظيم الجارى به العمل،

قانون رقم 83 - 02 مؤرخ فى 15 ربيع الثاني عام 1403 الموافق 29 يناير سنة 1983 يتم القانون رقم 81 - 01 المؤرخ فى 7 فبراير سنة 1981 والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى أو المهني أو التجارى أو العرفى التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقارى والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية.

ان رئيس الجمهورية،

— بناء على الدستور، لاسيما المواد 120 و 151 و 152 و 154 منه،

— وبناء على قرارات الدورات الثانية والثالثة والثامنة للجنة المركزية والخاصة بالسكن والفلاحة،

— وبمقتضى الامر رقم 80 - 02 المؤرخ فى 24 ذى الحجة عام 1400 الموافق 13 أكتوبر سنة 1980 والموافق عليه بمقتضى القانون رقم 80 - 09 المؤرخ فى 8 نوفمبر سنة 1980 والمتضمن الاجراءات الخاصة التى تطبق اثر الزلزال الذى حدث فى منطقة الاصنام،