



وزارة التعليم العالي و البحث العلمي  
جامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة

كلية الحقوق والعلوم السياسية.

قسم الحقوق.

## التصرفات الواردة على المال المشاع

مذكرة لنيل شهادة الماستر

تخصص: أحوال شخصية

بإشراف الدكتورة:

جبار جميلة

إعداد الطالبتين:

سعيدة حسان

أمينة حشامة

لجنة المناقشة:

خمس مليانة  
Khemis Miliana

رئيسا.

1) الدكتور: فيساج جلول

مشرفا و مقرا.

2) الدكتورة: جبار جميلة

عضوا مناقشا

3) الأستاذ: ملاك محمد

تاريخ المناقشة: 2018/06/02.

السنة الجامعية: 2018/2017

## التشكرات

بسم الله الرحمن الرحيم و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين ، من يهده الله

فلا مضل له ، ومن يضلل فلن تجد له وليا مرشدا أما بعد:

أولا نحمد الله و نشكره الذي وفقنا بإتمام هذا العمل المتواضع ، كما نتقدم بالشكر

الجزيل إلى:

الدكتورة المشرفة " جبار جميلة " التي لم تبخل علينا بمجهوداتها ، وعلى ما قدمته من

توجيهات و إرشادات قيمة خلال إشرافها على هذا العمل

و إلى السادة أعضاء لجنة المناقشة الأفاضل ، الذين شرفونا بقبولهم مناقشة هذه

المذكرة.

كما نتقدم بالشكر و التقدير إلى كافة أساتذة كلية الحقوق و العلوم السياسية بجامعة

خميس مليانة ، وذلك من خلال نصائحهم و إرشاداتهم القيمة و توجيهاتهم السديدة

و إلى كل من ساعدنا في انجاز هذا العمل من قريب أو بعيد

سعيدة / أمينة

## اهداء

أشكر الله عز وجل الذي كان عوناً لي طوال مشوار دراستي  
أهدي هذا العمل المتواضع إلى اللذان قال فيهما الرحمان: "واخفض لهما جناح الذل من الرحمة وقل  
ربي ارحمهما كما ربياني صغيراً".

واللذان سهرا الليالي لراحتي وضحيا بالكثير لأجل أن يريا ثمرة جهدهما و كان دعاءهما لي سندا ... أبي  
و أمي

إلى أخوأي يونس ، محمد و زوجته الذين كان لي عوناً وقت الحاجة

إلى البرعمتين ملاك رهام و نورهان تسنيم

" إلى جميع عائلتي و أخص بالذكر روح الشهيد " حشامة بن عودة

و إلى كل من مد لي يد المساعدة سواء من بعيد أو قريب

كما لا أنس جميع أصدقائي و صديقاتي خاصة طلبة الفوج 03 تخصص قانون أحوال شخصية بكلية

الحقوق و العلوم السياسية بجامعة الجيلالي بونعامة خميس مليانة.

أمينة



## اهداء

الحمد لله الذي وفقني لإنجاز هذا العمل المتواضع و الصلاة و السلام على أشرف المرسلين ، سيدنا محمد و على آله و صحبه أجمعين .

أهدي عملي هذا إلى أغلى شخصين في حياتي والدي الكريمين ، أمي العزيزة نبع الحياة و الحنان ، ووالدي سندي و نور دربي حفظه الله ، رعاكم الله لي و حفظكم في صحة و عافية . إلى أخواتي ( خيرة ، سهام ، أمينة و نهاد ) ( و إخوتي (محمد ، حكيم و إسلام الدين . و إلى كل عائلة حسان .

إلى زوجي العزيز " قرجيح جيلالي " الذي مد لي يد المساعدة

و كان خير عون و سند .

إلى كل عائلة قرجيح .

إلى كل شخص عزيز علي في هذه الحياة إلى كل طالب علم نافع و معرفة منيرة ،

سعيدة





# فهرس المحتويات



الصفحة	العنوان
	تشكرات
	إهداء
02	مقدمة
07	الفصل الأول: التصرف الفردي للشريك في المال الشائع
07	المبحث الأول : تصرف الشريك في حصته الشائعة من المال الشائع
08	المطلب الأول : حكم تصرف الشريك في حصته الشائعة من المال الشائع
09	الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية
13	الفرع الثاني : الحقوق العينية الجائز ترتيبها على الحصه الشائعة
19	المطلب الثاني : آثار تصرف الشريك منفردا في حصته الشائعة
20	الفرع الاول: آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة بالنسبة لطرفيه
21	الفرع الثاني : آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة في مواجهة الشركاء
33	المبحث الثاني: تصرف الشريك في جزء معين وفي كل المال الشائع
33	المطلب الأول: حكم تصرف الشريك منفردا في جزء معين من المال الشائع
34	الفرع الأول: حكم جهل المتصرف اليه أن الشريك المتصرف يملك المبيع شائعا
36	الفرع الثاني: آثار تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع
38	المطلب الثاني: حكم تصرف الشريك في كل المال الشائع
39	الفرع الأول: حكم جهل أو علم المتصرف إليه أن المتصرف يملك المبيع شائعا
40	الفرع الثاني: آثار تصرف الشريك منفردا في المال الشائع كله
45	الفصل الثاني: تصرف الشركاء مجتمعين أو الأغلبية منهم في المال الشائع
46	المبحث الأول: تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع

46	المطلب الأول: تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع كله
47	الفرع الأول: حكم التصرفات الناقلة للملكية
52	الفرع الثاني: حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي أو تبعي على المال المشاع
62	المطلب الثاني: حكم تصرف الشركاء مجتمعين في جزء معين من المال الشائع
63	الفرع الأول: تصرف الشركاء مجتمعين ببيع جزء من المال الشائع
63	الفرع الثاني: حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي أو تبعي على جزء من المال المشاع
65	المبحث الثاني: حكم تصرف الأغلبية الكبرى من الشركاء في المال الشائع
66	المطلب الأول: الأغلبية اللازمة والأسباب القوية للتصرف في المال الشائع
66	الفرع الأول: الأغلبية اللازمة للتصرف في المال المشاع
67	الفرع الثاني: الأسباب القوية لتصرف الأغلبية في المال الشائع
68	المطلب الثاني: ضمانات الأقلية من الشركاء عند تصرف الأغلبية في المال الشائع
69	الفرع الأول: طبيعة الإعلان الموجه للأقلية من الشركاء
70	الفرع الثاني: المحكمة المختصة للفصل في دعاوى الاعتراض
73	الخاتمة
75	قائمة المراجع
76	فهرس المحتويات



# مقدمة





## مقدمة

الانسان كائن حي بطبعه يعيش حر في حياته و له صفاته و كل إنسان له حقوق و من أهم هذه الحقوق حق الملكية و هذه الأخيرة التي تخول لصاحبها الحق في ممارسة جميع سلطاته من استعمال و استغلال و تصرف.

لقد عرف المشرع الجزائري حق الملكية في التقنين المدني الجزائري في كتابه الأول من الباب الأول الفصل الأول من القسم الأول في مادته 674 منه على أن : "الملكية هي حق التمتع و التصرف في الأشياء شرط أن لا تستعمل استعمالا تحرمه القوانين و الأنظمة". يفهم من هذا النص أن الإنسان صحيح له كل سلطات الملكية من استعمال و استغلال و تصرف و له الحق في ممارستها إلا أنه يجب أن لا تخرج هذه الممارسة عن النطاق المشروع لها .

لقد اقتصر المشرع الجزائري حق الملكية على الأشياء و المنافع ، قد تكون الأشياء إما عقارات أو منقولات ، و الفارق هنا هو أن العقارات أشياء لا يمكن نقلها دون تلف كالأراضي و البنائيات ، أما المنقولات فهي التي تنقل دون تلف كالسيارات و هو ما قضت به المادة 683 من القانون المدني الجزائري على أنه : " كل شيء مستقر بحيزه و ثابت فيه و لا يمكن نقله منه دون تلف فهو عقار و كل ما عدا ذلك من شيء فهو منقول " .

إن الصورة العادية للملكية و المعروفة بها عادة هي الملكية الفردية أي تلك التي تنحصر بمالك واحد إلا أن للملكية صور أخرى استثنائية و هي الحالة التي تكون فيها على الشيوع كأن يجد شخصا فأكثر أنفسهم يشتركون في شيء واحد عقارا كان أو منقولا ، و تثبت لهم حقوقهم ، رغم ذلك كل الحقوق التي يقرها حق الملكية عليه و تسمى بالتالي الملكية الشائعة و لا يعد الشخص مالكا على الشيوع شخص واحد لعقار أو منقول ، فيجب أن يكون المالك اثنان أو أكثر و يجب أن تكون كذلك الحصص غير مفرزة بين هؤلاء الملاك و هذا ما جاء في نص المادة 713 من القانون المدني الجزائري التي تنص على

أنه: " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً و كانت حصة كل منهم غير فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوخ و تعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك ."

فالملكية الشائعة هي حالة قانونية تنتج عن تعدد أصحاب الحق ، فهو لا يقتصر على حق الملكية ، بل يصح أن يتحقق بالنسبة إلى الحقوق العينية الأخرى كما لو أوصى شخص بحق الانتفاع لعدة أشخاص إذ يكون حق الانتفاع مالا شائعاً بين الموصى لهم جميعاً.

كما تتعدد مصادر الشيوخ نظراً لاعتباره ملكاً ، فكل ما كان مصدراً لحق الملكية يمكن أن يكون مصدراً للشيوخ إذا تعلق الأمر في الوقت ذاته بأكثر من شخص واحد ، فقد ينشأ الشيوخ عن عقد ناقل للملكية كإشراء أكثر من شخص لشيء واحد دون تعيين جزء مفرز لأي من المشترين ، كما قد ينشأ الشيوخ بالوصية كمن يوصي لأكثر من شخص ، كما ينشأ بالحيازة و الاستيلاء و الالتصاق و الميراث و الذي يعد أكثر أسباب الشيوخ وجوداً وذلك راجع إلى وجود نظام التوريث في البلاد الإسلامية فتنتقل التركات إلى الورثة بعد موت مورثهم ، و قد تستمر مدة طويلة تنجر عنها زيادة في عدد الشركاء نظراً إلى موت أحد الشركاء و تنتقل حصته الشائعة إلى ورثته الذين يصبحون شركاء على الشيوخ بسبب الميراث .

يأخذ الشيوخ صورتان ، شيوخ اختيارية ، شيوخ إجبارية فالأول هو الذي يقبل القسمة بمعنى أن الخروج منه أو البقاء فيه يتوقف على إرادة المالكين فلكل واحد منهم في حالة عدم وجود اتفاق أن يطلب إفراز نصيبه فيصبح مالكا ملكية مفرزة .

و النوع الثاني و هو الشيوخ الإجبارية الذي لا يجوز لأي من الشركاء طلب القسمة فيه في حين أن طلب القسمة حق ثابت لكل شريك في الشيوخ العادية و امتناع القسمة في الشيوخ الإجبارية يقصد منه المحافظة على الغرض الذي أعد له المال الشائع.

فالشريك في الملكية الشائعة باعتباره مالكا لحصة شائعة قد يتصرف فيها بنقل ملكيتها أو بترتيب حق عيني كأبي مالك ، أو في حصة معينة من المال الشائع و هذا ما يثير أهم المشاكل في مجال الملكية الشائعة.

و قد تتجه إرادة احد الشركاء إلى التصرف في كل المال الشائع دون علم شركائه فتثور اشكالية حول مدى تطبيق أحكام التصرف في جزء معين أم تسري عليه أحكاما خاصة.

#### أسباب الدراسة :

كثرة انتشار الشيوخ و ما يحدث عنه من كثرة التصرفات التي يبيدها الشريك أو الشركاء مجتمعين مما ينجر عنه كثرة القضايا المطروحة أمام القضاء و كذا الآثار السلبية التي تجعل علاقات الافراد محل مخاصمة و خلاف.

كذلك محاولة تخصيص بحث حول التصرفات الواردة على المال المشاع و معرفة حكم هذه التصرفات.

أما الأسباب الموضوعية تتمثل في قلة المراجع العامة و الدراسات المتخصصة في هذا الموضوع إن لم نقل أنها منعدمة.

#### أهداف الدراسة :

إن الهدف من هذه الدراسة هو شرح أحكام التصرفات الواردة على المال المشاع بما أن المشرع الجزائري اهتم بالملكية بوجه عام و بالملكية الشائعة بوجه خاص مما يتطلب علينا عرض هذه الأحكام بالتصرف لنستظهر مدى قدرة المشرع الجزائري على مسايرة تطور هذه الأحكام و ما أغفل عنه و بالتالي عرضها بصورة سهلة لكي يسهل على الباحثين الرجوع إليها و الاستعانة لأحكامها و كذلك التوصل إلى نتائج و اقتراحات.

و الإشكالية التي نطرحها في هذا الصدد هي:

ما حكم التصرفات الواردة على المال المشاع و اثرها على الشركاء ؟

للإجابة على هذه الإشكالية اعتمدنا المنهج التحليلي من خلال تحليل النصوص القانونية محل موضوع الدراسة و ذلك وفق خطة تتكون من فصلين ، حيث خصصنا الفصل الأول للتصرف الفردي للشريك في المال الشائع و ذلك في مبحثين تناولنا في المبحث الأول تصرف الشريك منفردا في حصته الشائعة أما المبحث الثاني فخصصنا لتصرف الشريك منفردا في جزء معين أو كل المال الشائع .

أما الفصل الثاني فتناولنا فيه تصرف الشركاء مجتمعين أو الأغلبية في المال الشائع والذي دوره فقسمناه الى مبحثين تناولنا في الاول تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع و تصرف الأغلبية اللازمة للتصرف في المال الشائع في المبحث الثاني.



## الفصل الأول:

التصرف الفردي للشريك في المال الشائع.



## الفصل الأول: التصرف الفردي للشريك في المال الشائع

كون ان الاصل في مباشرة سلطة التصرف بتصرف نافذ هو صدوره عن إجماع الشركاء أو أغلبيتهم المالكة لثلاثة أرباع المال الشائع على الاقل على اعتبار أن جماعية التصرف هي التي تكفل رعاية مصالح الشركاء و تحول دون الإضرار بحقوقهم حال الشيوخ و بعد انتهائه، فإن مقابل ذلك هو عدم نفاذ التصرف الذي يباشره الشريك منفردا، سواء في كل الشيء الشائع أو في جزء منه، لما فيه من معارضة و مصادرة لحقوق باقي الشركاء أثناء الشيوخ في مباشرة ذات السلطة و إضرار بهم لدى إنهاء حالة الشيوخ بالقسمة. حيث قد يؤدي إلى أن يؤول إلى الشركاء المتقاسمين نصيبا مفرزا محملا بحق عيني أصلي أو تبعي قرره الشريك المتصرف و لم يشاركوا في تقريره أو يصدر عنهم إقرار له، غير أن ذلك لا يحول دون صحة و نفاذ التصرف الصادر من الشريك منفردا في حصته الشائعة باعتبار أن ليس في هذا التصرف تعطيل لسلطة باقي الشركاء حال الشيوخ كما أن لا ضرر منه عليهم لدى انتهاء حالة الشيوخ.

على هذا الأساس قسمنا هذا الفصل إلى مبحثين حيث سنتناول في المبحث الأول تصرف الشريك منفردا في حصته الشائعة من المال الشائع أما في المبحث الثاني سنتحدث عن تصرف الشريك في جزء معين أو في كل المال الشائع .

**المبحث الأول: تصرف الشريك في حصته الشائعة من المال الشائع**

الحصة الشائعة هي نصيب الشريك في جميع المال الشائع فيملك كل شريك في كل جزء من الأجزاء هذا المال بقدر نصيبه فيه ومن جملة هذه الأجزاء يتكون المال، فتكون ملكية شائعة بين الشركاء.

طبقا لنص المادة 714<sup>(1)</sup> من القانون المدني الجزائري أنه يجوز للشريك في الشيوخ أن يتصرف في حصته الشائعة بكافة التصرفات باعتبار أن الملكية الشائعة هي حق ملكية تام فقد تكون تصرفات الشريك تصرفات ناقلة للملكية أو تصرفات مرتبة لحق عيني<sup>(2)</sup> و قد تكون تصرفات صادرة من الشريك في الشيوخ لأحد الشركاء ، أو بعضهم أو لشخص أجنبي و في هذه الحالة يجوز لباقي الشركاء أن يستردوا الحصة المتصرف فيها أو أن يطلبوا رخصة الشفعة .

بناء على هذا سنتناول في هذا المبحث حكم تصرف الشريك في حصته الشائعة من المال الشائع في المطلب الأول أما في المطلب الثاني سنتحدث عن آثار هذا التصرف بالنسبة لباقي الشركاء.

**المطلب الأول: حكم تصرف الشريك في حصته الشائعة من المال الشائع.**

تنص المادة 714 من القانون المدني الجزائري على انه: " كل شريك في الشيوخ يملك حصته ملكا تاما وله أن يتصرف فيها وان يستولي على ثمارها وأن يستعملها بحيث لا يلحق الضرر بحقوق باقي الشركاء".

يستفاد من نص المادة 714 من القانون المدني الجزائري أن للشريك المشاع و إن كان نطاقه المادي هو الشيء الشائع كله إلا أن نطاقه المعنوي هو الحصة الشائعة التي تخلص

(1) - لأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 10975/09/26 يتضمن القانون المدني،<sup>1</sup> ج،ر، العدد 78 الصادرة في 1975/09/30،معدل و متمم.

(2)-محمد حسين قاسم ، موجز الحقوق العينية الأصلية ( حق الملكية ، حق الملكية في ذاته ،أسباب كسب الملكية )، الجزء الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، ط1،سنة 2005 ، ص 132.

ملكيتها تامة له، مما يمكنه من ممارسة كل السلطات التي يمنحها حق الملكية لصاحبه عليها ، و في مقدمتها سلطة التصرف فيكون له أن يتصرف فيها بحرية كلها أو بعضها مرتباً عليها كل التصرفات القانونية من حيث المبدأ طالما لم يتجاوز النطاق المعنوي لها (1). يجوز أن يتصرف الشريك في الشيوع إلى أحد الشركاء أو إليهم جميعاً، و إذا ترتب على تصرف الشريك على شريك آخر زوال حالة الشيوع فإن هذا التصرف يعتبر في حكم القسمة بطريق التصفية (2) كما لو بيع العقار الشائع كله لأحد الشركاء و لا يتقيد الشريك بالتصرف إلى الشركاء فقط و إنما يكون له أن يتصرف بها لهم جميعاً أو لبعضهم أو لواحد منهم أو لأجنبي عنهم .

ينفذ تصرف الشريك في حصته الشائعة سواء بينه و بين المتصرف إليه و في مواجهة الشركاء و لا يشترط في هذه الحالة الأخيرة موافقتهم عليه لعدم مساسه بحقوقهم ، بل ينفذ حتى بدون موافقتهم و رغم معارضتهم و دون إعلانهم به (3) و عليه فإن لكل شريك في الشيوع أن يتصرف في حصته بكافة التصرفات القانونية و لا يقتصر الأمر على تصرف معين سواء كانت تصرفات ناقلة للملكية أو تصرفات مرتبة لحق عيني أصلي أو تبعي، طالما كان تصرفه لا يمس بحقوق باقي الشركاء و هذا ما سنتناوله من خلال الفرع الأول الذي خصصناه للتصرفات الناقلة للملكية و الفرع الثاني للتصرفات المرتبة لحق عيني سواء كان أصلي أو تبعي .

### الفرع الأول: التصرفات الناقلة للملكية

(1) - مخازني فائزة ، تصرف الشريك في المال الشائع ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ، سنة 2004-2005 ، ص 09.

(2) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، المجلد 8 ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، لبنان ، طبعة 2000 ، ص 843.

(3) - بهياني حورية ، أحكام التصرف القانوني للشريك في العقار الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة يحي فارس ، المدينة ، سنة 2013-2014 ، ص 03.



يقصد بالتصرفات الناقلة للملكية هي تلك التصرفات التي تنتقل المال من ملكية شخص لآخر و منها ما يصدر عن إرادتين كالبيع والهبة و المقايضة و منها ما يصدر من جانب واحد كالوصية (1)، للشريك أن يتصرف في حصته الشائعة بنقل ملكيتها الشائعة كلها أو جزء منها شريطة عدم المساس بحقوق باقي الشركاء.

### أولاً : حكم بيع الحصة الشائعة

لقد عرفت المادة 351 من القانون المدني البيع على أنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقا ماليا آخر في مقابل ثمن نقدي".

المشرع الجزائري لم يتعرض إلى بيع الشريك ل حصته الشائعة و عليه يشترط لصحته ما يشترط في البيوع بصفة عامة مع احترام الإجراءات الشكلية (2) فإذا قام الشريك ببيع حصته الشائعة كلها أو جزء منها و سواء انصب هذا البيع على المال المنقول أو العقار و سواء كان المال قابل للقسمة أم لا ، و لا يهم الشخص من صدر إليه التصرف فقد يكون أحد الشركاء أو مجموعة منهم أو إلى أجنبي عن الشركاء كان تصرفه صحيحا نافذا في حق بقية الشركاء ما لم يضر بحقوقهم (3)، وهذا ما أقرته الغرفة العقارية بالمحكمة العليا في عدة قرارات منشورة في المجالات القضائية و نذكر منها القرار رقم 63765 الصادر بتاريخ 1990/10/29 (4) و الذي جاء فيه ما يلي: "و لما كان من الثابت - في قضية الحال- أن قضاة الموضوع بإبطالهم عقد بيع قطعة الأرض التي آلت إلى الطاعن عن طريق الإرث على أساس أن ليس له الحق في بيع ملك على الشيوع أخطئوا في تطبيق القانون و متى كان ذلك استوجب نقض القرار المطعون فيه".

(1) محمد حسين قاسم، المرجع السابق ، ص 132.

(2) - مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 17.

(3) - محمد حسين قاسم ، المرجع نفسه ، ص 132.

(4) - قرار رقم 63765 الصادر بتاريخ 1990/10/29 ، المجلة القضائية ، سنة 1992 العدد الرابع ، ص 28.

كما أكدت الغرفة العقارية بالمحكمة العليا نفس الموقف في القرار رقم 186043 الصادر بتاريخ 1999/03/24 حيث جاء فيه: " يجب على أحد الشركاء في الشيوخ التصرف في منابه شريطة عدم الإضرار بباقي الشركاء"<sup>(1)</sup> .

من خلال اجتهادات المحكمة العليا المذكورة على سبيل المثال نستنتج ان المحكمة العليا أكدت المبدأ القانوني الذي وضعته المادة 714 من القانون المدني الجزائري بإقرار حق الشريك في الشيوخ التصرف في حصته الشائعة سواء ا كانت عقارا و منقولا أو مجموع من المال ( عقار و منقول ) شريطة عدم الإضرار بحقوق باق الشركاء ، فالتصرف في كل الحصة الشائعة أو بعض هذه الحصة تصرف صحيح طالما أنه لا يضر بحقوق باقي الشركاء في الشيوخ .

فالببيع في الشيوخ يرتب آثاره بين الطرفين، فتنقل ملكية المنقول بالعقد، أما ملكية العقار فلا تنتقل إلا بشهر التصرف في المحافظة العقارية المختصة إقليميا و بهذا يخرج الشريك من الشيوخ بقدر حصته التي تصرف فيها و يحل محله المتصرف إليه الذي يصبح شريكا على الشيوخ و تكون له حقوق و عليه واجبات لحماية المال الشائع من إدارة و حفظ و صيانة و إذا تصرف في جزء منها يبقى شريكا في حدود الحصة المتبقية.

#### ثانيا : حكم هبة الحصة الشائعة:

لقد عرفت المادة 202<sup>(2)</sup> من قانون الأسرة الجزائري الهبة على أنها: " الهبة تملك بلا عوض و يجوز للواهب أن يشترط للموهوب له القيام بالتزام يتوقف على إنجاز الشرط". فالمرشع الجزائري لم ينص صراحة على هبة المال الشائع لكن تضمنت حكم من أحكامه في نص المادة 208 من قانون الأسرة الجزائري.

(1) - قرار رقم 186043 الصادر بتاريخ 1999/03/24 ، المجلة القضائية ، العدد الرابع ، سنة 2004، ص 195.

(2) - قانون رقم 84\_11 المؤرخ في 9 جوان 1984 ، المتضمن قانون الأسرة ، المعدل و المتمم بالأمر رقم 05\_02 المؤرخ في 27 فيفري 2005.

تنص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري التي نصت على أنه: "تتعقد الهبة بالإيجاب و القبول و تتم بالحيازة و مراعاة قانون التوثيق في العقارات و الإجراءات الخاصة في المنقولات و إذا اختل أحد هذه القيود بطلت الهبة " .

من خلال نص المادة نلاحظ أننا إذا كنا في حالة هبة مال شائع ، نرى أن هذه المادة تقيد حق الشريك في هبة المال الشائع بالحالات التي تتحقق فيها الحيازة فقط و لأن الحيازة لا يمكن أن تتحقق في هبة المال الشائع (1) ، فالمشرع انتبه إلى هذا الأمر في نص المادة 208 من قانون الأسرة الجزائري التي تنص : "إذا كان الواهب ولي الموهوب له أو زوجا أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق و الاجراءات الإدارية تغني عن الحيازة".

لكن الاستغناء عن الحيازة لا يبرر الاستغناء عن الإجراءات الشكلية الخاصة بالعقارات من شهر و تسجيل بعقد رسمي أمام الموثق تحت طائلة البطلان و هذا تطبيقا لنص المادة 61 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري و التي تنص على أنه : " لكل عقد يكون موضوع إشهار في محافظة عقارية يجب أن يقدم على الشكل الرسمي "(2).  
المادة 16 من الأمر 74/75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري (3) .

وفقا لذلك فإن الهبة الشريك لحصته الشائعة طبقا لنص المادة 714 من التقنين المدني الجزائري و يعد تصرفا صحيحا نافذا في حق بقية الشركاء شرط عدم الإضرار بهم سواء

(1) \_ حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات " الهبة ، الوصية ، الوقف " ، دون طبعة ، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2004 ، ص13.

(2) \_ المرسوم التنفيذي رقم 63\_76 المؤرخ في 1976/03/25 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 123/93 المؤرخ في 1993/05/19 ، ج،ر، عدد34 ، المؤرخة في 1993/05//23.

(3) \_ الأمر 74\_75 المؤرخ في 1975/11/12 المتعلق بإعداد مسح الأراضي و تأسيس السجل العقاري ، ج،ر ، عدد 52 ، المؤرخة في 1975/11/18.

كان المال المشاع عقارا أو منقولاً قابلاً للقسمة أو لا و به يحل الموهوب له محل الواهب و تنتقل إليه الملكية و يصبح شريكا في الشيوع مع باقي الشركاء (1) .

### ثالثا: حكم وقف الحصة الشائعة

تنص المادة 216 من قانون الأسرة الجزائري على أنه : " يجب أن يكون المال المحبوس مملوكا للواقف معينا خاليا من النزاع و لو كان مشاعا " و هو ما يفهم منه ضمنيا أن وقف المال المشع صحيح إلا أن المشرع اشترط خلو المال الموقوف من النزاع و إن كان مشاعا ، غير أن المادة 3/11 من قانون 91-10 المتعلق بالأوقاف(2) و التي تنص على أنه : " و يصح وقف المال المشاع و في هذه الحالة تتعين القسمة " أكدت صراحة على جواز وقف المال المشاع في العقار و المنقول و لكنها اشترطت لذلك تمام القسمة و إفراز نصيب الشركاء مما يفهم منه عدم جواز الحصة الشائعة فيما لا يقبل القسمة.

### رابعا: حكم وصية الحصة الشائعة

لقد عرفت المادة 181 من قانون الأسرة الجزائري الوصية على أنها: " تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبوع " .

فالمشرع لم يشترط في الوصية أي شرط يتعارض مع الشيوع بل اعتبرها كالميراث، متى كانت في حدود الثلث، و ما تجاوز الثلث توقف على إجازة باقي الورثة و متى تمت الوصية و توفي الموصي ، حل الموصى له محله و أصبح شريكا في حدود الحصة التي انتقلت إليه بعقد الوصية (3).

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية، المرجع السابق ، ص 843.

(2) - قانون 91-10 مؤرخ في 27 أبريل 1991 ، يتعلق بالأوقاف ، ج، العدد 21 ، الصادرة في 08 ماي 1991.

(3) - حمدي باشا عمر ، المرجع السابق ، ص 12.

الفرع الثاني: الحقوق العينية الجائز ترتيبها على الحصة الشائعة .

إذا كان للشريك الحق في أن يتصرف في حصته الشائعة بجميع أنواع التصرف الناقلة للملكية ، فإنه لا يمكن أن يرتب على هذه الحصة الشائعة جميع أنواع الحقوق العينية الأصلية و الحقوق العينية التبعية و هذا ما سنوضحه في هذا الفرع من خلال التطرق إلى :

أولاً : الحقوق العينية الأصلية الجائز ترتيبها الحصة الشائعة

ثانياً : الحقوق العينية التبعية الجائز ترتيبها على الحصة الشائعة

أولاً : الحقوق العينية الأصلية الجائز ترتيبها الحصة الشائعة

أهم الحقوق العينية الأصلية عدا حق الملكية هي حق الارتفاق، حق الانتفاع ، حق

التخصيص و حق الحكر .

### 1- حق الارتفاق :

حسب نص المادة 867 من القانون المدني الجزائري أن : " الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ، و يجوز أن يترتب الارتفاق على مال إذا كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال ."

لذلك عرفه الفقهاء على أنه "الحق الذي يتقرر قانوناً و شرعاً، وتترتب بناء عليه

مصلحة أو منفعة لعقار معين على عقار آخر يتحمل عبأ المنفعة و الارتفاق(1).

من خلال هذا التعريف يتضح أن حق الارتفاق يترتب مباشرة صاحبه لأعمال مادية

على عقار مفرز لأن حق الارتفاق لا يمكن تجزئته لأنه تصرف يرد على العقار كله وعليه

فلا يمكن للشريك أن يمارس الارتفاق على حصته الشائعة (2).

(1)-مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 30.

(2)- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، المرجع السابق ، ص 845.

**2- حق الحكر:**

هو عقد إجازة يقصد بها استبقاء الأرض المفرزة للبناء و الغرس و بالنظر إلى طبيعة حق الحكر فإنه يستعصي على الشريك في الشيوخ ترتيب حق الحكر على الحصة الشائعة لان حق الحكر يستوجب البناء و الغرس في أرض مفرزة هذا ما لا يملكه الشريك في الشيوخ هذا إلى أن حق الحكر أصبح لا يجوز ترتيبه إلا على أرض موقوفة و الأرض الموقوفة لا تكون شائعة بل هي مملوكة للوقف.

المشروع الجزائري نص على حق الحكر في المادة 2/26 من قانون 07/01 المعدل و المتمم للقانون رقم 91-10 المتعلق بالأوقاف .

**3- حق الانتفاع :**

بما أن الشريك في الشيوخ يملك حصته الشائعة، يكون له باعتباره مالكا على هذا النحو أن يتصرف في حقه بكافة التصرفات القانونية إذ يجوز له أن يرتب على حصته حقا عينيا للغير إذا لم يكن في طبيعة هذا الحق ما يحول دون وروده عليها ، و بما ان حق الانتفاع حق عيني أصلي و هو اقتطاع من حق الملكية ، فإنه إذا تصرف الشريك في حصته مرتبا عليها حق انتفاع ، وقع تصرفه صحيحا و يكون نافذا في مواجهة جميع الشركاء دون الحاجة إلى موافقتهم و دون الحاجة إلى انتظار نتيجة القسمة .

فأما صحته و نفاذه بالنسبة للمتصرف فيكون لأنه مالك و هو من رتب الحق على الحصة التي يملكها على الشيوخ، و أما صحته و نفاذه بالنسبة لبقية الشركاء فيرجع إلى أن ترتيب الشريك المتصرف لهذا الحق ليس فيه مساس بحقوقهم .

فإذا كان الشريك باستطاعته استعمال واستغلال حقه الشائع بما لا يضر حقوق الشركاء الآخرين فإن من حقه أن يتنازل عن هذا الانتفاع لمصلحة شخص آخر شريكا كان أو أجنبي يمارس على الحصة الشائعة وعلى نفس الحدود ما كان يمارسه الشريك فلا يوجد في هذا ما يتعارض مع نص المادة 714 من القانون المدني الجزائري.

هذا ما قضت به المحكمة العليا في قرارها رقم 161833 الصادر بتاريخ 1998/09/30 حيث أقرت مبدأ مفاده أنه: "يجوز للشريك في الشيوع التصرف في حصته الشائعة شريطة عدم الإضرار بحقوق باقي الشركاء" (1).

بناء على ما سبق يتجزأ حق الملكية الشائعة للشريك المتصرف إلى حقين، حق في ملكية الرقبة الذي يبقى له و حق الانتفاع يثبت للمتصرف إليه، و يكون المتصرف بصفته صاحب ملكية الرقبة (2) مالكا على الشيوع من خلال مباشرته أعمال الإدارة غير المعتادة ، و حق التصرف كما له الحق في طلب القسمة .

أما المنتفع فله سلطة الإدارة المعتادة فيما يتعلق باستعمال و استغلال العقار في حدود الغرض المخصص له ، كما أنه في حالة ترتيب قسمة المهياة المكانية أو الزمنية يعتد بإرادة المنتفع في هذه القسمة و ليس بإرادة الشريك المتصرف .

### ثانيا: الحقوق العينية التبعية الجائز ترتيبها على الحصة الشائعة

خلافا للحقوق العينية الأصلية التي تعطي لصاحبها سلطة مباشرة على الشيء فإن الحقوق العينية التبعية توجد مستقلة و تكون تابعة لحق شخصي تضمن الوفاء به بحيث لا يكون لها أي اثر على المتصرف و يبقى يمارس سلطته على الشيء الشائع بصفة عادية غير أنه إذا حل أجل الدين و لم يسدد الشريك في الشيوع جاز التنفيذ على الحصة الشائعة و بالتالي يفقد المتصرف حقوقه كشريك و أهم الحقوق العينية التبعية حق التخصيص، حق الامتياز ، الرهن الرسمي و الرهن الحيازي حيث سنوضح ذلك فيما يلي :

#### 1-الرهن الرسمي:

طبقا لنص المادة 890 من القانون المدني الجزائري التي تنص على أنه : " إذا رهن أحد الشركاء حصته الشائعة في العقار أو جزء مفرز من هذا العقار ثم وقع نصيبه عند

(1) - مجلة الإجتهد القضائي ، الغرفة العقارية ، الجزء الثاني ، سنة 2004 ص 195.

(2) -نبيل ابراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ، مصادرها ، دار الجامعة الجديدة للنشر ،الإسكندرية ، طبعة 2006 ، ص 133.

القسمة أعيان غير التي رهنها انتقل الرهن بمرتبته إلى الأعيان المخصصة له بقدر يعادل قيمة العقار الذي كان مرهونا ."

حسب نص المادة فإنه يجوز رهن العقار الشائع من طرف الشريك في الشيوخ في حدود حصته الشائعة كلها أو بعضها و يكون تصرفه نافذا و صحيحا مع ما يرتب عليه من آثار في حالة القسمة .

إذا باع الشريك حصته الشائعة المرهونة انتقلت مثقلة بالرهن إلى المشتري أما إذا اقتصر تصرف الشريك على الرهن فقط و قسم الشركاء العقار الشائع بعد ذلك فوق كله أو بعضه في نصيب الشريك الراهن فإنه ينتقل ، أو ينتقل مرهونا بعضه في الشيوخ بمقدار حصة الشريك الراهن فيما إذا وقع كله في نصيبه .

لكن قد ينتج عن القسمة أن يقع في نصيب الشريك الراهن لا العقار المرهون و لا جزء منه و إنما يقع في نصيبه عقار آخر، ففي هذه الحالة تطبق نظرية الحلول العيني ، ذلك أن يحل العقار الجديد محل العقار الذي كان يشكل الحصة الشائعة المرهونة و بذلك ينتقل مرهونا بدلا من العقار الأول و يتبع الدائن المرتهن في ذلك إجراءات معينة في قيد رهنه الجديد حتى يحتفظ بمرتبة الرهن الأول.

في حالة عدم وقوع لا العقار المرهون ولا عقار آخر و إنما يقع في نصيبه منقول ، ففي هذه الحالة يفقد الدائن المرتهن حق رهنه على العقار المرهون لأنه وقع في نصيب شريك آخر لم يرهنه و كذلك لا ينتقل الرهن الرسمي إلى المنقول لأنه لا يقبل ذلك أصلا<sup>(1)</sup> و يؤدي انقضاء الرهن إلى سقوط أجل الدين<sup>(2)</sup>.

(1) - وهاب عياد ، التصرف في الملكية العقارية الشائعة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، سنة 2008/2007 ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، ص 20.

(2) - لحميم زوليخة ، إنشاء الرهن الرسمي و إنقضائه في القانون المدني الجزائري ، مذكرة ماجستير ، كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، سنة 1997 ، ص 123.



## 2- الرهن الحيازي للحصة الشائعة.

ينعقد الرهن الحيازي بالإيجاب والقبول دون الحاجة للإجراءات الشكلية و لكنه لا ينفذ إلا إذا كان الشيء المرهون بيد الدائن.

فالمشرع الجزائري لم يخصص أي نص في القانون المدني للرهن الحيازي في المال الشائع وعليه فلا مناص من الرجوع إلى القواعد العامة فيعد تصرف الشريك برهنه لحصته الشائعة أو جزء منها رهنا حيازيا صحيحا نافذا في حقوق الشركاء الباقون إذا كان الشيء المرهون في يد الدائن أو الأجنبي الذي ارتضاه المتعاقدان.

باعتبار أن الرهن الحيازي هو عقد رضائي ينعقد بمجرد تطابق الإيجاب و القبول و تبقى الحيازة التزاما ينشأ عن العقد و قابلية الحصة الشائعة للحيازة ، و ما يمكن أن نتصوره أن الرهن الحيازي في صور مختلفة كأن يوضع المال الشائع كله تحت يد الدائن المرتهن رهنا حيازيا و في هذه الحالة تكون للدائن المرتهن صفتان صفة الدائن المرتهن فيما يخص الحصة الشائعة و صفة مدير المال الشائع بالنسبة لباقي حصص الشركاء و في هذه الصورة يجب موافقة الشركاء (1).

أما الصورة الثانية والتي يمكن أن يتحقق فيها الرهن الحيازي هو أن يوضع المال الشائع كله تحت يد أحد الشركاء الآخرين أو تحت يد أجنبي وكذلك إذا كان المال الشائع مقسما قسمة مهايأة في أن يحل الدائن المرتهن محل الشريك الراهن في حيازة النصيب المفرز الذي عاد إليه من قسمة المهايأة.

## 3- حق التخصيص:

تنص المادة 1/937 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يجوز لكل دائن بيده حكم واجب التنفيذ صادر في أصل الدعوى يلزم المدين بشيء معين أن يحصل على حق التخصيص بعقارات مدينه ضمانا لأصل الدين والمصاريف".

(1) - وهاب عياد ، المرجع السابق، ص22.

حق التخصيص هم حق عيني تبعي يختص فيه الدائن بعقارات مدينه ويكون بناء على حكم واجب التنفيذ يقضي بإلزام المدين بالدين فيستطيع الدائن بموجب هذا السند أن يستوفي حقه من مدينه متقدما على الدائنين العاديين والدائنين التاليين له في المرتبة (1).

المادة 946 من القانون المدني تجيز نقل حق التخصيص من عقار إلى آخر تكون قيمته كافية لضمان الدين فكل جزء من أجزاء العقار المخصص ضامن للدين بأكمله فإذا تمت قسمة العقار ينتقل حق التخصيص إلى كل قسم من الجزء العائد للمدين.

نخلص في هذا الإطار انه للشريك في الشيوخ إذا ما كان مدينا لشخص آخر بموجب حكم قضائي واجب التنفيذ أن تكون حصته الشائعة في العقار محلا للتخصيص كلها أو بعضها بحسب مقدار الدين.

#### 4-حق الامتياز:

لا يختلف حكم الرهن الرسمي عن حكم الامتياز وذلك بموجب الإحالة التي تنص عليها المادة 986 من القانون المدني الجزائري و التي تنص على تطبيق أحكام الرهن الرسمي على حقوق الامتياز، خاصة و أن حقوق الامتياز لا يشترط فيها القبض او الحيازة و لا الشهر مما يجعلها غير مستعصية على طبيعة الشيوخ، غير أن هذه المادة أشارت إلى حقوق الامتياز العقارية ولم تتطرق الى المنقول غير ان حق الامتياز يسري على العقار و المنقول عكس الرهن الرسمي الذي لا يكون إلا على العقار.

ينقسم حق الامتياز إلى حقوق امتياز عامة وحقوق امتياز خاصة فأما العامة فهي التي تكون على جميع أموال المدين أما الخاصة فهي التي تكون منقول على معين أو على عقار معين ، فبائع العقار حق الامتياز فيما يستحق من الثمن و ملحقاته (2) و هو الشأن

(1) و (2)- عبد الرزاق أحمد السنهوري،- الوسيط في شرح القانون المدني(التأمينات الشخصية والعينية)،المجلد العاشر ، ص

بالنسبة في الشريك في الشيوخ الذي يتصرف في البيع في حصته الشائعة في العقار كلها أو جزء منها و لم يقبض الثمن كله أو جزء منه فيكون له حق امتياز على الحصة الشائعة التي تصرف فيها و انتقلت ملكيتها للمتصرف له الذي أصبح مدينا بثمان الحصة كله أو بعضه في حدود المبلغ كاملا أو في حدود ما تبقى منه .

### المطلب الثاني : آثار تصرف الشريك منفردا في حصته الشائعة

إن اعتبار تصرف الشريك في حصته الشائعة تصرفا صحيحا إذا استوفى كل شروطه و أركانه القانونية يقتضي ترتيب آثار قانونية كغيره من التصرفات الأخرى .

لان الشيوخ يقتضي أكثر من مالك للمال الشائع فان آثاره تتصرف إلى باقي الشركاء بالإضافة على انصرافها إلى المتصرف و المتصرف إليه و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال : آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة بالنسبة لطرفيه الفرع الاول و آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة بالنسبة لباقي الشركاء في الفرع الثاني .

### الفرع الاول: آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة بالنسبة لطرفيه

إن تصرف الشريك في حصته الشائعة يعد تصرفا صحيحا وناظدا متى استوفى جميع الشروط صحته و نفاذه ورتب آثار بين الطرفين وهي:

#### -حلول المتصرف إليه شريكا في الشيوخ:

معنى ذلك أنه حل المتصرف إليه محل المتصرف فتنقل ملكية الحصة الشائعة المتصرف إليه في حدود الحصة المتصرف فيها بعد إجراءات التسجيل والشهر و يترتب عليه مايلي:

يتمتع المتصرف إليه بجميع الحقوق والالتزامات فيثبت له حق إدارة المال الشائع سواء كانت إدارة عادية أو غير عادية كما يعتد بصوته في حساب الأغلبية اللازمة للتصرف في الحصة الشائعة.

- يثبت للمتصرف إليه حق طلب القسمة إذا لم يكن للمتصرف مقيد بعدم طلبها لمدة معينة شرط عدم تجاوز خمس (05) سنوات طبقا للمادة 722 من القانون المدني<sup>(1)</sup>.
- يحق له ممارسة حق الاسترداد و الشفعة إذا باع أحد الشركاء لأجنبي نصيبه في المال الشائع.
- يثبت له حق الانتفاع باستعمال المال الشائع والحصول على ثماره ويعتد بصوته لحساب الأغلبية اللازمة لإجراء قسمة المهايأة<sup>(2)</sup>.
- تمتع المتصرف إليه بحق طلب إبطال التصرف وذلك على أساس الغلط في حالة جهل المتصرف إليه بحالة الشيوخ طبقا لنص المادة 714 / 2 من القانون المدني الجزائري.
- حق المتصرف إليه إجازة التصرف و قد تكون هذه الإجازة صريحة أو ضمنية وفق القواعد العامة و يصبح إثر ذلك حكم العالم بالشيوخ و ينقضي حقه في طلب الإبطال.
- و بالمقابل يلتزم المتصرف إليه ب:
- الحفاظ على المال الشائع سواء أكان ذلك بالقيام بأعمال مادية، كالترميم و الصيانة و جني الثمار في موعدها ، أو تصرفات قانونية كرفع دعوى الحيابة و قطع التقادم<sup>(3)</sup>.
- الاشتراك في نفقات المال الشائع من إدارة و حفظ و سائر التكاليف والنفقات سواء تعلقت بحفظ المال الشائع و صيانتة أو الأعباء المالية التي يتقل بها المال الشائع كالضرائب و الرسوم ، و ذلك بقدر الحصة التي آلت إليه .
- احترام النظام الذي يوضع من طرف الشراء لحسن الانتفاع بالمال الشائع، وذلك تطبيقا للمادة 716 من القانون المدني الجزائري.

(1)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني (التأمينات الشخصية والعينية)، المرجع السابق ، ص 922.

(2)- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية ، الطبعة 2 ، بدون ناشر ، سنة 2000، ص 124.

(3)- مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 57.

الفرع الثاني: آثار تصرف الشريك في حصته الشائعة في مواجهة الشركاء .

تنص المادة 721 من القانون المدني الجزائري على انه: " للشريك في المنقول الشائع أو في مجموع من المال المنقول أو العقار أن يسترد قبل القسمة الحصة الشائعة التي باعها لشريك غيره لأجنبي عن طريق التراضي ، و ذلك خلال الشهر من تاريخ علمه بالبيع أو من تاريخ إعلامه، و يتم الاسترداد بواسطة تصريح يبلغ إلى كل من البائع و المشتري و يحل المسترد محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته إذا هو عوضه عن كل ما أنفقه و إذا تعدد المستردون فلكل منهم أن يسترد بنسبة حصته".

يستفاد من هذا النص أن المشرع الجزائري اقر حق الاسترداد لكل شريك في الشيوع لمنقول أو مجموع من المال المنقول أو العقار إذا ما أقدم أحد الشركاء في الشيوع ببيع الحصة المشاعة لأجنبي عن الشركاء و ذلك تجنباً للمضايقات و المنازعات التي قد تثار بمناسبة دخول أجنبي في الانتفاع و التصرف في العقار الشائع.

ينحصر حق الاسترداد في بيع المنقول الشائع قائم بذاته أو مجموع من المال الشائع ولو اشتمل هذا المجموع على عقار<sup>(1)</sup>.

تنص المادة 795 من القانون المدني الجزائري على أنه: "يثبت حق الشفعة و ذلك مع مراعاة الأحكام التي ينص عليها الأمر المتعلق بالثورة الزراعية :

- لمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الانتفاع المناسب للرقبة .
- للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي .
- لصاحب حق الانتفاع إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.

حيث يستفاد من نص المادة أنه يمكن للشريك في المال المشاع أن يسترد الحصة برخصة الشفعة متى توافرت شروطها .

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، المرجع السابق ، 852.

حسب نص المادة 721 و 795 من القانون المدني الجزائري يتضح أن للشريك في الشيوخ طريقتين لاسترداد الحصة الشائعة إما عن طريق حق الاسترداد أو حق الشفعة وهذا ما سنتناوله من خلال تبيان شروط و إجراءات كل من حق الاسترداد و حق الشفعة.

أولا : شروط حق الاسترداد و إجراءاته:

### 1-شروط حق الاسترداد:

لقد حصرت المادة 721 من القانون المدني الجزائري أربعة (04) شروط لثبوت حق الاسترداد وهي:

#### -وجوب صدور البيع من أحد الشركاء في الشيوخ:

إن المشرع الجزائري قصر حق الاسترداد على بيع الحصة الشائعة ويمنع ذلك عند انتقال الملكية بناء على سبب آخر كالوصية أو عقد الهبة و يشترط أن يكون البيع صحيحا و حقيقيا و يلزم أن يكون البيع قد تم بالتراضي و على ذلك لا يجوز الاسترداد إذا تم البيع بالمزاد العلني (1).

#### -يجب أن يرد البيع على الحصة الشائعة في منقول أو مجموع من المال:

إن حق الاسترداد يقتصر على الحصة الشائعة في المنقول أو مجموع من المنقول و العقار فإذا تم على حصة مفرزة فهو غير نافذ في حق باقي الشركاء و يكون أيضا على المنقول الشائع المعين بذاته أو مجموع من المنقول ولو اشتمل على عقار ، فالتركة لما تشمله من حقوق عينية عقارية و منقولة ، فإذا باع احد الورثة حصته الشائعة في التركة لأجنبي جاز لباقي الورثة أخذ حصة الأجنبي عن طريق حق الاسترداد حتى ولو كانت التركة تشمل عقارات مادامت داخلة في مجموع المال الشائع، أما العقار الشائع المعين بالذات فلا يمكن استرداده بل للشريك أن يمارس عليه رخصة الشفعة.

(1)-بهاني حورية ، المرجع السابق ، 34.

**-ان يقع البيع لأجنبي عن الشركاء:**

ان الحكمة من تقرير حق الاسترداد هي منع أي أجنبي من الدخول بمعية الشركاء في المال الشائع و لذلك أوجب المشرع بصريح النص أن يقع البيع إلى أجنبي عن الشركاء، وأن تكون الحصة الشائعة محل التصرف محل الاسترداد كاملة (1)، فلا يمكن أن يسترد الشريك أو باقي الشركاء أجزاء منها بنسبة حصصهم أو حصته لتعارضها مع الحكمة من حق الاسترداد في منع الأجنبي من الدخول شريكا مع الشركاء في المال الشائع.

**-أن يكون المسترد احد الشركاء:**

لا يثبت حق الاسترداد إلا للشريك على الشيوع لأنهم وحدهم يتضررون من دخول الأجنبي بينهم و لا يهم ان كانوا شركاء أصليون أم عارضون طالما كانوا كذلك وقت البيع، وحق الاسترداد متعلق بشخص الشريك فقط ، و لا يجوز لدائني أن يستعملوه نيابة عنهم باسم الدعوى غير المباشرة ، و ذلك محافظة على قسط من الحرية للمدين.

**2- إجراءات حق الاسترداد :**

بالرجوع دائما إلى نص المادة 721 من القانون المدني الجزائري يتضح على أن يستوجب على الشريك في الشيوع الذي يريد استرداد المبيع من الأجنبي أن يعلن رغبته في الاسترداد لكل من الشريك البائع والمشتري خلال 30 يوما من تاريخ علمه بالبيع وإلا سقط حقه و أصبح بيع الحصة الشائعة للأجنبي بيعا تاما لا يجوز الاسترداد فيه.

لم يحدد المشرع الجزائري مدة معينة يتم من خلالها هذا الإعلان تاركا تقديرها ليقضه صاحب الشأن بل لم يعتبره شرطا ضروريا لبداية سريان مدة الشهر و إنما يكتفي إثبات الشريك البائع أو المشتري على الشركاء فعلا بهذا البيع و تراخيهم في إعلان رغبتهم في الاسترداد، و يتم ذلك بكافة طرق الإثبات لأن العلم واقعة مادية (2).

(1)- وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص 26.

(2)-مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 68.

ولم يشترط المشرع أن يكون هذا الإعلان رسمياً فيصح أن يكون بكتاب مسجل أو غير مسجل أو أن يكون شفويًا و لكن عبء الإثبات يقع على الشريك البائع والمشتري.

لكي يتم الاسترداد على المسترد دفع ثمن المستحقات وإذا امتنع عن ذلك جاز لصاحب الشأن أن يرفع دعوى يطالبه فيها بالدفع أما إذا دفع المسترد الثمن والملحقات ورفض الطرف الآخر تسليمه الحصة الشائعة فيحق للمسترد رفع دعوى يطالب فيها بثبوت حق الاسترداد والتسليم (1).

متى تم الاسترداد حل المسترد محل المشتري الأخير في جميع الحقوق والالتزامات وذلك بأثر رجعي من وقت حدوث البيع (2).

### 3: آثار الاسترداد :

متى تم الاسترداد كان ذلك بأثر رجعي فيعتبر أن البيع تم منذ البداية للمسترد حيث يحل الشريك المسترد محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته.

#### -العلاقة بين المسترد و المسترد منه:

التزام المسترد بدفع الثمن إلى المشتري فإذا كان مؤجلاً أو مقسطاً استناد من ذلك و إذا كان المشتري قد دفع الثمن للبائع قبل الاسترداد فإن المسترد ملزم برده إليه من يوم الدفع كما يدفع له ما تحمله من نفقات.

التزام المشتري برد الثمار التي تحصل عليها من تاريخ البيع إلى تاريخ الاسترداد (3).

سقوط الحقوق التي رتبها المشتري على الحصة الشائعة كحق الانتفاع و الرهن لان الاسترداد يطهر المبيع من هذه الحقوق طبقاً للأثر الرجعي له .

(1)- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية، المرجع السابق، ص 860.

(2)- رمضان ابو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية، أحكامها، مصادرها، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، طبعة 2001، ص 80.

<sup>3</sup>- نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص 102.



لا يلتزم المشتري بأي ضمان تجاه المسترد، و إنما لهذا الأخير أن يرجع على البائع بالضمان وفقا لأحكام عقد البيع الذي حل فيه محل المشتري.

#### -العلاقة بين البائع والمشتري:

تتقضي حقوق المشتري التي كانت له على البائع لأنها أصبحت للمسترد ولا يجوز للمشتري أن يطالب البائع بأي حق من الحقوق التي اكتسبها بموجب عقد البيع.

- زوال التزامات المشتري اتجاه البائع.

- عودة العلاقة بين البائع والمشتري إلى ما كانت عليه قبل البيع.

- العلاقة بين المسترد والبائع.

يلتزم المسترد بكل ما يترتب على البائع من حقوق والتزامات لأنه أصبح خلفا خاصا له كالتزاماته بأداء الثمن له إذا لم يكن المشتري قد أداه له.

التزام المشتري بنقل الملكية إلى المسترد فإن كان منقولا انتقلت ملكيته من وقت إبرام عقد البيع أما إذا كان المجموع يشمل عقار و لم يشهر و تم الاسترداد تنتقل الملكية للمسترد من تاريخ الاسترداد لا من تاريخ البيع أما إذا تم شهر عقد البيع<sup>(1)</sup> فإنه يكفي التأشير على هامش السجل العقاري بحكم الاسترداد و طبقا للأثر الرجعي تنتقل الملكية من تاريخ الشهر لا من تاريخ التسجيل.

#### ثانيا: شروط حق الشفعة وإجراءاتها:

تعتبر الشفعة الطريق الثاني الممنوح للشركاء على الشيوع لطرد الأجنبي والحلول محله في التصرف.

لقد نظم المشرع الجزائري الشفعة في المواد من 794 إلى 807 من القانون المدني الجزائري واعتبرها في نص المادة 794 أنها: "الشفعة رخصة تجيز الحلول محل المشتري في بيع العقار ضمن الأحوال والشروط المنصوص عليها في المواد التالية ..."

(1)- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، المرجع السابق ، ص 867.

أما حق الشفعة فقد نص عليه في المادة 795 من القانون المدني: "يثبت حق الشفعة... للشريك في الشيوع إذا بيع جزء من العقار المشاع إلى أجنبي..".

### 1- شروط حق الشفعة:

أن للشريك في الشيوع الحق أن يشفع العقار المشاع إذا بيع لأجنبي وذلك وفقا للشروط التالية:

#### - أن يكون هناك عقار شائع:

بمعنى أن لا يكون المال الشائع منقولا أو مجموع من المال المنقول الذي يشمل على عقار لأن ذلك يخضع لإحكام الاسترداد الذي سبق التطرق له طبقا للمادة 721 من القانون المدني الجزائري ، كما يجب أن يكون هذا العقار شائعا قبل و أثناء التصرف بالبيع الذي قام به أحد الشركاء لحصته الشائعة ، و ذلك يخرج من هذا المجال العقار الشائع التي تمت قسمته قبل التصرف بالبيع في الحصة الشائعة ، لأنه بعد القسمة يستأثر كل واحد من الشركاء بحصته مفرزة ، و في حالة بيعها لا يحق لباقي الشركاء الحق في التمسك بالشفعة و هذا ما أكدته المحكمة العليا في قرارها رقم 194838 الصادر بتاريخ 2000/05/31<sup>(1)</sup>.

- أن يكون التصرف بالبيع في الحصة الشائعة:

هذا ما اشترطته المادة 2/795 من القانون المدني الجزائري: " للشريك ... إذا بيع ... لذلك فإنه حتى يتمكن للشريك أو الشركاء حق استرداد الحصة الشائعة هن طريق الشفعة يجب أن يكون التصرف فيها بيعا، فلا شفعة في التصرفات الأخرى سواء كانت هبة أو وصية أو مقايضة، فالبيع الصحيح التام الذي استوفى جميع شروطه و أركانه هو الذي يتطابق مع الشفعة (2).

(1)- نص القرار: " لا تكون الشفعة الا للشركاء في الشيوع كله ، و عليه لا يحق طلب الشفعة ممن فرز نصيبه بقسمة رضائية " ، قسم الوثائق ، المحكمة العليا ، الاجتهاد القضائي للغرفة العقارية ، الجزء الأول ، ص 241-244.

(2)- عبد الرزاق احمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، أسباب كسب الملكية ، ص 553..

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى الشفعة في حالة الوعد بالبيع المستوفي لشروطه إلا أنه نجد المحكمة العليا في قرارها رقم 130337 الصادر بتاريخ 10/01/1995 (1) التي قضت بعدم جواز الشفعة في الوعد بالبيع.

رغم أن الشفعة تكون في البيع فقط إلا أن المشرع الجزائري استثنى الشفعة في البيع بالمزاد العلني و البيوع الواقعة بين الأصول و الفروع و الزوجين و الأقارب حتى الدرجة الرابعة طبقا لنص المادة 798 من القانون المدني الجزائري.

**- أن يكون بيع الحصة الشائعة صادر لأجنبي:**

إن الحكمة من تقرير حق الشفعة هو الحيلولة دون دخول الأجنبي في العقار الشائع و الحفاظ على المال من خروجه إلى غير الشركاء.

**- أن يكون الشفيع شريكا وقت صدور التصرف:**

يشترط في الشفعة أن يكون الشفيع شريكا أثناء صدور التصرف بالبيع و لا يجوز أن يكون قد اكتسبها بعد ، كمن اشترى حصة شائعة في عقار شائع و لم يتم بتسجيلها (2) ، كما لا تجوز الشفعة في الوقف و مرجع ذلك أن الذي سيطلب ممارستها هو ناظر الوقف أو الموقوف عليهم و كلاهما ليس مالكا فلا يمكن لهما المطالبة بها .

**2- إجراءات الشفعة :**

إذا توافرت شروط الأخذ بالشفعة وتحققت أسبابها كان من الواجب إتباع إجراءات الشفعة المنصوص عليها في نص المواد 799 إلى 802 من القانون المدني الجزائري بحيث يمكن حصر هذه الإجراءات فيما يلي:

(1) - قرار رقم 130337 الصادر بتاريخ 10/01/1995 ، المجلة القضائية ، سنة 1995 العدد 01 ، ص 196.

(2) - مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 79.

## -إعلان الرغبة في الأخذ بالشفعة:

تنص المادة 799 من التقنين المدني الجزائري: "على من يرد الأخذ بالشفعة أن يعلن رغبته فيها إلى كل من البائع و المشتري في أجل ثلاثين يوما من تاريخ الإنذار الذي يوجهه إليه البائع أو المشتري و إلا سقط حقه، و يزداد على ذلك الأجل مدة المسافة ان اقتضى الأمر".

يستفاد من نص المادة أن الشريك الذي يريد ممارسة حقه في الشفعة لاسترداد المشفوع فيه لأجنبي يجب أن يعلن رغبته في الأخذ بالشفعة لكل من البائع والمشتري خلال 30 يوما من تاريخ الإنذار الذي تلقاه من البائع و المشتري وإلا سقط حقه، ويضاف على ذلك الأجل مدة المسافة إن اقتضى الأمر، والإنذار يكون في الشكل الرسمي لدى المحضر القضائي<sup>(1)</sup>. يلاحظ أن المشرع الجزائري أخذ بضرورة أن يقوم كل من البائع أو المشتري بإنذار من له الحق في الأخذ بالشفعة وإذا لم يقم من له الحق بالأخذ بالشفعة في إعلان رغبته إلى كل من البائع خلال 30 يوما يترتب عليها سقوط حقه في ذلك.

تنص المادة 800 من القانون المدني الجزائري: "يجب أن يشمل الإنذار المنصوص عليه في المادة 799 على البيانات التالية وإلا كان باطلا:

- بيان العقار الجائز أخذه بالشفعة بيانا كافيا.
- بيان الثمن والمصاريف الرسمية و شروط البيع و اسم كل من البائع و المشتري و لقبه ومهنته وموطنه و الأجل الذي قدره ثلاثين يوما للإعلان المنصوص عليه في المادة 799"

من خلال هذا النص نلاحظ أن المشرع الجزائري حدد جملة من البيانات التي يجب أن يشمل عليها الإنذار إلا أنه لم يحدد صيغة وشكل الإنذار، و بذلك يمكن أن يكون

(1)- كالم أمينة، المال الشائع ، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ، الجزائر ،الدفعة 14 ، 2006 ، ص 35.

الإذار موجهها عن طريق محضر قضائي كما يمكن أن يكون بموجب رسالة مضمونة الوصول لإثبات بداية حساب المواعيد (1).

تنص المادة 801 من القانون المدني الجزائري: " يجب أن يكون التصريح بالرغبة في الشفعة بعقد رسمي يعلن عن طريق كتابة الضبط، وإلا كان هذا التصريح باطلا، و لا يحتج بالتصريح ضد الغير إلا إذا كان مسجلا".

يجب إيداع ثمن البيع والمصاريف بين يدي الموثق خلال 30 يوما على الأكثر من تاريخ التصريح بالرغبة في الشفعة بشرط أن يكون هذا الإيداع قبل رفع دعوى الشفعة، فإن لم يتم الإيداع في هذا الأجل على الوجه المتقدم سقط الحق في الشفعة "

يستفاد من نص المادة 801 أنه متى انذر الشفيع بوقوع البيع فإنه يجب عليه إذا أراد الأخذ بالشفعة إعلان رغبته إلى كل من البائع و المشتري و يكون الإعلان رسميا و يتم عن طريق المحضر القضائي يعلم به الموثق و إلا كان باطلا و لا ينتج آثاره بالنسبة للغير إلا إذا كان مسجلا.

بعد ذلك على الشفيع رفع دعوى الشفعة بصفتها دعوى تهدف إلى حماية الحق في استرداد العقار محل التصرف بالبيع إلى أجنبي.

### 3: رفع دعوى الشفعة :

بعد استيفاء كل الإجراءات السالفة الذكر من طرف الشفيع يجب عليه رفع دعوى الشفعة طبقا لنص المادة 802 من القانون المدني الجزائري: " يجب رفع دعوى الشفعة على البائع و المشتري أمام المحكمة الواقع في دائرتها العقار في أجل 30 يوما من تاريخ الإعلان المنصوص عليه في المادة 801 و إلا سقط الحق "".

(1) -وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص 33.

## - طبيعة دعوى الشفعة:

كل دعوى تستمد طبيعتها من الحق الذي تحميه ذلك لان لكل حق دعوى تحميه تسند منه طبيعتها فإذا كان الحق شخصيا كانت الدعوى شخصية ، وإذا كان الحق عينيا كانت الدعوى عينية عقارية و الشفعة كما يراها بعض الفقه ليست حق و إنما رخصة ترد على العقار ، فتنقل ملكيته إلى الشفيع<sup>(1)</sup>.

بما أن دعوى الشفعة هدفها حماية الحق في استرداد العقار محل التصرف بالبيع إلى أجنبي فإنه يمكننا القول بأنها دعوى عينية عقارية متى أختارها الشفيع.

## - المحكمة المختصة في نظر دعوى الشفعة :

طبقا لنص المادة 802 من القانون المدني الجزائري فإنه يؤول الاختصاص للنظر في دعوى الشفعة إلى المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار محل الشفعة و باعتبارها حق عيني عقاري فإنه يجب أن ترفع أمام القسم العقاري .

## - ميعاد رفع دعوى الشفعة :

إن الأجل الذي ترفع فيه دعوى الشفعة أمام الجهات القضائية المختصة هو 30 يوما تسري من تاريخ الإعلان عن الرغبة في الشفعة و بعد استيفاء الشروط و الإجراءات المذكورة سالفا ، و يترتب على رفع دعوى الشفعة بعد فوات الأجل المحدد بسقوط الحق في الشفعة لان الميعاد في نص المادة 802 من القانون المدني الجزائري هو من النظام العام طالما أن النص جاء ضمن القواعد القانونية الآمرة.

## -الحكم في دعوى الشفعة :

أخيرا و فيما يخص الحكم في دعوى الشفعة فقد نصت المادة 803 من التقنين المدني الجزائري : " يعتبر الحكم الذي يصدر نهائيا بثبوت الشفعة سند لملكية الشفيع و ذلك دون إخلال بالقواعد المتعلقة بالإشهار العقاري " .

(1) - وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص 37.

يستفاد من مضمون النص أن الحكم الذي يصدر في دعوى الشفعة و الذي يقضي بثبوت حق الشفعة لمصلحة الشفيع يصير ذلك الحكم نهائيا يكون سندا لملكية الشفيع و يخضع لقواعد الشهر العقاري ، و يترتب حلول الشفيع محل المشتري .  
-آثار الشفعة :

لقد رتب المشرع الجزائري آثار الشفعة في المواد 804 و 806 من القانون المدني الجزائري حيث نصت المادة 804 : " يحل الشفيع بالنسبة للبائع محل المشتري في جميع حقوقه و التزاماته إلا أنه لا يمكن له الانتفاع بالأجل المضروب للمشتري عن دفع الثمن إلا برضاء البائع و لا يرجع الشفيع على البائع إذا ما استرد الغير العقار بعقد الشفعة".  
عندما تثبت الشفعة للشفيع يحل الشفيع محل المشتري فيما له من حقوق و ما عليه من التزامات و يلتزم المشتري بتسليم محل البيع و يكون البائع ملزم بضمان الاستحقاق لصالح المشتري في حالة تعرض الغير لحق الشفيع (1).

المادة 805 من التقنين المدني الجزائري تنص على أن : "إذا بنى المشتري في العقار المشفوع أو غرس فيه أشجارا قبل الإعلان بالرغبة في الشفعة كان الشفيع ملزما تبعا لما يختاره المشتري أن يدفع له إما المبلغ الذي أنفقه أو مقدار ما زاد في قيمة العقار بسبب البناء و الغرس.

أما إذا حصل البناء أو الغراس بعد الإعلان عن الرغبة في الشفعة كان للشفيع أن يطلب الإزالة و إذا إختار أن يستبقي البناء أو الغراس فلا يلزم إلا بدفع قيمة أدوات البناء و أجره العمل أو نفقات الغراس ."

أي يكون الشفيع ملزما بدفع ما دفعه المشتري للبناء في ذلك العقار أو الغرس فيه إذا كان البناء أو الغرس قبل الإعلان عن رغبة الشفيع في الشفعة أما إذا كان البناء أو الغرس

(1) .ربيع فتيحة ، قدوح شريفة ، النظام القانوني للشفعة في القانون المدني الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في

الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة ميرة عبد الرحمان بجاية ، ص 51.

بعد إعلان الشفيع رغبته في الشفعة فهنا يخير إذا ما كان يريد إزالة الغراس أو البناء أو الإبقاء عليه مع دفع ثمن الأجرة و أدوات البناء (1).

تنص المادة 806 من التقنين المدني الجزائري : " لا تكون حجة على الشفيع الرهون و الاختصاصات المأخوذة ضد المشتري و كذلك كل بيع صدر منه و كل حق عيني رتبه المشتري أو ترتب عليه إذا كان ذلك ثم بعد تاريخ شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة على أن يبقى الدائنين المسجلة ديونهم ما لهم من حقوق الأقلية فيما آل للمشتري من ثمن العقار".  
تحدد هذه المادة علاقة الشفيع بالغير ذلك أنه لا يمكن أن يحتج بكل التصرفات التي صدرت من المشتري أو ما ترتب عليه من حقوق كالرهون و الاختصاصات إذا تمت بعد شهر الإعلان بالرغبة في الشفعة .

نخلص في الأخير إلى أن المشرع الجزائري طبقا لنص المادة 714 من القانون المدني اعتبر تصرف الشريك في حصته الشائعة تصرفا صحيحا نافذا فيما بين المتعاقدين و باقي الشركاء شريطة عدم المساس بحقوق باقي الشركاء .

---

(1). ربيع فتيحة ،روح شريفة ، المرجع السابق، ص 58.



**المبحث الثاني: تصرف الشريك في جزء معين وفي كل المال الشائع:**

لقد سبق أن بينا أن للشريك في لشيوع يملك حصته ملكا تاما وله الحق في أن يتصرف في حصته بجميع أنواع التصرفات من دون إذن الشركاء ، و أن تصرفه يعتبر صحيحا نافذا في حق باقي الشركاء الآخرين ، أما إذا تصرف بجزء معين من المال الشائع بالبيع مثلا فإنه يكون قد تصرف في ملكه و ملك الغير لتعلق حق بقية الشركاء بالجزء المعين من المال الشائع .

كما يمكن للشريك أن يتصرف مستقلا في كل المال الشائع سواء كان تصرفا ماديا أو تصرفا قانونيا من دون إذن باقي الشركاء الآخرين ، وهذا ما سنتناوله في هذا المبحث من خلال بحث حكم تصرف الشريك منفردا في جزء معين من المال الشائع ( المطلب الأول) وحكم تصرف الشريك منفردا في المال الشائع كله ( المطلب الثاني) .

**المطلب الأول : حكم تصرف الشريك منفردا في جزء معين من المال الشائع:**

يطرح تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع مشاكل بالنسبة لباقي الشركاء ، و ذلك من حيث أن الشريك لا يملك جزءا معيناً بل حصة شائعة و تظهر المشكلة بعد القسمة حينما يكتشف الشريك المتصرف أن الجزء الذي تصرف فيه لم يقع في نصيبه بل في نصيب شريك آخر .

إن المشرع الجزائري قد نص في المادة 2/714 من القانون المدني الجزائري على أنه:و إذا كان التصرف منصبا على جزء مفرز من المال الشائع و لم يقع هذا الجزء عند القسمة في نصيب المتصرف انتقل حق المتصرف إليه من وقت التصرف إلى الجزء الذي آل إلى المتصرف بطريق القسمة ، و للمتصرف إليه الحق في إبطال التصرف إذا كان يجهل أن المتصرف لا يملك العين المتصرف فيها مفرزة " .

من خلال نص المادة 2/714 من القانون المدني الجزائري نرى أن المشرع الجزائري قد بين حكم التصرف بعد القسمة فقط و تجاهل تماما حكم التصرف قبل القسمة

مما فتح المجال لشرح القانون التوسع في هذه النقطة<sup>(1)</sup> لهذا سوف نتطرق في هذا المطلب إلى حكم جهلا لمتصرف إليه أن الشريك المتصرف يملك المبيع شائعا في الفرع الأول أما الفرع الثاني سوف نخصه للآثار التي يترتبها تصرف الشريك في جزء من المال الشائع.

### الفرع الأول : حكم جهل المتصرف إليه أن الشريك المتصرف يملك المبيع شائعا:

إن تصرف الشريك في المال الشائع بمقدار حصته في جزء معين متوقعا أن هذا الجزء المعين سيقع في نصيبه بعد القسمة و كان المتصرف إليه يجهل أن البائع يملك الجزء المبيع مفرزا من المال الشائع نميز بين حكمين:

### أولا : حكم جهل المشتري أن البائع يملك المبيع مفرز قبل قسمة المال الشائع:

أن المشرع الجزائري تطرق إلى تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع بعد القسمة طبقا لنص المادة 2/714 من القانون المدني دون أن يقوم بتحديد حكمه قبل القسمة غير أن الرأي الراجح يعتبر سكوت المشرع عن تحديد حكم التصرف يستدعي تطبيق القواعد العامة المتعلقة بالشيوع، والتي بمقتضاها يعد الشريك المتصرف قد تصرف فيما يملك ، فيكون تصرفه تبعا لذلك صحيحا نافذا في العلاقة بين المتصرف و المتصرف إليه و غير نافذ في حق باقي الشركاء لما لهم من نفس الحقوق في الجزء المتصرف فيه ، غير أن هذا التصرف يكون قابلا للإبطال وفقا للقواعد العامة على أساس أن المشتري قد وقع في غلط جوهري طبقا لنص المادة 81<sup>(2)</sup> من القانون المدني الجزائري إذ اعتقد أن البائع يملك المبيع مفرزا على أن يقدم المتصرف إليه الطلب قبل القسمة لأنه غير ملزم بانتظار نتيجتها<sup>(3)</sup> أما

1- مخازني فائزة ، المرجع السابق ، ص 88.

(2) - نص المادة 81: "يجوز للمتعاقد الذي وقع في غلط جوهري وقت إبرام العقد أن يطلب إبطاله".

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ص 870.

إذا كان المتصرف إليه عالما بحالة الشئ فلا وجه لطلب الإبطال على أساس الغلط (1) ،  
و انتقال التصرف إلى الجزء الذي آل للمتصرف بطريق القسمة(2)

كما يجوز للمتصرف إليه أن يجيز التصرف طبقا لنص المادة 100 من القانون المدني و التي تنص على أنه: " يزول حق إبطال العقد بالإجازة الصريحة أو الضمنية و تستند الإجازة إلى التاريخ الذي تم فيه العقد ، دون إخلال بحقوق الغير".

فإذا ما أجاز المتصرف إليه التصرف أصبح العقد صحيحا غير قابل للإبطال ويكون حكمه حكم البيع الذي صدر للمشتري غير واقع في غلط (3).

**ثانيا : حكم جهل المشتري أن البائع يملك المبيع مفرزا بعد القسمة.**

في هذه الحالة نميز بين احتمالين :

#### 1- وقوع الجزء المتصرف فيه في نصيب المتصرف:

إذا تمت القسمة ووقع الجزء المتصرف فيه في نصيب المشتري ففي هذه الحالة يكون التصرف صحيحا ، حتى ولو كان المشتري غير عالم وقت التصرف بأن الشريك البائع غير مالك للجزء المتصرف فيه مفرزا و هذا بنص المادة 85 من القانون المدني الجزائري لأن المتصرف إليه أصبح مالكا ملكية مفرزة حيث لم يعد هناك ما يببر التمسك بإبطال التصرف(4).

#### 2- وقوع الجزء المتصرف فيه في غير نصيب المشتري:

في هذه الحالة وطبقا لنص المادة 2/714 من القانون المدني الجزائري فإنها تعطي للمشتري الخيار في قبول البيع إذا أجازته و بالتالي ينتقل حقه إلى الجزء الذي وقع في نصيب

(1)- محمد حسين منصور ، الحقوق العينية الأصلية ( الملكية و الحقوق المتفرعة عنها - أسباب كسب الملكية )، الدار

الجامعة الجديدة ، الإسكندرية ، طبعة 2003 ، ص 110.

(2)- رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ن ص 100.

(3)- وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص 40.

(4)- محمد حسين منصور ، المرجع نفسه، ص 114.

البائع بأثر رجعي أي يعتبر مالكا له من وقت البيع لا من وقت القسمة، كما أن له حق طلب إبطال البيع بسبب الغلط الجوهرى الذي وقع فيه لاعتقاده أن البائع يملك الجزء المبيع مفرزا.

إن المشرع الجزائري أعطى للشريك في الشيوع الحق في التصرف في جزء مفرز من المال الشائع ورتب أحكاما خاصة بذلك، حيث أخذ بنظرية الحلول العيني في حالة عدم وقوع الجزء المفرز في الحصة الشائعة محل التصرف في نصيبه بعد القسمة.

### الفرع الثاني: آثار تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع.

إن تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع يرتب آثار فيما بين المتعاقدين و بالنسبة لباقي الشركاء.

### أولا: آثار التصرف فيما بين المتعاقدين:

يعتبر تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع صحيحا نافذا فيما بين المتعاقدين على أساس أن الشريك في الشيوع يعتبر مالكا، و بالتالي يرتب آثارا سواء بين المتعاقدين سواء كان ذلك قبل القسمة أو بعدها حيث تتمثل هذه الآثار فيما يلي:

#### 1- حق المتصرف إليه في إبطال التصرف على أساس الغلط :

طبقا لنص المادة 2/714 من القانون المدنى الجزائري فإنه يجوز للمتصرف إليه إبطال التصرف في جهله بحالة الشيوع سواء كان ذلك قبل القسمة أو بعدها على أساس أنه وقع في غلط جوهرى طبقا لنص المادة 81 من القانون المدنى بحيث لو علم بحالة الشيوع لما تعاقد مع الشريك في المال الشائع.

#### 2- عدم حلول المتصرف إليه شريكا في الشيوع :

إن تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع ينقل حقه على سبيل الإفراز الى المتصرف إليه مما يترتب على ذلك عدم اعتباره شريكا مع باقي الشركاء لأن لديه حصة مفرزة و ليست حصة شائعة كباقي الشركاء ، كما أن هذا التصرف لا يعتبر نافذا في حق

باقي الشركاء، و تبقى الآثار المترتبة محصورة بين المتعاقدين فقط فإذا كان التصرف بيعاً مثلاً ، لا يحل المشتري محل الشريك البائع<sup>(1)</sup> و يترتب عن ذلك ما يلي :

- لا يكون للمتصرف إليه الحق في المشاركة في أعمال الدارة أو التصرف في المال الشائع و لا يعتد بصوته في حساب الأغلبية اللازمة للتصرف فيه ، و لا في إدارة غير العادية للمال الشائع ، كما لا يحق له طلب القسمة لان ذلك من حق المتصرف لأنه لم يفقد صفة الشريك بعد.

- لا يمكن للمتصرف إليه المطالبة بحق الاسترداد و الشفعة و هي نتيجة حتمية و ذلك لعدم حلول المتصرف إليه شريكاً في الشيوع .

**ثانياً : آثار تصرف الشريك في جزء معين بالنسبة لباقي الشركاء:**

إذا تصرف الشريك في جزء معين من المال الشائع فإن هذا التصرف لا ينفذ في حق باقي الشركاء لأن ذلك يعد تعدي على حقوقهم و ينتج عن ذلك مايلي :

- حق الشركاء في رفع دعوى الاستحقاق<sup>(2)</sup> و هذا من أجل الاعتراف بحقوقهم الشائعة في العين المبيعة و ليس من أجل الحصول على جزء مادي من العين المبيعة<sup>(3)</sup>.

- عدم تمتع الشركاء بحق استرداد الجزء المعين المتصرف فيه و لا برخصة الشفعة لان كل من حق الاسترداد و رخصة الشفعة يكونان في حالة بيع حصة شائعة ، غير ان للشركاء الحق في اثبات الغش و التدليس من طرف الشريك المتصرف و المتصرف اليه لمنع الشركاء من استرداد الحصة الشائعة فيتصرفان في حصة الشريك مفرزة كعقد صوري.

(1) - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 160.

(2) - دعوى الاستحقاق هي دعوى عينية للمطالبة بملكية عقار صار تحت يد الغير نتيجة لتصرف ما .

(3) - نبيل إبراهيم سعد ، المرجع نفسه ، ص 140.

- حق الشركاء في إقرار التصرف : طبقا لنص المادة 720 من القانون المدني الجزائري فإن الشركاء يملكون إجازة تصرف الشريك في جزء مفرز من المال الشائع بإجماعهم أو بإجماع أغلبيتهم .

- عدم تمكن الشركاء بحق طرد المتصرف إليه من الجزء المتصرف فيه<sup>(1)</sup> في حالة حيازة المتصرف إليه الجزء المفرز من المبيع.

ان المشرع الجزائري قد نص المادة 2/890 من القانون المدني الجزائري على ان الشريك إذا رهن حصته المفرزة رهنا رسميا قبل القسمة فإن حق الدائن المرتهن ينتقل إلى العين التي آلت إلى الراهن عن طريق القسمة و في حالة عدم وقوع القسمة على تلك العين ينتقل الرهن بمرتبته إلى قدر من الأعيان ما يعادل قيمة العقار الذي كان مرهون و على الدائن أن يبين هذا القدر بأمر على عريضة مبينا فيها القدر الذي انتقل إليه عند إجراء القسمة و يتقيد بمدة 90 يوما من تاريخ إخطاره.

#### المطلب الثاني : حكم تصرف الشريك في كل المال الشائع:

المشرع الجزائري لم يتعرض لتصرف الشريك في كل المال الشائع أو في جزء مفرز يزيد عن حصته في المال الشائع في نصوص الملكية الشائعة لذلك في هذه الحالة نطبق القواعد العامة لذلك فإنه يكون قد تصرف فيما يملك في القدر الذي يوازي حصته ، و فيما لا يملك ففي القدر الذي يوازي حصص الشركاء الآخرين .

تصرف الشريك في كل المال الشائع يتحدد حكمه فيما إذا كان المتصرف إليه يعلم بحالة الشيوع أو جاهلا لها، و هذا ما سنحاول التطرق إليه من خلال حكم جهل أو علم

(1) -قرار رقم 39496 بتاريخ 1987/04/08 جاء فيه: "من المقرر قانونا أن كل شريك في الشيوع له أن يتصرف في حصته دون أن يلحق ضرر بحقوق سائر الشركاء ، و لما كان - الثابت في قضية الحال - أن المطعون ضدها لم يلحقها ضرر من البيع ، فحصنتها في الشيوع لم تمس و لم تجري قسمة لتحديد ما إذا وقع الجزء المبيع في حصتها ، فإن قضاة الموضوع بإبطالهم البيع و طرد المشتري و تعويض المدعي عليها خرقوا القانون" ، المجلة القضائية ، سنة 1991 ، العدد 03 ن ص 09.

المتصرف إليه بحالة الشيوخ في الفرع الأول و الآثار التي تترتب على تصرف الشريك منفردا في المال الشائع كله على باقي الشركاء في الفرع الثاني.

**الفرع الأول : حكم جهل أو علم المتصرف إليه أن المتصرف يملك المبيع شائعا :**

**أولا : حكم جهل المتصرف إليه أن المتصرف يملك المبيع شائعا:**

قد يلجأ الشريك في الشيوخ إلى التصرف في المال الشائع كله ، و كان المتصرف إليه يجهل أن المتصرف شريكا في المال الشائع ، بحيث كان يعتقد أن المتصرف يملك المال ملكية تامة و مفرزة فإنه يكون قد وقع في غلط جوهري في محل البيع ، و أنه لو علم بذلك لما قام بإبرام العقد و من ثم يمكنه إبطال العقد على أساس الغلط طبقا لنص المادة 81 و ما يليها من القانون المدني الجزائري .

يجوز للمتصرف إليه طلب إبطال العقد فيما يخص حصص باقي الشركاء و ترك الحصة العائدة للشريك البائع و ذلك على أساس أن الشريك البائع قد تصرف في ملك غيره إستنادا لنص المادة 397<sup>(1)</sup> من القانون المدني الجزائري ، وطلب الإبطال مقررة لمصلحة المشتري بنص القانون ، كما يجوز له طلب التعويض بعد ابطال عقد البيع و ذلك لما لحقه من ضرر ، أو من كسب فاته بشرط أن يكون حسن النية أي لا يكون عالما بأن البائع لا يملك المبيع لأنه إذا كان عالما بذلك يستطيع إبطال عقد البيع و يسترد الثمن دون أي تعويض ما أنفقه في ذلك<sup>(2)</sup>، و يصح البيع إذا اكتسب المتصرف المال بأي سبب من أسباب كسب الملكية<sup>(3)</sup> حتى و أن طلب المتصرف إليه طلب إبطال البيع فيما يخص باقي الشركاء بحيث يكون له ذلك شريطة ان يرفع دعواه قبل أن يكتسب المتصرف الملكية.

(1) - تنص المادة على مايلي: " إذا باع الشخص شيئا معيناً بالذات و هو لا يملكه فللمشتري الحق في طلب إبطال البيع و يكون الامر كذلك ولو وقع البيع على عقار أعلن أو لم يعلن بيعه.

(2) - وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص41.

(3) - قد يحصل المتصرف على المال الشائع كله لاي سبب من أسباب التملك ، ك شراء حصص باقي الشركاء أو انتقالها إليه بموجب الميراث أو الوصية أو الهبة.

ثانيا : حكم علم المشتري أن المتصرف يملك المبيع شائعا:

إذا كان المتصرف إليه يعلم وقت إبرام عقد البيع أن المتصرف شريكا في الشيوع ، امتنع عليه ابطال البيع للغلط لأنه كان عالما بحالة الشيوع ، لأنه كان يعتقد أنه ستؤول ملكية المبيع كله للبائع ثم تنتقل إليه (1).

إذا تملك الشريك البائع المبيع الشائع كله لأي سبب من أسباب الملكية لا يجوز للمتصرف إليه في هذه الحالة طلب إبطال البيع لأنه تحقق الهدف من البيع ، أما في حالة عدم تمكن الشريك البائع من الحصول على باقي الحصص فإنه يكون الخيار للمتصرف إليه في أن يبقى على الحصة التي آلت إلى الشريك و يقبل بها أو يطلب فسخ البيع لأن إرادته كانت تهدف لشراء كل المبيع .

أما بالنسبة لحكم هذا التصرف بالنسبة لباقي الشركاء فإن المشرع وضع قاعدة عامة مفادها أن أي تصرف يقوم به الشريك منفردا على المال الشائع و يترتب على هذا التصرف مساس بحقوق باقي الشركاء فتصرف الشريك يكون غير نافذ في حقهم و تصرف الشريك حتما يلحق ضررت بباقي الشركاء لأنه لم يتقد بمقدار حصته الشائعة.

**الفرع الثاني : آثار تصرف الشريك منفردا في المال الشائع كله.**

أن تصرف الشريك في كل المال الشائع يكون صحيح غير نافذ في حقوق باقي الشركاء فيما يعادل حصصهم باستثناء الحصة الشائعة التي للشريك البائع و على هذا الأساس فان تصرف الشريك في المال الشائع كله يترتب آثارا بالنسبة لطرفيه و بالنسبة لباقي الشركاء.

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ص 879.



أولاً : آثار تصرف الشريك منفرداً في المال الشائع كله بين طرفيه.

ان هذا التصرف ينتج آثار فيما بين طرفيه و أهمها ما يلي :

- حق المتصرف إليه في إجازة التصرف طبقاً لنص المادة 101 من القانون المدني الجزائري بحيث يسقط حق إبطال العقد إذا لم يتمسك صاحبه خلال خمس سنوات طبقاً لنص المادة 102 من القانون المدني الجزائري.
- حق المتصرف في إبطال التصرف على أساس الغلط طبقاً لنص المادة 81 من القانون المدني الجزائري و على أساس بيع ملك الغير طبقاً لنص المادة 397 من القانون المدني الجزائري .
- حلول المتصرف إليه محل الشريك البائع في حدود حصته فإذا كان التصرف ناقلاً للملكية يكون للمتصرف إليه حق المشاركة في أعمال الإدارة العادية و غير العادية و له الحق في طلب القسمة<sup>(1)</sup>.
- حق المتصرف إليه في طلب التعويض ففي حالة إبطال العقد يرجع المتعاقدين إلى الحالة التي كانا عليها قبل التعاقد فيرد المتصرف إليه الشيء المبيع إلى المتصرف إذا كان قد استلمه و يرد المتصرف الثمن إلى المتصرف إليه كما يمكن لهذا الأخير طلب التعويض عما فإنه من كسب و ما لحقته من خسارة طبقاً للقواعد العامة.
- حق المتصرف إليه الرجوع على الشريك البائع بضمان الاستحقاق :إذا أجاز المشتري البيع المنصب على المال الشائع كله من أحد الشركاء فإنه يفقد حقه في طلب الإبطال لكنه يستطيع الرجوع على البائع بدعوى ضمان الاستحقاق لان الشريك الآخر يملك نصف المال الشائع و أياً كانت نتيجة القسمة فان المال الشائع كله لن يخلص للشريك البائع.

(1)- وهاب عياد ، المرجع السابق ، ص 43.

ثانيا : آثار تصرف الشريك في المال الشائع كله بالنسبة لباقي الشركاء :

إن الشركاء يعتبرون من الغير في التصرف الصادر من الشريك في كل المال الشائع و ذلك بالنسبة إلى حصصهم الشائعة في هذا المال ، و لكن التصرف ينفذ حقهم بالنسبة للحصة الشائعة التي تعود للشريك البائع<sup>(1)</sup>، و نظرا لذلك فإنه ينتج عن تصرف الشريك في المال الشائع كله عدة آثار بالنسبة لباقي الشركاء أهمها :

- للشركاء الحق في رفع دعوى الاستحقاق و استردادها من المتصرف اليه باعتبارهم ملاكا و هذا لا يكون إلا فيما يتعلق بحصصهم الشائعة دون حصة المتصرف .
- حق الشركاء في مطالبة المتصرف إليه بتنفيذ التزاماته و ذلك بتحمل الأعباء المالية و دفع المصاريف المتعلقة بالمال الشائع و إجراء القسمة و التفاهم على طريقة الانتفاع به كالمهياة الزمنية أو المكانية.
- للشركاء الحق في رفع دعوى منع التعرض و يكون ذلك في حالة حيازة المتصرف إليه كل المال الشائع لكونه متعرضا لباقي الشركاء لما لهم من نفس الحقوق على المال الشائع و لا يجوز حرمانهم من الانتفاع به.
- حق الشركاء في إقرار التصرف طبقا لنص المادة 720 من القانون المدني الجزائري التي تنص : " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه ...." فيترتب عن التصرف كل آثاره القانونية و يزول حق طلب إبطال التصرف من طرف المتصرف إليه و ذلك لزوال سببه.
- حق الشركاء في رفع دعوى عدم نفاذ التصرف و يكون ذلك فيما زاد عن حصة المتصرف دون انتظار نتيجة القسمة .
- عدم تمتع الشركاء بحق إبطال التصرف لأنهم ليسوا أطراف فيه فيكفي لحمايتهم رفع دعوى عدم نفاذ التصرف فيما زاد عن حصة المتصرف.

(1) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ، ص 879.

نخلص في الأخير إلى أن التصرف في المال الشائع يترتب عليه نقل ملكية المال الشائع أو ترتيب حق عيني أصلي أو تباعي و يكون التصرف إما بإرادة منفردة كالوصية أو الوقف ، و إما يكون التصرف بتطابق إرادتين وتوافقهما كعقد البيع و الهبة.

فقد يتصرف أحد الشركاء لظروف ما في نصيبه الشائع ، أو في جزء محدد ، أو في كل المال الشائع و التصرف في الحصة الشائعة لا يثير إشكالات كثيرة لأنه عملية استبدال شريك مكان آخر ، لكن و في بعض الحالات منع المشرع الجزائي الاستبدال عن طريق الاسترداد أو الشفعة مثلا إذا كانت الشركة أو التركة محل أسرار فمنع تفشيها.

أما إذا كان التصرف في جزء مفرز من المال الشائع ففيه اعتداء على حقوق باقي الشركاء و من ثم فإن التصرف و إن كان صحيحا بين طرفيه إلا أنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء ، لأنه إذا تمت القسمة يقع الجزء المتصرف فيه في نصيب المتصرف .

و يجوز للشريك في أن يتصرف في حصته الشائعة بالبيع لأنه يملك حصته ملكا تاما بشرط عدم الإضرار بباقي الشركاء.

و كثير ما يعتقد الناس أن المال المتصرف فيه مملوك ملكية مفرزة ثم يظهر خلاف ذلك و للحفاظ على أموال المتصرف إليه و باقي الشركاء ، فقد أعطى المشرع الجزائي للمتصرف إليه في حالة عدم علمه بالشيوع ن الحق في إبطال التصرف .

أما في حالة علمه بالشيوع فيعد تصرفا صحيحا بينه و بين المتصرف إلا أنه لا ينفذ في حق باقي الشركاء لأن لهم من الحقوق مثل ما للمتصرف.



الفصل الثاني: تصرف الشركاء مجتمعين أو  
الأغلبية منهم في المال الشائع



إذا كان حق كل شريك في الملكية الشائعة هو حق ملكية تامة بالمعنى الدقيق و الحصة التي يمتلكها الشريك هي حصة شائعة في كل المال ولا تتركز في جانب منه بالذات طوال فترة الشروع، وكان كل شريك يمارس بسلطته على حصته الشائعة مقيد بحقوق باقي الشركاء، فإن الأصل أن يكون هناك إجماع بين الشركاء في التصرف في المال الشائع حتى لا يحدث خلاف بينهم، لذلك نص المشرع على نظام يسهل من عملية التصرف في المال الشائع و هو نظام الأغلبية و عليه فإن التصرف إما أن يقع بإجماع الشركاء أو من طرف الأغلبية .

وقد نصت المادة 720 من القانون المدني الجزائري على أن: "للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذ استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة لمصالح الشركاء، ان تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا " (1).

يستفاد من هذا النص أن التصرف في المال الشائع يقتضى اتفاق جميع الشركاء ولكن قد يتعذر إجماع الشركاء على التصرف في هذا المال مع إعطاء الأقلية غير الموافقة على التصرف الضمانات الكافية ، وعلى هذا الأساس سوف نتطرق في دراستنا لهذا الفصل إلى تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع في المبحث الأول، أما المبحث الثاني فنتطرق فيه إلى تصرف الأغلبية الكبيرة من الشركاء في المال الشائع.

(1) الأمر رقم 75-58 ، المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق ل 10975/09/26 يتضمن القانون المدني ، ج،ر، العدد 78 الصادرة في 1975/09/30،معدل و متمم .

## المبحث الأول: تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع

إن التصرف الجماعي في المال الشائع هو ما يصدر باتفاق من جميع الشركاء ،فقد يقع إجماع بين الشركاء على التصرف في المال الشائع كله بأي نوع من أنواع التصرف ،سواء أكانت ناقلة للملكية كالبيع مثلا أو ترتيب حق عيني أصلي كحق الانتفاع أو الارتفاق، أو حق عيني تبعي كرهن المال رهنا رسميا أو حيازيا اعتبرت كل هذه التصرفات صحيحة لأن الأصل أن يكون هناك إجماع بين الشركاء، كما يمكن أن ينصب التصرف على جزء من المال الشائع و على هذا الأساس سنعرض ذلك في مطلبين ،فنتناول في المطلب الأول تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع كله ،أما المطلب الثاني فنتناول فيه تصرف الشركاء مجتمعين في جزء من المال الشائع .

## المطلب الأول: تصرف الشركاء مجتمعين في المال الشائع كله

إذا صدر التصرف من جميع الشركاء المشاعين لجميع المال الشائع كله كبيع مثلا أو هبة كان ذلك ناهيا لحالة الشيوخ بين الشركاء<sup>(1)</sup>، فإذا تصرفوا في جزء منه خرج ذلك الجزء من نطاق الشيوخ ويبقى باقي المال مشاعا إلى أن تتم قسمته وإذا كان تصرفهم جميعا في حصته فإنه يدخل المشتري المتصرف إليه شريكا معهم بقدر هذه الحصة المشاعة التي تم بيعها.

فإذا ما وقع اجماع الشركاء في الشيوخ على التصرف في المال الشائع كله سواء أكانت تصرفات ناقلة للملكية كالبيع أو الهبة أو الوقف أو الوصية أو ترتيب حق عيني أصلي كحق الانتفاع أو الارتفاق، أو حق عيني تبعي كرهنه رهنا رسميا أو حيازيا فإننا سنتطرق إلى هذه التصرفات بنوع من التفصيل من خلال دراسة التصرفات الناقلة للملكية في

(1) أ. السيد عبد الوهاب عرفة ،المكتب الفني للموسوعات القانونية ، الإسكندرية ،طبعة 2002 ، ص 52 .

الفرع الأول أما في الفرع الثاني فنتناول فيه ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي أو تبعي على المال الشائع .

### الفرع الأول: حكم التصرفات الناقلة للملكية

لشركاء مجتمعين حق التصرف في المال الشائع كله بأي تصرف ناقل للملكية كالبيع أو الهبة أو أي تصرف آخر ناقل للملكية ،وسنقتصر في هذا المجال على البيع بحكم أنه التصرف الأكثر شيوعا أو استعمالا في الحياة العملية وكذلك الهبة (1).

### أولا: حكم بيع الشركاء مجتمعين للمال الشائع كله

يعتبر البيع من أهم التصرفات الناقلة للملكية ، حيث أن أحكام بيع المال الشائع هي نفسها الأحكام العامة في البيع ،فالتصرف الصادر من الشركاء مجتمعين يكون صحيحا و نافذا في حق الجميع .

أما المبيع فهو الحق الذي يرد على شيء سواء أكان هذا الشيء ماديا أو معنويا وتختلف طبيعة الأشياء ، لذا فإذا كان الحق واردا على عين لها صفات خاصة تميزها عن غيرها و تجعل لها صفة مستقلة كمنزل أو سيارة فإن تعيين المبيع يكون بتحديد ذات الشيء تحديدا كافيا ،فإن كان عقارا لابد من بيان موقعه ،أما إذا كان البيع وارد على أشياء مثلية فلا بد من بيان النوع و الصنف ،كما قد يكون هذا البيان صريحا أو ضمنيا يستفاد من ظروف التعاقد .

كما أن الملاك على الشيوع لا يستقلون بملكية الحصة الشائعة أو جزء معين منها بل يتوجب عليهم التقيد بحقوق باقي الشركاء في المال الشائع (2)

(1) وهاب عياد، ، المرجع السابق، ص 65.

(2) د.محمد صبري السعدي ، الواضح في شرح القانون المدني - عقد البيع و المقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية، دار الهدى،الجزائر،2012، ص122.

ويسمى هذا النوع من البيوع ببيع التصفية ويكون هذا النوع من البيوع أي بيع المال الشائع كله من قبل الشركاء مجتمعين في حالة إقدامهم على إنهاء حالة الشيوخ واستحالة القسمة عينا، فمثلا إذا كان المال الشائع عبارة عن عقار و أراد مجموعة من الأشخاص الذين يملكون هذا العقار في الشيوخ مهما كان سبب الشيوخ، وأرادوا إنهاء حالة الشيوخ إما باتفاقهم أو بطلب من أحدهم وكانت القسمة العينية للعقار مستحيلة بالنظر إلى عدد الشركاء ومساحة العقار الشائع، أو أن القسمة العينية تؤدي إلى الإنقاص من قيمته، كما لو كان يباع كاملا: فإنه في هذه الحالة يباع العقار الشائع بالمزاد العلني ويأخذ كل شريك من ثمنه بحسب نصيبه أو حصته في العقار الشائع وهنا تكون فرضيتين، فإما أن يرسوا المزداد العلني على أحد الشركاء أو يرسوا المزداد العلني على شخص أجنبي، ففي الحالة التي يرسوا فيها المزداد العلني على أحد الشركاء، فإنه يدفع الثمن الراسي به المزداد بعد خصم مقدار نصيبه في العقار، وفي حالة رسوا المزداد العلني على شخص أجنبي فإنه يكون ملزما بدفع كامل الثمن<sup>(1)</sup>، والمصاريف والرسوم التي تترتب على التسجيل والشهر والحقوق النسبية التي تؤول إلى الخزينة العمومية ويخضع هذا النوع من البيوع إلى إجراءات خاصة نظمها قانون الإجراءات المدنية والإدارية فقد كانت في ظل قانون الإجراءات المدنية القديم من اختصاص محكمة مقر المجلس القضائي، على خلاف القاعدة العامة التي يؤول فيها الاختصاص إلى المحكمة التي يقع في دائرتها العقار طبقا لأحكام المادة 8 الفقرة الأخيرة من قانون الإجراءات المدنية التي تنص على ما يلي: "...ويؤول الاختصاص للمحاكم المنعقدة في المجالس القضائية للفصل دون سواها بموجب حكم قابل للاستئناف أمام المجلس القضائي في المواد التالية: الحجز العقاري، وتسوية قوائم التوزيع وبيع المشاع..."

غير أن القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية أعاد الاختصاص إلى القاعدة العامة وأحال الاختصاص في بيع المشاع

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع و المقايضة، المجلد الرابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2004، ص306.



إلى المحكمة التي يقع في دائرتها هذا العقار الشائع وذلك وفق أحكام المادة 722 منه<sup>(1)</sup>، مع ملاحظة أن سريان هذا النص الجديد يكون بعد سنة من تاريخ نشره في الجريدة الرسمية.

كما يمكن أن يكون هذا البيع باتفاق جميع الشركاء رضائيا أي دون اللجوء إلى القضاء وذلك بتعاقدهم مع المشتري سواء كان أحد الشركاء أو أجنبي عنهم وبإتمام شكلية الكتابة الرسمية وإتمام إجراءات نقل الملكية المتمثلة في التسجيل والشهر بالمحافظة العقارية<sup>(2)</sup>.

إذ أن القاعدة المعمول بها في التشريع الجزائري إذا كان المبيع عقارا فإن الملكية لا تنتقل سواء فيما بين المتعاقدين أو بالنسبة للغير إلا إذا كان مسجلا وهنا تنتقل ملكية العقار إلى المشتري<sup>(3)</sup>، ويكون بذلك البيع صحيحا ونافدا في حق جميع الشركاء، ولا يمكن بعد ذلك لأي منهم الاحتجاج بغير ذلك.

### ثانيا: حكم هبة الشركاء جميعا للمال الشائع

إن للهبة أهمية ومكانة في التصرفات الناقلة للملكية وقد عرفتها المادة 202 من ق، أ، ج كما يلي: "الهبة تملك بلا عوض"<sup>(4)</sup>.

فيقصد المشرع بقوله: "الهبة تملك..." أن الهبة هي وسيلة تملك تنتقل بواسطتها ملكية المال الموهوب من الواهب إلى الموهوب له، أما عبارة: "بلا عوض" فهي تفيد أن المال الموهوب عندما ينتقل إلى الموهوب له ينتقل بلا مقابل أي مجانا<sup>(1)</sup>.

(1) قانون رقم 09/08 المؤرخ في 25/02/2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية و الإدارية، ج.ر.ع. 21، الصادرة بتاريخ 2008/04/23 .

(2) عبد الرزاق احمد السنهاوري ، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع و المقايضة، المرجع السابق، ص306.

(3) د. محمد صبري السعدي، المرجع السابق، ص 195 .

(4) قانون رقم 84-11 المؤرخ في 9 جوان 1984، المتضمن قانون الأسرة، ج ر، عدد24، صادرة في 19 جوان 1984، معدل و متمم.

إذ يحق للشركاء مجتمعين أن يتصرفوا في المال الشائع كله بالهبة فهي صحيحة نافذة في حق الشركاء جميعا، وتتم الهبة لأحد الشركاء أو شخص أجنبي عنهم<sup>(2)</sup>، ويخضع التصرف لأحكام قانون التوثيق من كتابة رسمية، إجراءات الشهر العقاري بالمحافظة العقارية حتى تحدث أثرها الناقل للملكية وهذا في ما يخص العقار .

أما إذا كان منقولاً فتخضع للإجراءات الخاصة وفقا لأحكام نص المادة 206 من قانون الأسرة الجزائري<sup>(3)</sup>.

فإذا كانت الحيابة شرطا من شروط صحة الهبة العادية فلا تعد كذلك في هبة المال الشائع إذ تنص المادة 208 من قانون الأسرة الجزائري: "إذا كان الواهب ولي الموهوب له، أو زوجه أو كان الموهوب مشاعا فإن التوثيق والإجراءات الإدارية تغني عن الحيابة"<sup>(4)</sup>.

وهذا ما أكدته المحكمة العليا في القرار رقم 58700 المؤرخ في 19-12-1990 المنشور بالمجلة القضائية في سنة 1991 العدد 04 : "من المقرر فقها أن الهبة تلزم بالقول وتتم بالحوز، وهبة الزوجين لبعضهما يعمل بها ولو لم يتم الحوز"<sup>(5)</sup>.

إذا تمت الهبة على النحو المذكور فيحل الموهوب له محل الشركاء بنسبة ما وهب له من المال الشائع ويعد التصرف بالهبة صحيحا نافذا في حق جميع الشركاء.

(1) تقيية محمد بن أحمد، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الإسلامية والقانون المقارن، مطابع الخالد للأوفست، السعودية، 2000، ص15.

(2) عياد وهاب، المرجع السابق، ص69.

(3) تنص على ما يلي: "تتعد الهبة بالإيجاب والقبول، وتتم الحيابة، ومراعاة أحكام قانون التوثيق في العقارات والإجراءات الخاصة في المنقولات وإذا احتل أحد القيود السابقة بطلت الهبة".

(4) قانون رقم 84-11، المرجع السابق.

(5) حمدي باشا عمر، المرجع السابق، ص11.

### ثالثا: حكم الوصية الصادرة من جميع الشركاء في المال الشائع

تعتبر الوصية مثل الهبة فكلاهما تصرف في المال يفيد التملك للغير بطريق التبرع غير التملك منجز فورا في الهبة ، أما في الوصية فهو مضاف إلى ما بعد الموت<sup>(1)</sup> .  
تنص المادة 184 من قانون الاسرة الجزائري على ما يلي: " الوصية تملك مضاف إلى ما بعد الموت بطريق التبرع"<sup>(2)</sup>.

يتجلى من هذه المادة أنه يصح للشركاء على الشيوع أن يوصوا بالمال الشائع بالثلث كل حسب نصيبه و لا يوجد أي شرط في الوصية يتعارض مع حالة الشيوع فالوصية جائزة طالما لم تتجاوز الثلث وإلا كانت موقوفة على إجازة الورثة تطبيقا للقواعد العامة<sup>(3)</sup>، وما تقضي به المادة 185 من قانون الاسرة الجزائري التي تنص على: " تكون الوصية في حدوث ثلث التركة، وما زاد على الثلث تتوقف على إجازة الورثة " ،وكذلك المادة 189 قانون الاسرة الجزائري التي تنص : "لا وصية لو ارث إلا إذا أجازها الورثة بعد وفاة الموصي".

نستنتج من خلال ذلك ان للشركاء أن يوصوا بالثلث كل حسب نصيبه وما زاد عن الثلث تتوقف على إجازة ورثته، وبالتالي تعد الوصية في المال الشائع صحيحة نافذة في حق جميع الشركاء .

### رابعا: حكم الوقف الصادر من جميع الشركاء في المال الشائع

تنص المادة 216 قانون الاسرة الجزائري على أنه: "يجب أن يكون المال المحبوس مملوكا للواقف معيننا خاليا من النزاع لو كان مشاعا"<sup>(4)</sup>.

(1) نجيمي جمال ،قانون الأسرة الجزائري (دليل القاضي و المحامي )،دار هومه ،2016 ، ص 333 .

(2) -قانون رقم 84-11،المتضمن قانون الأسرة ،المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

(3) -سعيد سعد عبد السلام، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية والتبعية (حق الملكية فقها وقضاء)، الجزء الأول، دار النهضة العربية، مصر، 2000، ص 169.

(4) -قانون رقم 84-11،المتضمن قانون الاسرة ،المعدل و المتمم، المرجع السابق.

يفهم ضمناً من هذه المادة أن وقف المال المشاع هو وقف صحيح شرط أن لا يكون المال الموقوف محل نزاع وإن كان شائعاً، غير أن المادة 03/11 من قانون 10-91 المتعلق بالأوقاف تنص على ما يلي: " ويصح وقف المال المشاع وفي هذه الحالة تتعين القسمة"<sup>(1)</sup>.

تؤكد هذه المادة جواز وقف المال الشائع عقارا كان أو منقولاً شريطة تمام القسمة ( أي ما يقبل القسمة )، ولا يجوز وقف المشاع فيما لا يقبل القسمة .

#### خامساً : حكم المقايضة الصادرة من الشركاء مجتمعين في المال الشائع

تنص المادة 413 من ق.م.ج على ما يلي : "المقايضة عقد يلتزم به كل من المتعاقدين أن ينقل إلى الآخر على سبيل التبادل ملكية مال غير النقود"<sup>(2)</sup>، و تنص المادة 415 من القانون المدني الجزائري على ما يلي: " تسري على المقايضة أحكام البيع بالقدر الذي تسمح به طبيعة المقايضة ، و يعتبر كل من المتقايضين بائعاً للشئ و مشترياً للشئ الذي قايض عليه "<sup>(3)</sup>

بموجب الإحالة الواردة في المادة أعلاه فإن المشرع الجزائري اعتبر أن ما يسري على أحكام البيع يسري على أحكام المقايضة ،وعليه فصحة بيع الشركاء للمال الشائع يحيلنا إلى الإقرار بصحة و نفاذ المقايضة الحاصلة من الشركاء .<sup>(4)</sup>

(1) - قانون رقم 10-91 المتعلق بالأوقاف ،المرجع السابق .

(2) - الأمر رقم 58-75 ،المتضمن القانون المدني ،المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

(3) - الأمر رقم 58-75 ، المتضمن القانون المدني ،المعدل و المتمم ، المرجع نفسه.

(4) - رمضان أبو السعود ، المرجع السابق ،ص 93.

### الفرع الثاني: حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي أو تباعي على المال المشاع

إذا كان للشركاء في الشيوع الحق في التصرف في المال الشائع كله بأي تصرف ناقل للملكية، فإنه يجوز لهم مجتمعين ترتيب أي حق عيني سواء كان أصليا كالانتفاع والارتفاق، أو تباعيا كرهنه رهنا رسميا أو رهنا حيازيا وهو ما سوف نعرضه بنوع من التفصيل

#### أولا: حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي

الحقوق العينية الأصلية هي تلك الحقوق التي تكون مستقلة لا تتبع حق آخر أو تستند في وجودها إليه ، فهي تخول لصاحبها الحق في استعمال الشيء و استغلاله بطريقة كاملة (1) .

لشركاء في الشيوع أن يقرروا التصرف في المال الشائع كله عن طريق ترتيبهم لحق من الحقوق العينية الأصلية المتفرعة عن حق الملكية كأن يرتبوا حق انتفاع أو ارتفاق لفائدة الغير، أو أحد الشركاء، فالحقوق العينية الأصلية هي تلك التي تخول صاحبه الحق في استعمال شيء معين واستغلاله بطريقة كاملة (2) لذلك يجوز للشركاء في الشيوع ترتيب حق عيني أصلي انتفاعا كان أو ارتفاقا وذلك لفائدة أحد الشركاء أو أجنبي.

#### 1- حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق انتفاع على المال الشائع :

لم يضع المشرع الجزائري تعريف خاصا بالانتفاع بخلاف شراح القانون الذين اعتبروا حق الانتفاع حق عيني يخول لشخص غير مالك سلطتي الاستعمال والاستغلال على الشيء دون وساطة من آخر.

(1) كيرة حسن ، المدخل إلى القانون،(القانون بوجه عام ، النظرية العامة للقاعدة القانونية ، النظرية العامة للحق )، منشأة

المعارف للنشر ، القاهرة ، 2000 ، ص 49.

ولحق الانتفاع عدة خصائص أبرزها أنه حق عيني يرد على عقار فيجوز رهنه أو التصرف فيه ، وبالرغم من تمتع المنتفع بتلك السلطات تبقى ملكية الرقبة لصاحبها<sup>(1)</sup>.

ولحق الانتفاع مصادر وأسباب عدة لخصتها المادة 844 من قانون المدني الجزائري التي تنص على أنه: "يكسب حق الانتفاع بالتعاقد وبالشفعة والتقادم أو بمقتضى القانون فيجوز أن يوصى بحق الانتفاع لأشخاص متعاقدين إذا كانوا موجودين على قيد الحياة وقت الوصية ، كما يجوز أن يوصى به للحمل المستكن"<sup>(2)</sup>.

- اكتساب حق الانتفاع عن طريق التعاقد :

يكتسب حق الانتفاع بالتعاقد عندما يكون هناك اتفاق على إنشاء حق انتفاع لفائدة شخص آخر بالعقار غير متمتع بهذا الحق من قبل مع احتفاظ المالك بسلطة التصرف في العقار كما يمكن للمالك بيع أو هبة حق الانتفاع أو بيع الرقبة واحتفاظه بحق الانتفاع ويصبح هو المنتفع ومالك الرقبة هو المشتري.

- اكتساب حق الانتفاع عن طريق الشفعة :

كما يكتسب أيضا حق الانتفاع بالشفعة بحيث إذا بيع حق الانتفاع كله أو جزء منه، فيحق للمالك الرقبة أن يثبت حقه في الشفعة وفقا للمادة 795 من ق. م. ج التي نصت: "يثبت حق الشفعة... للمالك الرقبة إذا بيع الكل أو البعض من حق الارتفاق المناسب للرقبة..."<sup>(3)</sup>.

(1) نبيل إبراهيم سعد، المرجع السابق، ص260.

(2) الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(3) الأمر رقم 75-58، المتضمن القانون المدني، المعدل و المتمم، المرجع السابق .

فهنا تثبت لمالك الرقبة على عقاره في حالة تحقق سبب الشفعة و هو إقدام صاحب حق الانتفاع المرتب على هذا العقار ببيعه كلية أو جزء منه فقط ،لشخص آخر غير مالك الرقبة (1).

- اكتساب حق الانتفاع عن طريق التقادم :

يعد التقادم كذلك سبب آخر من أسباب اكتساب حق الانتفاع بمقتضى القانون .

-اكتساب حق الانتفاع عن طريق الوصية :

كمصدر آخر لاكتساب حق الانتفاع نجد الوصية التي أقر المشرع بجوازها في حالة ما إذا كان الموصى له حيا وقت إبرام الوصية وهي تجوز حتى للحمل المستكن.

يكون للشخص المنتفع حق استعمال المال في كل ما أعد له فإذا كان عقارا سواء بالسكن أو الزراعة لكن في حدود الغرض الذي أعد له، فلا يحق له أن يستعمله استعمالا غير مشروع وهذا وفقا لنص المادة 847 من القانون المدني الجزائري(2)، ولمالك الرقبة أن يعترض على أي استعمال غير مشروع وإذا أثبت ذلك أمام القاضي، فلهذا الأخير أن ينزع العين من تحت يد المنتفع وتسليمها لآخر، وفيما يخص انقضاء حق الانتفاع أشار إليه المشرع في المواد من 852 إلى 854 من القانون المدني الجزائري.

إذ نصت المادة 852 من القانون المدني الجزائري على أنه: "ينتهي حق الانتفاع بانقضاء الأجل المعين فإن لم يعين الأجل عد مقرا لحياة المنتفع، وهو ينتهي على أي حال بموت المنتفع حتى قبل انقضاء الأجل المعين، وإذا كانت الأرض المنتفع بها مشغولة عند

(1) - أحمد دغيش ، حق الشفعة في التشريع الجزائري ،دار هومة ،الجزائر ،2013، ص 200.

(2)- الأمر 75-58، المعدل و المتمم ، المرجع السابق.

انقضاء الأجل أو عند موت المنتفع بزرع قائم أبقيت للمنتفع أو لورثته إلى حين إدراك الزرع بشرط أن يدفعوا أجرة إيجار الأرض عن هذه الفترة من الزمن<sup>(1)</sup>.

كما نصت المادة 853 من القانون المدني الجزائري على أنه : " ينتهي حق الانتفاع بهلاك الشيء إلا أنه ينتقل من الشيء الهالك إلى ما قد يقبل قيمته وإذا لم يكن الهلاك راجعا إلى خطأ المالك على إعادة الشيء إلى أصله ولكنه إذا أعاده رجع حق الانتفاع إلى المنتفع إذا لم يكن الهلاك بسببه وفي هذه الحالة تطبق الفقرة الثانية من المادة من القانون المدني الجزائري 848"<sup>(2)</sup>.

ونصت المادة 854 من القانون المدني الجزائري على: "ينتهي حق الانتفاع بعدم الاستعمال لمدة خمسة عشر سنة".

من خلال ما سبق نستنتج أن لجميع الشركاء في الشروع أن يقرروا ترتيب حق الانتفاع على المال الشائع كله لصالح شخص أجنبي أو لأحد الشركاء، وإذا ثبت لهذا الأخير فله حق الانتفاع على المال الشائع كله ويكون مالكا لحصته الشائعة بالنسبة للمال، أما إذا كان حق الانتفاع مقرر لشخص أجنبي فإن الشركاء في الشروع يحتفظون بملكية المال الشائع.

## 2-حكم ترتيب الشركاء جميعا لحق الارتفاق على المال الشائع:

تنص المادة 867 من القانون المدني على أنه: "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال"<sup>(3)</sup>.

(1)- الأمر 75-58، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

(2)- عياد وهاب، المرجع السابق، ص74.

(3)- الأمر رقم 75-58، المعدل و المتمم ، المرجع نفسه.



نستنتج من خلال النص أن الارتفاق هو حق عيني عقاري لأنه لصيق بالعقار ولا يتصور في غير العقارات ، ذلك أنه كرس لجعل عقار ما في خدمة عقار آخر مملوك لشخص آخر بسبب الحصر.

ويمتاز حق الارتفاق بعدة خصائص فهو حق عيني عقاري وهو الذي يخول لصاحب العقار المرتفق سلطة مباشرة على العقار المرتفق به، وهو حق دائم لأنه مرتبط بدوام العقارين المرتفق والمرتفق به<sup>(1)</sup>، كما أنه غير قابل للتجزئة وهو مقرر على عقار لمصلحة عقار آخر مملوك لشخص آخر بمعنى يجب أن يكون العقارين المرتفق والمرتفق به مملوكان لمالكين مختلفين.

ويتبع حق الارتفاق العقار المرتفق به فهو من ملحقاته عند التصرف فيه<sup>(2)</sup>، فينتقل معه إلى المتصرف إليه دون الحاجة إلى ذكره في العقد ولا يقبل الانقسام إذا ما تم التصرف في العقار المترفق على أجزاء ، أو إذا أصبح هذا العقار مملوكا على الشيوع لعدة أشخاص فيظل الارتفاق على ما كان عليه ويمتنع على الملاك الجدد للعقار المرتفق طلب قسمة الارتفاق فيما بينهم لأن طبيعته تفرض ذلك لانتفاء ذلك مع الانتفاع المرجو منه.

كما أجاز المشرع الجزائري ترتيب حق الارتفاق على المال العام إذا كان ذلك لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال، وعلى غرار حق الانتفاع أقر المشرع الجزائري في نص المادة 868 من القانون المدني الجزائري على أنه : "ينشأ حق الارتفاق عن الموقع الطبيعي للأمكنة أو يكسب بعقد شرعي أو بالميراث، إلا أنه لا تكسب بالتقادم إلا الارتفاقات الظاهرة بما فيها حق المرور"<sup>(3)</sup>.

-العقد كمصدر لحق الارتفاق :

(1) - عياد وهاب، المرجع السابق، ص 74 .

(2) - طلبة أنور، المطول في شرح القانون المدني، الجزء الرابع عشر، ط4، المكتب الجامعي الجديد، مصر، 2004، ص278.

(3) - الأمر رقم 58/75، المعدل و المتمم، المرجع السابق.

يتضح من هذه المادة أن أول مصدر لحق الارتفاق هو التصرف القانوني كالعقد ومثاله تقرير مالك العقار المرتفق به ارتفاقا لمصلحة العقار المرتفق، فيكون الأول بائعا والثاني مشتريا ويكون هذا الأخير ملتزم بدفع الثمن مع وجوب خضوع هذا البيع لإجراءات شكلية تتمثل في الكتابة والشهر، ويؤول حق الارتفاق إلى المشتري من تاريخ الشهر ويصبح حق الارتفاق من ملحقات العقار المرتفق أما قبل شهره فلا ينشأ حق الارتفاق لا بين المتعاقدين ولا بالنسبة للغير.

-التقادم كمصدر لحق الارتفاق :

كما يعتبر التقادم مصدرا آخر لحق الارتفاق ويشترط في ذلك أن يكون ظاهرا فإن كان غير ظاهر كالارتفاق بعدم التعليق فلا يرد عليه التقادم، إذ ليست له علامة خارجية تنبئ بوجوده. فحق الارتفاق بالمرور مثلا يكون ظاهرا بالمعنى العام للظهور إذا كان الشخص يمر علانية في أرض جاره مع ضرورة توافر شروط الحيابة المنصوص عليها قانونا والمكسبة للحق من هدوء، علانية واستمرارية للمدة القانونية اللازمة في التقادم المكسب وهي علي نوعين: طويلة محددة بخمسة عشر سنة، وقصيرة بشرط وجود سند صحيح يدعمها وهي عشرة سنوات<sup>(1)</sup>، وينتقل أيضا حق الارتفاق إلى الخلف العام عن طريق الميراث.

-حق التخصيص كمصدر لحق الارتفاق :

كما أضاف المشرع مصدرا آخر لحق الارتفاق ألا وهو حق التخصيص من المالك الأصلي وذلك من خلال نص المادة 869 من القانون المدني الجزائري التي تنص: "يجوز أيضا في الارتفاقات الظاهرة أن ترتب بالتخصيص من المالك الأصلي..."<sup>(2)</sup>، إذ يجوز أن تترتب حقوق ارتفاق على عقارات مملوكة لشخص واحد ومثاله أن يكون لشخص أرضان متجاورتان بإحدهما منبع وقام بوصل قناة هذا المنبع إلى أرضه الأخرى المجاورة فإذا باع

(1) -عباد وهاب، المرجع السابق، ص77.

(2) الامر رقم 75-58، المعدل و المتمم، المرجع السابق

الأرضين لشخصين مختلفين بقي حق الارتفاق بالسقي قائما بتخصيص المالك الأصلي<sup>(1)</sup>، وكذلك لو فتح مطلات على أرض فضاء مجاورة له ثم باع تلك الأرض فيلتزم المشتري بارتفاق المطل، فلا يبني في أرضه إلا على النحو الذي لا يتعارض مع هذا الارتفاق، ويشترط لترتيب هذا الارتفاق ضرورة وجود عقارين منفصلين كانا لمالك واحد ولا يشترط فيهما التلاصق غير أنه يجوز أن يكون هناك عقارا واحدا قسمه المالك وجعل لقسم ارتفاق على قسم آخر ويحدث الانفصال أو التقسيم بتصرف ناقل للملكية أو بقسمة أو تقادم مكسب فلا يترتب الارتفاق إذا كان الانفصال بسبب فسخ أو بطلان وأوضح المشرع طريقة استعمال حق الارتفاق في المادة 872 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري و التي يتضح من خلالها أنه يجب على مالك العقار المرتفق أن يراعي في استعماله لحقه عدم مجاوزته حدود حق الارتفاق وفقا للسبب المنشئ له فلا يجوز له أن يغير من نوع الارتفاق ، كأن يكون ارتفاق مرور فيحول له الى ارتفاق مطل أو سقي أو أن يقوم بتغيير في موضعه دون موافقة مالك العقار المرتفق به ، كما لا يجوز له أن يستعمل الارتفاق لفائدة عقار غير العقار المرتفق به ولا أن يستعمله على عقار غير العقار المرتفق به حتى ولو لم يترتب عليه زيادة في العبء الواقع على العقار المرتفق به ، كما يجب عليه عدم زيادة العبء على العقار المرتفق به، و يجب على مالك العقار المرتفق أن يستعمل حقه في الارتفاق على الوجه الذي ينشأ عنه أقل ضرر ممكن<sup>(2)</sup> .

كما أوضح المشرع الجزائري طريقة استعمال حق الارتفاق في المادة 872 و ما بعدها من القانون المدني الجزائري حيث أنها تنص على أنه " لمالك العقار المرتفق أن يجري من الاعمال ما هو ضروري لاستعمال حقه في الارتفاق و يحفظه ، و يجب عليه أن

<sup>(1)</sup>نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص314 .

<sup>(2)</sup>أمر رقم 75 - 58 ، المتضمن القانون المدني ، معدل و متمم ، المرجع السابق.

يباشر هذا الحق على الوجه الذي ينشأ عنه أخف الضرر للعقار المرتفق به و لا يجوز أن يترتب على ما يوجد من حاجات العقار المرتفق أي زيادة في عبئ الارتفاق<sup>(1)</sup> كما يجب على صاحب العقار المرتفق به عدم قيامه بما من شأنه الانتقاص من استعمال حق الارتفاق فموقفه في مواجهة صاحب حق الارتفاق سلبياً من خلال ما نصت عليه أحكام المادة 875 من القانون المدني الجزائري على أنه "لا يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يعمل شيء يؤدي الى الانتقاص من استعمال حق الارتفاق أو أن يجعله شاقاً، ولا يجوز له بوجه أخص ان يغير من الوضع القائم أو أن يبدل الموضع المعين أصلاً لاستعمال حق الارتفاق بموضع آخر".

إلا أنه إذا كان الموضع الذي عين أصلاً قد أصبح من شأنه أن يزيد في عبئ الارتفاق أو أصبح الارتفاق مانعاً في إحداث تحسينات في العقار المرتفق به ، فلمالك العقار أن يطلب نقل الارتفاق الى موضع آخر من العقار ، أو على عقار آخر يملكه هو أو يملكه أجنبي إذا رضي الأجنبي بذلك كل هذا متى كان استعمال الارتفاق في وضعه الجديد ميسوراً لمالك العقار المرتفق بالقدر الذي كان ميسوراً به في وضعه السابق<sup>(2)</sup> .

يستخلص مما سبق أن مالك العقار المرتفق به لا يلتزم بأي عمل إيجابي يتعلق بجوهر حق الارتفاق، إذ أن الارتفاق حق عيني يعطي لصاحبه سلطة مباشرة، دون حاجة الى تدخل صاحب العقار المرتفق به، لذلك فإن موقف صاحب العقار المرتفق به مجرد موقف سلبي، ينحصر في ترك صاحب العقار المرتفق يباشر الاعمال التي يخولها إياه حق الارتفاق .

كما أن حق الارتفاق ينقضي بحسب ما قرره المواد 878 - 879 و 880 من القانون المدني الجزائري أي تنتضي حقوق الارتفاق بانقضاء الاجل المحدد أو هلاك العقار

(1) أمر رقم 75-58 ، معدل و متمم ، المرجع نفسه .من

(2) عياد وهاب ، المرجع السابق ، ص 76

المرتفق به و بإتحداد الذمة ، كما تنتهي بعدم استعماله لمد 10 سنوات أو لمدة 33 سنة إذا كان الارتفاق مقرا لمصلحة مال موروث تابع للعائلة .

إن إجماع الشركاء في الشيوخ بترتيب حق ارتفاق على العقار الشائع كله لفائدة عقار آخر مملوك لشخص آخر يعد نافذا صحيحا في حقهم جميعا ، كما يمكن لهم الاستفاداة جميعا من حق ارتفاق يرتب لفائدة العقار الشائع المملوك لهم من قبل مالك عقار آخر .

### ثانيا : حكم ترتيب الشركاء جميعا لحق عيني تبعي على المال الشائع

للشركاء في الشيوخ أن يجتمعوا على ترتيب أي حق عيني تبعي على المال الشائع كله و بالتالي يجوز لهم أن يقوموا بالتصرف فيه برهنه رهنا رسميا أو رهنا حيازيا ، ولن نتطرق بالتفصيل لأحكام الرهن الرسمي و الرهن الحيازي وانما سنكتفي بالبحث في حكم صحة التصرف ومصير الرهن المقرر إذا ما أجمع الشركاء على ترتيبه سواء لفائدة أحد الشركاء أو لأجنبي وعليه سنعرض أولا حكم الرهن الرسمي ثم نتطرق إلى حكم الرهن الحيازي .

#### 1- حكم الرهن الرسمي :

نظم المشرع الجزائري الرهن الرسمي في المواد من 882 إلى المادة 936 من القانون المدني الجزائري و عرفت المادة 882 الرهن الرسمي بما يلي " الرهن الرسمي عقد يكسب به الدائن حقا عينيا، على عقار لوفاء دينه ، يكون له بمقتضاه أن يتقدم على الدائنين التاليين له في المرتبة في استيفاء حقه من ثمن ذلك العقار في أي يد كان "(1).

كما يعرف الرهن الرسمي على أنه رهن عقاري يشكل أهم وسيلة لضمان أداء الدين بالنسبة للدائن المرتهن إذ يخول له ميزتي التقدم و التتبع، و هو يرد استثناء على بعض المنقولات الخاضعة لنظام الشهر و التسجيل مثل السفن و الطائرات .

(1) امر رقم 75- 58 ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

و تنص الفقرة الاولى من المادة 890 من ق.م.ج على ما يلي: " يبقى نافذا الرهن الصادر من جميع الملاكين لعقار شائع ، أيا كانت النتيجة التي تترتب على قسمة العقار فيما بعد أو على بيعه لعدم إمكان قسمته ".<sup>(1)</sup>

و يستخلص من هذا النص أن الرهن الرسمي الصادر من جميع الشركاء ، سواء كان واردا على كل المال الشائع أو على حصة شائعة منه يكون نافذا في حقهم جميعا سواء كان ذلك قبل القسمة أو بعدها ، أو بعد بيعه لاستحالة القسمة العينية فالرهن يكون صحيحا نافذا في حقهم جميعا قبل القسمة لأنه صدر منهم جميعا <sup>(2)</sup>.

و إذا تصرف هؤلاء الشركاء في المال الشائع كله أو جزء منه بعد رهنه انتقل هنا المال الى المتصرف اليه متقلا بالرهن و ما يترتب عنه من آثار ، كما ينتقل الى الورثة متقلا أيضا بالرهن في حالة وفاة الشركاء جميعا أو بعضهم، و عليه فالرهن يسري في حق الشركاء و في حق دائنيهم و حتى في حق خلفهم العام <sup>(3)</sup>.

يبقى الرهن الرسمي صحيحا و مرتبا لآثاره بعد القسمة في حق الشركاء جميعا فتكون كل حصة مفرزة بعد القسمة مثقلة بالرهن الذي رتبته الشركاء قبل القسمة ، و إذا ورد الرهن على جزء من العقار الشائع وقع الجزء المرهون في نصيب أحد الشركاء دون غيره اعتبر الرهن صحيحا و نافذا و ينتقل الجزء متقلا بالرهن الى ذلك الشريك دون الاخر و ذلك تطبيقا للفقرة 1 من المادة 890 من القانون المدني الجزائري و مثاله : شريكان يملكان قطعة أرضية و مسكن يملك كل منهما نصفا فيه و قررا ترتيب رهن رسمي على المسكن ضمنا

(1) -مر رقم 75- 58 ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

(2) -عقوني محمد ، الانتفاع بالعقار الشائع في التشريع الجزائري ، أطروحة مقدمة لنيل شهادة دكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري بسكرة ، 2016 ، ص 17.

(3) -نبيل إبراهيم سعد ، المرجع السابق ، ص 141.

لدين ما فهنا إذا وقع المسكن المرهون في نصيب أحدهما ، ينتقل اليه المسكن مثقل بالرهن و تنتقل ملكية القطعة الارضية خالية من اي رهن الى الشريك الاخر .

أما إذا بيع العقار الشائع في المزاد العلني لاستحالة قسمته قسمة عينية بين الشركاء فإنه ينتقل مثقلا بالرهن سواء تم البيع الى أجنبي أو لأحد الشركاء (1).

ومما يستخلص في هذا الإطار أن الرهن الرسمي الذي يرتبه الشركاء مجتمعين على العقار الشائع كله فإنه يبقى نافذا ولا يتأثر بنتيجة القسمة أو حتى بعد بيع العقار في حالة استحالة قسمته عينا .

## 2- حكم الرهن الحيازي :

عرفت المادة 948 من القانون المدني الجزائري الرهن الحيازي بأنه " عقد يلتزم به شخص ، ضمانا لدين عليه أو على غيره، أن يسلم الى الدائن أو الى اجنبي يعينه المتعاقدان، شيئا يرتب عليه للدائن حقا عينيا يخوله حبس الشيء الى أن يستوفي الدين،و أن يتقدم الدائنين العاديين و الدائنين التاليين له في المرتبة في أن يتقاضى حقه من ثمن هذا الشيء في أي يد يكون" (2)

كما يجوز للشركاء مجتمعين أن يرتبوا رهنا حيازيا على حصة شائعة في عقار و لا يوجد مانع في ذلك ما دام الرهن الحيازي يقع على عقار طبقا لنص المادة 949 القانون المدني الجزائري بالإضافة الى أن الحيازة لهذه الحصة المتصرف فيها سواء للدائن أو لأجنبي تكون ممكنة لأن هناك إجماع على هذا التصرف، و بالتالي لا يتصور أن تكون

(1) عياد وهاب ، المرجع السابق ، ص 83.

(2) أمر رقم 75 - 58 ، المعدل و المتمم ، المرجع السابق .

الحيازة تضر بأحد الشركاء، و عليه يصح التصرف و يكون نافذا في مواجهة الغير من خلال تمكين الدائن أو الاجنبي من حيازة العقار الشائع (1) .

كما يستفاد من هاتين المادتين أن الرهن الحيازي يرد على المنقول كما يرد على العقار شريطة أن يكون قابلا للبيع مستقبلا عن طريق المزاد العلني، و ما تجدر الاشارة اليه أن المشرع الجزائري لم يخصص مواد لأحكام الرهن الحيازي الذي قد يرتبه الشركاء في الشيوع على المال الشائع خلافا للرهن الرسمي الذي خصصت له المادة 890 القانون المدني الجزائري و بما أنه لا يوجد أي حكم قانوني لهذا التصرف فلا مانع من الاستعانة بأحكام الرهن الرسمي و عليه إذا رهن الشركاء العقار أو المنقول رهنا حيازيا فإنه يعد صحيحا نافذا مهما كانت نتيجة القسمة ، أو إذا بيع عند استحالة قسمته شريطة أن يكون العقار المرهون رهنا حيازيا قابل للبيع مستقبلا بالمزاد العلني(2) .

### المطلب الثاني:حكم تصرف الشركاء مجتمعين في جزء معين من المال الشائع

يجوز للشركاء مجتمعين التصرف في جزء معين من المال الشائع، سواء بنقل ملكية هذا الجزء أو ترتيب حقا عينيا أصليا كالانتفاع أو الارتفاق أو حقا عينيا تبعا كرهنه رهنا رسميا وسنتعرض من خلال ذلك في الفرع الأول إلى حكم تصرف الشركاء مجتمعين في جزء من المال الشائع بتصرف ناقل الملكية كالبيع مثلا ثم في الفرع الثاني إلى حكم ترتيبهم لحق عيني أو تباعي على جزء من المال الشائع(3).

(1) عقوني محمد ، المرجع السابق ، ص 174

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري ،التأمينات الشخصية و العينية ، المرجع السابق ، ص 326

(3) عياد وهاب، المرجع السابق، 85



## الفرع الأول : تصرف الشركاء مجتمعين ببيع جزء من المال الشائع

يحق للشركاء مجتمعين أن يقوموا ببيع جزء من المال الشائع، ويكون ذلك البيع نافذا و صحيحا في حقهم جميعا فيما يخص الجزء محل البيع، ومثاله لو أن ثلاثة أشخاص يملكون في الشيوع منزلا يتكون من طابقين واجمعوا على بيع الطابق الأول باعتباره جزءا من العقار الشائع فإن ملكية هذا الطابق تنتقل إلى المتصرف إليه سواء كان أجنبيا أو أحد الشركاء وذلك بإتمام إجراءات نقل الملكية من تسجيل وشهر وبذلك يخرج الطابق محل البيع من الشيوع ويبقى الطابق الثاني شائعا بينهم الثلاثة ويكون ثالثهم الذي كان التصرف صادرا إليه ببيع الطابق الأول مالكا ملكية مفرزة لذلك الطابق وشريكا في الشيوع بنسبة نصيبه في ذلك فيما يخص الطابق الثاني الباقي في حالة الشيوع ويترتب على ذلك أنه لا يدخل في أية قسمة بين الشركاء.

ويأخذ حكم البيع الصادر من الشركاء مجتمعين لجزء من المال الشائع ، حكم الهبة والوصية باعتبارهما من التصرفات الناقلة للملكية ويراعى في ذلك إتمام إجراءات نقل الملكية.

## الفرع الثاني:حكم ترتيب الشركاء مجتمعين لحق عيني أصلي أو تبعي على جزء من المال المشاع.

يمكن للشركاء مجتمعين أن يقرروا ترتيب حق عيني أصلي كالانتفاع أو الارتفاق على جزء من المال الشائع، ويكون ذلك نافذا في حقهم جميعا سواء قبل القسمة أو بعدها ولا يمكن لأحدهم أن يحتج إذا ما وقع الجزء المثقل لحق الارتفاق كالمرور مثلا في نصيبه بعد القسمة بأنه لم يقرر ذلك لأنه رتبته على جزء بنسبة حصته الشائعة، بل يبقى ذلك الجزء الذي أُل إليه بعد القسمة مثقلا بالارتفاق المرتب عليه مهما كان نوعه<sup>(1)</sup>، ويخضع ذلك

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح المدني -حق الملكية-، المرجع السابق ، ص 837- 838.

الارتفاق للإجراءات التي يخضع لها التصرف الناقل للملكية من رسمية وتسجيل وشهر بالمحافظة العقارية وذلك باعتباره حقا عينيا، وهذا ما كرسه الاجتهاد القضائي ذلك أن المجلس الأعلى للقضاء في قراره المؤرخ في 1983/10/26 ملف رقم 29501 كرس بأن حق الارتفاق هو حق عيني لا تنتقل ملكيته إلا بكتابة عقد رسمي مع الإشهار تطبيقا للمادة 12 من قانون التوثيق وجاء فيه: "إن الطبيعة القانونية المضافة على حق الارتفاق كحق عيني هي التي أدت إلى إخضاع انتقال ملكيته في المادة 12 من قانون التوثيق لأشكال جوهرية يترتب عن تخلفها عدم جواز الاحتجاج به تجاه الغير.

ومن ثمة كان وجوبا على الأطراف إفراغ الاتفاق المبرم حوله في عقد رسمي وتولي إجراءات إشهاره ليصبح بالتالي التمسك بحصول التصرف ومن ثمة فإن إثباته لا يجوز بشهادة الشهود أو بالقرائن...<sup>(1)</sup>.

كما أنه يمكن للشركاء مجتمعين ترتيب حق عيني تبعي على جزء من المال الشائع وذلك برهنه رسميا مثلا ويأخذ نوع التصرف نفس حكم الشركاء مجتمعين للعقار الشائع كله، ذلك أن الرهن يبقى نافذا في حقهم جميعا سواء قبل القسمة أو بعد قسمة العقار الشائع، والإشكال لا يطرح قبل القسمة ولكن قد يختص أحد الشركاء بالجزء المرهون ويكون من نصيبه بعد القسمة فهل له أن يحتج بإنقاص الرهن إلى حدود حصته باعتباره رهن نسبه ذلك؟.

إن أحكام المادة 890 من القانون المدني مقررة لمبدأ عام وهو نفاذ الرهن الصادر من جميع المالكين لعقار شائع مهما كانت نتيجة القسمة، وما يلاحظ أن المادة جاءت على إطلاقها ولم تحدد فيما إذا كان الرهن الصادر من المالكين لعقار شائع مرتبا على العقار الشائع أو على جزء منه.

(1) - قرار رقم 29501 الصادر بتاريخ 1983/10/26 ، المجلة القضائية لسنة 1989 ، العدد الأول ص 45 .

## المبحث الثاني: حكم تصرف الأغلبية الكبرى من الشركاء في المال الشائع

من العسير جدا حصول الإجماع للتصرف في المال الشائع ،لذلك فإن المشرع قد أجاز لأغلبية خاصة من الشركاء التصرف في المال الشائع ،ووضع شروطا لتصرفات هاته الأغلبية كما أنه أعطى ضمانات للأقلية توفر لها حماية أكبر لحقها في التصرف في المال الشائع .

و قد نصت المادة 720 من قانون المدني الجزائري على انه : " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا في ذلك إلى أسباب قوية، على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان، وللمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء، أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا"<sup>(1)</sup>.

استنادا إلى نص المادة فإنه يتضح أن المشرع الجزائري قد أعطى للشركاء في حالة عدم إجماعهم في التصرف في المال الشائع كله أو جزء منه طريقا آخر وهو نظام الأغلبية والذي تعتبر كإستثناء على مبدأ الإجماع على اعتبار أن تطلب الإجماع قد يؤدي إلى تعطيل ممارسة سلطات الملكية ولهذا اكتفى بالأغلبية ولكن بنسبة محددة، إلا أن هذا لا يعني أن الأغلبية تتحكم في الأقلية وتقرض قرارها عليها لذا فقد حرص المشرع على حفظ حقوقها وضمانها عن طريق تمكين القضاء من بسط الرقابة على قرارات الأغلبية.

كما وفر المشرع حماية لحقوق الأقلية من الشركاء من تعسف الأغلبية وذلك عن طريق إلزام الأغلبية المتصرفة في المال الشائع من إتباع شروط محددة قانونا ولذا سنتطرق خلال هذا المبحث إلى معرفة الأغلبية اللازمة والأسباب القوية للتصرف في المال الشائع في المطلب الأول أما المطلب الثاني فسنتناول فيه ضمانات الأقلية من للشركاء عند تصرف الأغلبية في المال الشائع.

(1) أمر رقم 75-58، المعدل والمتمم، المرجع السابق.

## المطلب الأول: الأغلبية اللازمة والأسباب القوية للتصرف في المال الشائع

نظرا لصعوبة حصول الإجماع للتصرف في المال الشائع فإن المشرع قد أجاز لأغلبية خاصة من الشركاء التصرف في المال الشائع لكنه لم يترك هذه الإجازة مطلقة بل قيدها بشروط يستوجب توفرها عند قيام الشركاء بالتصرف في المال الشائع ومن خلال نص المادة 720 من قانون المدني الجزائري السالفة الذكر يتضح لنا أن هناك شرطين يجب توفرهما في التصرف الصادر من الشركاء في حالة تعذر إجماعهم.

## الفرع الأول: الأغلبية اللازمة للتصرف في المال المشاع.

تنص المادة 720 من قانون المدني الجزائري " للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع  $\frac{3}{4}$  المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه..."<sup>(1)</sup>.

من خلال هذه المادة نستنتج أن المشرع الجزائري أجاز التصرف الصادر من الأغلبية المالكة لثلاثة أرباع المال الشائع كشرط أول لنفاذ تصرفهم، ولا يعني هنا عدد الشركاء بل نسبة امتلاك المال الشائع أي بالعبارة بالنسبة وليس بالأغلبية العددية<sup>(2)</sup>.

يظهر أن المشرع قد اعتمد في تحديد الأغلبية على المعيار الموضوعي فقد أعطى الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع من المال الشائع حق التصرف فيه وهذه الأغلبية التي أقرها ليست أغلبية عددية وإنما أغلبية بنسبة من يملك ثلاثة أرباع على الأقل من المال الشائع أي أغلبية موصوفة، مما يعني أن العدد الذي يملك هذا القدر من المال الشائع قد يكون كبيرا أو قليلا بل قد يكون شريكا واحدا، فإذا ملك هذا الأخير وحده التصرف في هذا المال<sup>(2)</sup> كما يتضح لنا أن المشرع قد اعتمد في تحديد الأغلبية على المعيار الموضوعي وذلك بإقرار نسبة الملك وليس بالأغلبية العددية الذي هو معيار ذاتي أو شكلي.

(1) - أمر رقم 85-75 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق .

(2) - محمد شهاب عبد القادر، محمد بن عبد القادر محمد، الوجيز في الحقوق العينية، دار الكتاب القانونية، مصر 2008، ص 135.

(3) - عبد الرزاق أحمد السنهوري ، حق الملكية، المرجع السابق، ص 840.

كما اشترط المشرع حتى يمنع من أن يكون هناك تعسف من طرف الأغلبية في استعمال حقها في التصرف في المال الشائع قيام أسباب قوية تستدعي التصرف في المال الشائع بالإضافة إلى تقريره ضمانات كافية لحقوق الأقلية<sup>(1)</sup>.

### الفرع الثاني: الأسباب القوية لتصرف الأغلبية في المال الشائع

بالإضافة إلى اشتراط الأغلبية المالكة لثلاثة أرباع المال الشائع لصحة التصرف فقد أوجب المشرع أن تكون هناك أسباب جدية تستدعي وتستوجب فعلا إجراء التصرف في المال شائع كله أو جزء منه لا سيما إذا كانت القسمة تضر لمصالحهم ومن أمثلة الأسباب القوية عرض فرصة مواتية لبيع الشيء بثمن مرتفع أو أن يكون استغلال المال الشائع في حالته التي هو عليها متعذرا، مما يتعين بيعه، أو أن يكون الشيء الشائع يحتاج إلى صيانة واصلاحات ضرورية، لا يتوفر لها التمويل اللازم مما يجعل الأغلبية تقرر الاقتراض وتقرر في نفس الوقت إنشاء رهن على الشيء لضمان القرض، أما فيما يتعلق بمسألة تقدير ما إذا كانت الأسباب التي استندت عليها أغلبية الشركاء المالكين لثلاثة أرباع المال الشائع في تصرفهم في المال الشائع كله أو جزء منه قوية فتعود للسلطة التقديرية للقاضي الذي ينظر في دعوى.

وتجدر الإشارة إلى أن ما قد يراه قاضي ما بمحكمة ما سببا قويا قد لا يراه قاض آخر سببا غير قوي، وبالتالي فقد يرفض اعتماد تصرف الأغلبية اللازمة، ذلك لأن الأسباب القوية غير محددة على سبيل الحصر مما يتيح للقاضي سلطة تقديرية واسعة<sup>(2)</sup>.

و إذا كان المشرع قد أعطى للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع الحق في التصرف فيه كله أو في جزء منه إذا توافرت الدواعي و الأسباب القوية ، فإنه في المقابل قد

(1) لبيض بوبكر ، التصرف في المال الشائع شيوعا إختياريا ،دراسة مقارنة بين الفقه الإسلامي و القانون المدني ،مذكرة

لنيل شهادة الماجستير في العلوم الإسلامية ،جامعة أحمد بن بلة ،وهران ،2015، ص 74 .

(2) عياد وهاب، المرجع السابق، ص 94

أعطى في نفس الوقت للأقلية من الشركاء ضمانات تكفل حقوقهم وهو ما سنتعرض إليه في المطلب الثاني .

### المطلب الثاني: ضمانات الأقلية من الشركاء عند تصرف الأغلبية في المال الشائع

لقد أعطى المشرع الجزائري في نص المادة 720 من قانون المدني الجزائري للشركاء في حالة عدم إجماعهم التصرف في المال الشائع كله أو جزء منه، إذا توفرت الشروط اللازمة لذلك والمتمثلة في توفر الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع من المال الشائع وكذلك الأسباب والدواعي القوية، إلا انه بمقابل ذلك وفي نفس المادة فقد وفر حماية لحقوق الأقلية من الشركاء، وذلك عن طريق إلزام الأغلبية المتصرفة في المال الشائع بإعلان هذا التصرف إلى الأقلية بواسطة عقد غير قضائي حتى يكون لها حق الاعتراض على هذا القرار أمام المحكمة المختصة، وهذا ما نصت عليه المادة 720 من القانون المدني الجزائري في أنه: "... الشركاء ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان.."<sup>1</sup>، وهذا ما أكدته المحكمة العليا في قرار رقم 92343 الذي جاء فيه "من المقرر قانوناً أنه يحق للشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع المال الشائع أن يقرروا التصرف فيه إذا استندوا إلى أسباب قوية على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء.

ولما ثبت من مستندات القضية الحالية أن الوكيل عن المتدخلين في الخصام قام ببيع ثلاثة أرباع العقار المشاع إلى المدعى عليهم دون إعلان هذا التصرف إلى باقي الشركاء كما يقتضيه القانون، لذا فإن القرار المطعون فيه الذي أكد صحة البيع قد خرق القانون ويستوجب النقض"<sup>(2)</sup>.

(2) أمر رقم 75-58 المتضمن القانون المدني، معدل ومتمم، المرجع السابق .

(1) قرار رقم 92343 الصادر بتاريخ 28/10/1992، المجلة القضائية عدد 01، 1994، ص 38.

لذا يجب التطرق إلى طبيعة الإعلان الموجه للأقلية من الشركاء وكذلك المحكمة المختصة للفصل في دعاوى الاعتراض.

### الفرع الأول: طبيعة الإعلان الموجه للأقلية من الشركاء

ألزمت المادة 720 من قانون المدني الجزائري الأغلبية التي تملك ثلاثة أرباع  $\frac{3}{4}$  المال الشائع عند تقرير التصرف فيه كله أو جزء منه وكانت مستندة إلى أسباب قوية أو تعلن قرارها إلى الأقلية، ويكون ذلك بعقد غير قضائي، بحيث نصت المادة على ما يلي: "...على أن يعلنوا بعقد غير قضائي قراراتهم إلى باقي الشركاء..."<sup>(1)</sup>

فقد أوجب المشرع الجزائري الكتابة في الإعلان ولا يعتد حينها بالإعلان الشفوي ويكون هذا الإعلان عن طريق محضر قضائي أو برسالة مضمنة الوصول<sup>(2)</sup>، وباستثناء شكلية الكتابة للإعلان، فإن المشرع لم يشترط على الأغلبية أن تذكر فيه بيانات محددة على سبيل الحصر فيكفي عندئذ ذكر قرارها في التصرف دون الحاجة لذكر وتحديد نوع التصرف .

ويطرح تصرف الأغلبية من الشركاء دون علم الأقلية بذلك تساؤل في مدى صحة هذه التصرفات، وفي هذا الصدد أجابت المحكمة العليا في قرارها رقم 62092 والذي جاء فيه: "متى كان من المقرر أن للطرف الذي يمتلك الأغلبية في المال المشاع أن يتصرف في نصيبه مع وجوب إبلاغ بقية الشركاء بعقد غير قضائي، فإن القرار الإداري المتضمن بيع محل يشكل جزء مشاع من دون إبلاغ بقية الشركاء بمقرر نقل ملكية يعد مشوبا بعيب خرق القانون ومتى كان كذلك استوجب إبطال عقد البيع المطعون فيه"<sup>(3)</sup>.

(2) عبد الرزاق أحمد السنهوري ، التأمينات الشخصية والعينية، المرجع السابق ص 840 .

(3) لبيض بويكر، المرجع السابق، ص 77.

(4) قرار رقم 62092 الصادر بتاريخ 13/01/1990 ، المجلة القضائية، عدد 01 ، سنة 1991، ص 139 .

بناء على هذا الاجتهاد القضائي فإن أي تصرف من طرف الأغلبية دون أن يكون هناك إعلان لباقي الشركاء يكون هذا التصرف غير صحيح قانونا.

فإذا باع الأغلبية نصيبهم الشائع فإن القانون يشترط إعلان باقي الشركاء ، وفي حالة المخالفة أي عدم الإعلان وفقا لما تنص عليه المادة 720 القانون المدني الجزائري فإن مآل عقد البيع الإبطال ، سيما إذا ثبت أن التصرف يضر بمصالح باقي الشركاء ، و للمحكمة السلطة التقديرية في تقدير التصرف الذي قام به للشركاء الذين يملكون ثلاثة أرباع المال الشائع (1).

### الفرع الثاني : المحكمة المختصة للفصل في دعاوى الاعتراض

تنص المادة 720 من القانون المدني الجزائري : "... ولمن خالف من هؤلاء حق الرجوع إلى المحكمة خلال شهرين من وقت الإعلان و للمحكمة عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء أن تقدر تبعا للظروف ما إذا كان التصرف واجبا (2). يتجلى من خلال مضمون هذه المادة أنه بمجرد إعلان الأغلبية قرارها للأقلية فإنه يحق لهؤلاء في حالة مخالفتهم لهذا القرار اللجوء إلى المحكمة المختصة التي يقع في دائرة اختصاصها المال الشائع محل التصرف لرفع الدعوى موضوعها الاعتراض على قرار الأغلبية و ذلك خلال شهرين من وقت الإعلان .

يصبح قرار الاغلبية نهائيا وملزما في حقهم في حالة فوات الميعاد دون رجوعهم إلى القضاء ، وفي هذه الحالة فإن الحماية الممنوحة للأغلبية تعادل نفس الحماية المكفولة أيضا للأقلية .

أما في حالة ما إذا لجأ المخالفون أو أحدهم إلى المحكمة و اعترض على قرار الأغلبية خلال الميعاد المذكور و المتمثل في مدة الشهرين ، فيجب على المحكمة أولا أن تقوم بالنظر فيما إذا كان التصرف يستند إلى أسباب قوية أم لا، فإن لم تقتنع بذلك ألغت

(1) -دلاندة يوسف ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها ، إثباتها، حمايتها ، إدارتها ، قسمتها) ، دار هومة، الجزائر ، 2015، ص 80.



قرار الأغلبية أما إذا اقتنعت بقيام هذه الأسباب القوية فإنها تنتقل بعد ذلك فيما إذا كان من الممكن قسمة المال الشائع أم لا ، فإذا لم تكن القسمة ضارة أجرت المحكمة القسمة و بذلك تبقى حالة الشيوخ و لا تعدل المحكمة عن القسمة للنظر فيها إذا كان التصرف فيها واجبا<sup>(1)</sup>.

نستخلص مما سبق أنه قد يتفق الشركاء على التصرف في المال الشائع كله أو في جزء منه سواء بتصرفهم مجتمعين في المال الشائع كله أو جزء منه بتصرفات ناقلة للملكية بعوض أو بغير عوض ، كما يمكنهم التصرف فيه بترتيبهم مجتمعين لحق عيني أصلي أو تبعي ، وهذه الحالة لا تثير أي إشكال ، إلا أنه قد يختلف الشركاء فيما بينهم على التصرف في المال الشائع و لا تصل أغلبية الراغبين في التصرف ثلاثة أرباع ، ففي هذه الحالة يكون لمن رفض التصرف أن يطلب القسمة ، أما إذا رغبت ثلاث أرباع الشركاء في التصرف في المال الشائع كله ، و استندت في ذلك إلى أسباب قوية كان تصرفها صحيحا ، شريطة أن يعلنوا قرارهم هذا إلى بقية الشركاء ، و لهؤلاء التظلم في هذا القرار في خلال شهرين من يوم الإعلان إمام المحكمة ، و للمحكمة أن تقدر - عندما تكون قسمة المال الشائع ضارة بمصالح الشركاء - ما إذا كان التصرف واجبا أم لا ، وذلك تبعا للظروف المحيطة بالقضية استنادا لأحكام المادة 720 من القانون المدني الجزائري ، و للمحكمة أن تقضي وفقا لطلب الأقلية المتظلمة فإذا طلبت الأقلية إلغاء القرار و لم تطلب القسمة ، فإن سلطة المحكمة تنحصر في تقرير ما إذا كان التصرف مبنيا على أسباب جدية تبرره ، و تبعا لهذا التقدير تلغي قرار الأغلبية أو تقره ، أما إذا طلبت الأقلية القسمة ، فإن المحكمة تنظر أولا ما إذا كانت القسمة ضارة أو غير ضارة بالشركاء.

(1) قريشي فاطمة الزهراء ، لحرر نادية ، حماية الشريك في الشيوخ ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية ، 2014 ، ص 23 .



من خلال دراستنا لهذا الموضوع نخلص في الاخير الى ان حق الملكية ينطوي بوجه عام على سلطة المالك في ان يتصرف في ملكه تصرفا مطلقا ، الا انه في حالة الملكية الشائعة التي تقوم على أسباب مختلفة ، منها ما هو إختياري كالبيع و الحيازة و الوصية و الالتصاق و الاستيلاء و الشفعة حيث يكون هناك اتفاق بارادة الاطراف ، و منها ما هو إجباري كالميراث .

فالتصرف في المال الشائع يكون اما فرديا أو تصرفا جماعيا ، فالتصرف الجماعي يكون اما بإجماع الشركاء و في هذه الحالة للشركاء ابرام ما شاءوا تصرفات تخص الشيء الشائع و تكون نافذة اتجاههم جميعا في حالة الشيوخ و بعد القسمة .

أما في حالة تعذر اجماع الشركاء على التصرف فقد اتاح المشرع للأغلبية العديدة المالكة لهذا القدر إجراء التصرف و يجب على هذه الأغلبية إعلام الأقلية و اذا لم يكن الاعلام فلا يكون التصرف نافذا ، و لقد أعطى للأقلية ضمانات في حالة الاعتراض و هي حق الطعن خلال شهرين من يوم الاعلان.

أما بالنسبة للتصرف الفردي فيكون التصرف الذي يباشره الشريك منفردا سواء في كل المال الشائع أو في جزء معين منه لما فيه من معارضة و مصادرة لحقوق باقي الشركاء أثناء الشيوخ في مباشرة ذات السلطة و الاضرار بهم لدى انتهاء حالة الشيوخ بالقسمة حيث قد يؤدي الى أن يؤول الى الشركاء المتقاسمين نصيبا مفرزا محملا بحق عيني أصلي أو تبعي قرره الشريك المتصرف غير أن ذلك لا يحول صحة و نفاذ التصرف الصادر من الشريك في حصته الشائعة التي حددها بإعتبار أنه ليس في مثل هذا التصرف تعطيل لسلطة باقي الشركاء حال الشيوخ كما أنه ضرر منه عليهم لدى انتهاء حالة الشيوخ.

## الاقتراحات:

من خلال دراستنا لهذا الموضوع أنه رغم الأهمية الكبرى التي أولاها المشرع الجزائري لموضوع الملكية الشائعة إلا أنه قد وقع أحيانا في بعض الثغرات و ذلك يظهر بوضوح في القصور الذي مس النصوص القانونية الخاصة بالملكية الشائعة و التصرف فيها بشكل خاص لذا فإننا نقدم بعض الاقتراحات التي توصلنا اليها :

- من خلال دراسة المادة 714 من القانون المدني الجزائري وجدنا أنها تتميز ببعض القصور الذي مس حكم الشريك حيث لم يتطرق المشرع في حكم التصرف في هذه الفترة مما يثير عدة نزاعات كما أن المادة ليست واضحة بشأن إنتقال الحق المتصرف فيه إذا لم يقع في حق المتصرف بعد القسمة، كذلك فيما يخص الحلول العيني في حالة أن يكون المال الشائع يشمل العقار و المنقول و تك التصرف في العقار لكن بعد القسمة وقع في نصيب المتصرف حصة في المنقول فهل نطبق فكرة الحلول العيني أم لا لذا نقترح أن يتم إعادة النظر في المادة و جعلها تشمل كافة الأحكام وترفع اللبس عنها و ذلك عن طريق التطرق لكافة جوانب تصرف الشريك في المال الشائع سواء في جزء معين أو حصته الشائعة أو كل المال الشائع حيث يظهر نقص كبير في هذه النصوص القانونية.

- فيما يخص التصرف الجماعي للشركاء نجد أن المشرع الجزائري و رغم تطرقه لهذه الحالة إلا أن نظام الأغلبية الذي نص عليه لا يعطي ضمانات كافية للأقلية فقد تنتهك الأغلبية حقوقها و تفرض عليها قراراتها ، كذلك لم يبين لنا المشرع من خلال هذه المادة الأسباب القوية التي يمكن للأغلبية ان تستند إليها حين تقوم بالتصرف لذا إما إعطاء ضمانات أكثر لحماية حقوق الأقلية من تعسف الأغلبية و كذا ذكر و تحديد الأسباب القوية التي تقوم الأغلبية على أساسها بالتصرف او إلغاء نظام الأغلبية كاستثناء و البقاء على التصرف الفردي و التصرف بإجماع الشركاء دون الأغلبية.



قائمة المصادر والمراجع



## قائمة المراجع :

### أولا :النصوص القانونية:

01-قانون رقم 84 / 11 المؤرخ في 09/06/1984 المتضمن قانون الاسرة المعدل و المتمم.

02-قانون رقم 91-10 المؤرخ في 27/04/1991 المتعلق بالأوقاف المعدل و المتمم.

03- قانون رقم 08/09 المؤرخ في 25/02/2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والادارية .

04-الامر رقم 75-85 المؤرخ في 26/09/1975 يتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.

05- الامر رقم 74/75 ، المؤرخ في 12/11/1975 المتضمن إعداد مسح الاراضي العام و تأسيس السجل العقاري.

06- المرسوم رقم 63/76 المؤرخ في 25/03/1976 المتضمن تأسيس السجل العقاري.

### ثانيا : المؤلفات:

1. ابو السعود رمضان ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ، مصادرها ، دار المطبوعات الجامعية ، الإسكندرية ، طبعة 2001.
2. انور طلبة ،المطول في شرح القانون المدني ،الجزء الرابع عشر ،الطبعة الرابعة ،المكتب الجامعي الجديد مصر ،سنة 2004.
3. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني ، حق الملكية ،المجلد الثامن ، التاسع ، العاشر ،منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، طبعة 2000.
4. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، أسباب كسب الملكية مع الحقوق العينية الاصلية المتفرعة عن الملكية (حق الانتفاع و حق الارتفاق)، منشورات الحلبي الحقوقية لبنان ، طبعة 2000،

5. السنهوري عبد الرزاق أحمد ، الوسيط في شرح القانون المدني، البيع و المقايضة، المجلد الرابع، دار إحياء التراث العربي، لبنان، 2004، ص306.
6. السنهوري عبد الرزاق أحمد ن الوسيط في شرح القانون المدني ، التأمينات الشخصية والعينية ، منشأة المعارف، الإسكندرية ، طبعة 2004.
7. تقية محمد بن أحمد ، دراسة عن الهبة في قانون الأسرة الجزائري مقارنة بأحكام الشريعة الاسلامية و القانون المقارن ،مطابع الخالد للاوفيست ، السعودية ، طبعة 2000.
8. حسن كيرة ،المدخل إلى القانون ،(القانون بوجه عام ،النظرية العامة للقاعدة القانونية ،النظرية العامة للحق )،منشأة المعارف للنشر ،القاهرة ،2000.
9. حمدي باشا عمر ، عقود التبرعات "الهبة ، الوقف ، الوصية "دار هومة ، الجزائر ، سنة 2004.
10. دلاندة يوسف ، الوجيز في الملكية العقارية الخاصة الشائعة (إكتسابها ، إثباتها، حمايتها ،إدارتها ،قسمتها) ،دار هومة ، الجزائر ،2015.
11. دغيش أحمد ، حق الشفعة في التشريع الجزائري، دار هومة الجزائر ،2013.
- 12.
13. سعيد سعد عبد السلام ،الوجيز في الحقوق العينية الاصلية و التبعية (حق الملكية فقها و قضاء) ، الجزء الاول ،دار النهضة العربية ،مصر ، طبعة 2000.
14. السيد عبد الوهاب عرفة ، المكتب الفني للموسوعات القانونية ،الإسكندرية ، طبعة 2002.
15. قاسم محمد حسين ،موجز الحقوق العينية الأصلية ( حق الملكية ، حق الملكية في ذاته) ، كسب الملكية ،الجزء الأول ، منشورات الحلبي الحقوقية ، لبنان ، طبعة 2005
16. محمد حسين منصور ،الحقوق العينية الأصلية ( الملكية و الحقوق المتفرعة عنها – أسباب كسب الملكية )،الدار الجامعة الجديدة ،الإسكندرية ،طبعة 2003.
17. محمد شهاب عبد القادر ،محمددين عبد القادر ،الوجيز في الحقوق العينية ،دار الكتاب القانونية مصر 2008.
18. محمد صبري السعدي ،الواضح في شرح القانون المدني(عقد البيع و المقايضة دراسة مقارنة في القوانين العربية )،دار الهدى ،الجزائر ،طبعة 2012 .
19. مصطفى محمد جمال ، نظام الملكية ،الطبعة الثانية ، بدون ناشر ، سنة 2000.

20. نبيل إبراهيم سعد ، الحقوق العينية الأصلية ، أحكامها ، مصادرها ، دار الجامعة الجديدة للنشر ، الإسكندرية ، طبعة 2006.
21. نجيمي جمال ، قانون الأسرة الجزائري (دليل القاضي و المحامي)، دار هومة الجزائر ، سنة 2016 .

### ثالثا : الرسائل الجامعية

1. عقوني محمد ، الانتفاع بال عقار الشائع في التشريع الجزائري ، اطروحة لنيل شهادة الدكتوراه العلوم في الحقوق تخصص قانون عقاري بسكرة ، 2016.
2. لبيض بوبكر ، التصرف في المال الشائع شيوعا إختياريا ، دراسة مقارنة بين الفقه الاسلامي و القانون المدني ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم الاسلامية ، جامعة بن بلة وهران ، 2015،
3. لحميم زوليخة، إنشاء الرهن الرسمي و انقضاءه في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة ماجستير ن كلية الحقوق بن عكنون ، جامعة الجزائر ، سنة 1997.
4. مخازني فايزة ، تصرف الشريك في المال الشائع ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة محمد بوقرة ، بومرداس ن سنة 2005/2004.
5. وهاب عياد ، التصرف في الملكية العقارية الشائعة ، مذكرة لنيل شهادة الماجستير ، جامعة منتوري ، قسنطينة ، سنة 2008/2007.
6. بهياني حورية ، أحكام التصرف القانوني للشريك في العقار الشائع في التشريع الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر ، جامعة يحي فارس ، المدية ، سنة 2014/2013.
7. ربيع فتيحة قدوح شريفة، النظام القانوني للشفعة في القانون المدني الجزائري ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، كلية الحقوق و العلوم السياسية ، جامعة عبد الرحمان ميرة بجاية 2013.
8. قريشي فاطمة الزهراء ، لحر نادية ، حماية الشريك في الشيوع ، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق ، تخصص القانون الخاص ، جامعة عبد الرحمان ميرة ، بجاية، سنة 2014/2013



9. كالم امينة ، المال الشائع ،مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء ، المدرسة العليا للقضاء ،الجزائر ،الدفعة 14، سنة 2006.

### ثالثا :الأحكام و القرارات القضائية:

- 1- قرار رقم 29501، بتاريخ 1983/10/26، المجلة القضائية سنة 1989 ، العدد الأول.
- 2- قرار رقم 62092 بتاريخ 1990/01/13، المجلة القضائية ، سنة 1991 ، العدد الأول.
- 3- قرار رقم 39496 بتاريخ 1987/04/08 ، المجلة القضائية 1991،العدد الثالث .
- 4- قرار رقم 63765 بتاريخ 1990/10/29،المجلة القضائية ، سنة 1992،العدد الرابع.
- 5- قرار رقم 194838 بتاريخ 2000/05/31،المجلة القضائية ، سنة 2001،العدد الاول.
- 6- قرار رقم 186043 بتاريخ 1999/03/24 ، المجلة القضائية سنة 2000 ، العدد الرابع.
- 7- قرار رقم 92334 بتاريخ 1992/10/28، المجلة القضائية، سنة 1994 ، العدد الأول.
- 8- قرار رقم 130337 بتاريخ 1995/01/10 ، المجلة القضائية ، سنة 1995،العدد الاول.
- 9- قرار رقم 161833 بتاريخ 2003/09/03،المجلة القضائية ،سنة 2004،العدد الثاني.

لدى الأستاذ لبوزي عمر الموثق بمدينة مليانة الساكن بها المضي  
أسفله.

## حاضر

السيد: صالح بن يوسف بن يوسف ، بدون مهنة و الساكن بحي زوقالة  
مليانة ولاية عين الدفلى ، من جنسية جزائرية ، المولود بمليانة في الخامس عشر  
جويلية الف وتسعمائة وثمانية و أربعين (1948/07/15) حسب شهادة  
الميلاد رقم 0350 حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 383863 الصادرة في  
2007/06/12.

الذي صرح بموجب العقد الحاضر أنه باع وهو ملتزما بكافة  
الضمانات الفعلية والقانونية في مثل هذا الشأن إلى /  
السيد: عبد الحليم بن عبد الحليم ، موظف و الساكن بحي زوقالة مليانة ، ولاية  
عين الدفلى ، من جنسية جزائرية ، المولود بمليانة في الثالث سبتمبر الف  
وتسعمائة و اربعة و ستين (1964/09/03) حسب شهادة ميلاده  
رقم 1103 و بيده رخصة السياقة رقم 44/05/990/2008 الصادرة  
بتاريخ 2008/07/14 عن دائرة مليانة .  
الحاضر في مجلس العقد والقابل لنفسه بالحقوق العقارية الآتي تعيينه : -

## التعيين

مساحة شائعة تقدر بأر و اربعين سنتيار (40.آر.01سار) مأخوذة من : -  
قطعة ارض واقعة بحي زوقالة بلدية و دائرة مليانة ، ولاية عين الدفلى ، من  
اختصاص المحافظة العقارية لمليانة ، مساحتها ثلاثة آرات و سبعة سنتياريات (03  
آر 07 سار) و هي محدودة كما يلي : من الشمال : بالخصبة الاولى من محط  
القسم . من الشرق : الطريق الوطني رقم 04 الرابط بين مليانة و خميس مليانة  
من الجنوب : ملكية محمدي محمد . من الغرب : ملكية الدولة .  
وكذا و أن العقار المأخوذة منه الحقوق العقارية المعنية أعلاه موجود و متمدد  
و متتابع بكل منافعه و مرافقه دون إستثناء أو تحفظ .

## أصل الملكية

لقد اكتسب البائع الحالي الحقوق العقارية المعنية أعلاه عن طريق قسمة ودية  
بينه و بين زين سيد احمد بموجب عقد محرر لدى الأستاذ المضي أسفله  
بتاريخ 02 نوفمبر 2010 و المشهور بالمحافظة العقارية بمليانة بتاريخ  
2010/12/08 حجم 318 رقم 91/90.

## الملكية و الاستغلال

يصبح المشتري مالكا للحقوق العقارية المعنية أعلاه ابتداء من تاريخ إشهار هذا  
العقد بالمحافظة العقارية بمليانة



### التكاليف والشروط

- تم هذا البيع على التكاليف و الشروط الآتية التي التزم بها المشتري وهي :--
- 1 - أنه يتسلم الحقوق العقارية في حالته الراهنة من غير أن يكون لها حق الرجوع على البائع من أجل رداءة سطح الأرض أو ما تحت سطحها أو فساد في البناء أو خطأ في التعيين أو في المحتويات المذكورة .
  - 2 - أنه يتحمل حقوق الارتفاق الظاهرة أو الباطنة الجارية أو المتوقفة على العقار المعين أعلاه .
  - 3 - يؤدي من اليوم الذي حاز فيه المبيع الإتاوات و الواجبات الناتجة عن الاشتراكات والتعهدات والتأمينات إن كانت و كذلك سائر الادعاءات و الضرائب وغير ذلك من التكاليف التي من الجائز أن توضع على المشتري العقارية المعين أعلاه .
  - 4 - ينفذ ما عليه من الممكن أنه وقع الاتفاق عليه بين البائع والمشتري السالفين من الاشتراكات والتعهدات أو بإبطاله لا سيما فيما يخص مصلحة المياه والغاز والكهرباء في الحقوق العقارية المعنية أعلاه بحيث لا يكون البائع متبوعاً أبداً في شأن ذلك .
  - 5 - يسدد جميع المصاريف والحقوق والرسوم والأتعاب الناشئة عن هذا العقد و التي تكون تابعة له أو تنتج عنه ما عدا السعر الخاص الذي يبقى على كامل البائع .

### الشمس

وعلاوة على ما ذكر فان هذا البيع قد تم بعد الإيجاب و القبول بشتمين اصلي قدره مائتين ألف دينار جزائري (200,000,00) مع المدفوع من النصف (2/1) أو المقدر بمائة ألف دينار جزائري (100,000,00) دفع للبائع بحساب الزبائن للمكتب لدى خزينة ولاية عين الدفلى ، أما الباقي فسدد المشتري للبائع نقداً بإعتراف هذا الأخير

### الإشهار العقاري

ستشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية للمبينة المختصة بسعي من الوثائق المضي أسفله وعلى نفقات المشتري وإن ظهر عيب من إتمام هذه الإجراءات أو بعده وجود تسجيلات على العقار عمله مرهونا فإنه يجب على البائع إحضار عقد رفع اليد وشهادات شطب تسجيلات على نفقته في الشهر الذي يقع فيه إشعاره بتلك الديون في موطنه المختار المذكور أسفله .

### الحالة المدنية

ذكر البائع تحت طائلة العقوبات القانونية انه من جنسية جزائرية و انه ليس في حالة حجز أو إفلاس أو تسوية قضائية او توقف عن الدفع ولم تطلب الانتفاع بتسوية ودية وانه برئ مما نصت عليه القوانين الجاري العمل بها بالتراب الوطني وليس في الإمكان محاكمتها من أجل ذلك وان العقار المعين المذكور صافي من كل دين وتبعية .

### تسليم المستندات

وفي الحين سلمت البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من عقد الملكية المحلل أعلاه وأبرأ ذمة البائع ولا يسلم للمشتري أي عقد ملكية خاص بالعقار المباع غير ما ذكر غير أنه له الحق في استخراج ما أراد من الوثائق الأخرى على نفقته و له أن يقوم مقام البائع بصفته في شأن ذلك



الموطنين  
من اجل تنفيذ محتويات هذا العقد و توابعه حدد الطرفين موطنيهما  
القانوني مسكنهما السابق المذكور .

تسلاوة القوانين و التاكيدات  
قبل الختام تلا الموثق الممضي أسفله على الأطراف المعترفين بذلك أحكام  
المواد 134.133.119.118.113 من قانون التسجيل المذكور و  
المادة 195 من قانون الضرائب المباشرة وكذا مقتضيات المادتين 124 و  
123 من قانون العقوبات فصرح الطرفان بعد استجوابهما منفردين تحت طائلة  
العقوبات المنصوص عليها بالمادة 113 من قانون التسجيل السابق الذكر  
فأكد بعد دعوة كل منهما على إنفراد وهما عالمان بعقوبات المادة المذكورة  
أن العقد الحالي يعبر عن القيمة الحقيقية للعقار المبيع بموجب هذا العقد .  
أكد الموثق الموقع أسفله دوره أنه حسب علمه إن هذا العقد غير معدل أو  
مناقض بأي عقد مضاد يتضمن زيادة على الثمن المذكور وأن هذا هو الثمن  
بأكمله .

و إثباتا لسما سبق

حرر و تم هذا العقد بمدينة مليانة .

مكتب التوثيق .

سنة ألفين وعشرة .

يوم : الثالث و العشرين من شهر ديسمبر .

وبعد تلاوة العقد امضى كل من البائع والمشتري مع الموثق .

ختم إدارة التسجيل فيه ما يلي :

مكتب عين الدفلى مدينة .

مسجل بتاريخ 2010/09/23 حسب وصل رقم 20 صفحة 164 .

الحقوق المقبوضة : 10.000.00 دج .

تمن إمضاء رئيس المفوضية بقروسي .



نسخة مطابقة للأصل الموثق

مليانة في 1 أكتوبر 2013

بمكتب التوثيق الشعبي بالمدينة  
أحمد توجحي





BESTANI Boulou  
Corvus Poudsue



لسدى الأستاذ لبوزي عمر الموثق بمدينة مليانة الساكن بها المضي  
أسفله .

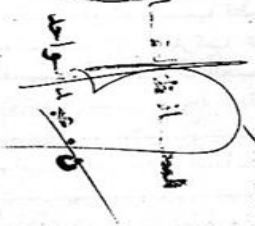
1 - السيد : ابن محمد ، متقاعد والساكن بحي راس  
العقبة مليانة ، ولاية عين الدفلى من جنسية جزائرية .  
المولود بعين التركي في الخامس جانفي السف وتسعمائة وعشرين  
(1920/01/05) حسب شهادة ميلاد رقم 046 .

2 - السيدة : راس العقبة مليانة ، ولاية عين  
والساكنة بحي راس العقبة مليانة ، ولاية عين  
المولودة بعين التركي في العاشر نوفمبر الف وتسعة  
(1926/11/10) حسب شهادة ميلاد رقم 1923  
وهما ظهران في كامل قواهما العقلية و البدنية كما تبين لموثقة وكذا  
الشاهدين .

3 - السيدة : من جنسية جزائرية ، بدون مهنة والساكنة  
بفس العنوان ، من جنسية جزائرية .  
المولودة بمليانة في التاسع عشر فيفري السف وتسعمائة واربعة وستين  
(1964/02/19) حسب شهادة وفاة رقم 280 .  
الذين صرحوا بموجب العقد الحاضر أنهم باعوا وهو  
ملتزمين بكافة الضمانات الفعلية والقانونية في مثل هذا الشأن  
إلى /

السيد : موظف والساكن بحي 50  
مسكن زكار مليانة ، ولاية عين الدفلى ، من جنسية جزائرية .  
المولود بطارق بن زياد في الثاني عشر نوفمبر السف وتسعمائة و  
وسبعين (1972/11/12) حسب شهادة ميلاد رقم 606 .  
الحاضر في مجلس العقد والقابل لنفسه بالعقار الآتي تعينها :

التميين  
قطعة ارض واقعة بحي زكار رقم 03 ، بلدية ودائرة مليانة ، ولاية  
عين الدفلى ، من اختصاص المحافظة العقارية للمليانة ، مساحتها مائة  
واثنى عشر متر مربع وخمسين ديسمتر مربع ( 112,50 م<sup>2</sup> ) المرقمة  
رقم 02 من مخطط القسمة وهي محدودة من الشمال / بالحصّة رقم 42  
من مخطط القسمة ومن الشرق / بالحصّة رقم 35 من مخطط القسمة ومن  
الجنوب / بطريق ومن الغرب / بالحصّة رقم 01 من نفس المخطط .



الرفوضان دواجران

1969

008  
هذه الوثيقة  
والتفويضات  
فوز



تسجيلات على نفقته في الشهر الذي يقع فيه اشعاره بتلك الديون في موطنه المختار المذكور  
أسفله .

### الحالة المدنية

ذكر البائع تحت طائلة العقوبات القانونية انه من جنسية جزائرية و انه ليس  
في حالة حجز او افلاس او تسوية قضائية او توقف عن الدفع ولم تطلب الانتفاع  
بتسوية ودية وانه بريء مما نصت عليه القوانين الجاري العمل بها بالتراب الوطني وليس في  
الامكان محاكمته من اجل ذلك وان العقار المعين المذكور صافي من كل دين وتبعية .

### تسليم السندات

وفي الحين سلم البائع للمشتري المعترف بذلك نسخة من سند الملكية المحلل أعلاه وأبرأ ذمة  
البائع ولا يسلم للمشتري أي سند ملكية خاص بالعقار المباع غير ما ذكر غير أهلها الحق في  
استخراج ما أراد من الوثائق الاخرى على نفقتها ولها أن تقوم مقام البائع وفي حقوقه في  
شأن ذلك .

### الموطن

من اجل تنفيذ محتويات هذا العقد و توابعه حدد الطرفين موطنهما القانوني مسكنهما  
السابق المذكور .

### تلاوة القوانين والتأكدات

قبل الختام تلا الموثق الممضي أسفله على الأطراف المعترفين بذلك احكام المواد  
113.118.119.133.134 من قانون التسجيل وبعد إستفسارهما منفردين ذكر الطرفان  
تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في المادة 134 من قانون التسجيل أن العقد  
يصرح بكامل الثمن المتفق عليه وعلاوة على ذلك أثبت الموثق الموقع أسفله أنه لا  
يعلم بان هذا العقد وقع فيه تعديل بسند مضاد يتضمن الزيادة في الثمن .

### وإثباتا لهما سبق

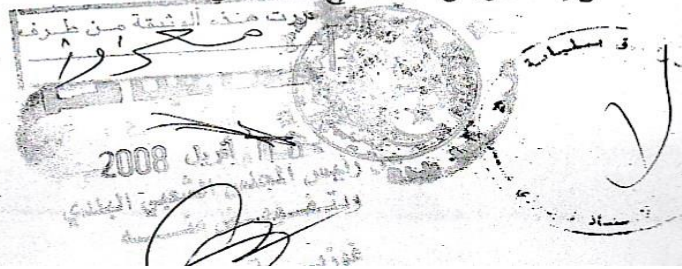
حرر و تم هذا العقد بمدينة مليانة .  
مكتب التوثيق .  
سنة ألفين واثنين .  
يوم الواحد والثلاثين من شهر أكتوبر .

وذلك بحضور شاهين /

1 - السيد : تـ واني عبد القادر ابن بومدين المولود بمليانة في 04 نوفمبر 1959  
حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم 043611 والصادرة عن دائرة مليانة في 14/10/2001 ،  
عامل و الساكن بحي 50 مسكن زكار مليانة ولاية عين الدفلى من جنسية جزائرية .  
2 - السيد : بوجعة جيلالي بن احمد المولود بعين التركي في 30 مارس 1961 حسب رخصة  
السياقة رقم 44/10/61/99 والصادرة في 02/06/1998 ، عامل و الساكن بحي سيدي براهيم  
مليانة ولاية عين الدفلى من جنسية جزائرية .

وبعد تلاوة العقد أمضى الجميع مع الموثق .  
ختم إدارة التسجيل فيه ما يلي :

مكتب عين الدفلى .  
مسجل بتاريخ 03 نوفمبر 2002 حسب وصل رقم 10203308 صفحة 3676699 .  
الحقوق المقسومة : 6.000.00 دج .  
من إمضاء رئيس المقيضية خـ العروسي .









التي مساحتها عشرة أرات محدودة من :  
- الجهة الأولى : مربعي رقم 3 المسمن قرطاج .  
- الجهتين المتبقيتين : زيادة من ملكية المفصلة منها تلك القطعة .  
- عليها بناية مكرمة من أربعة غرف ، مطبخ ، مساحة ، ومرحاض ، ويتر .  
- قانيها /

= 5/3 ثلاثة أخماس شائبة تمثل مساحة مساحة مقدرة ثلاثة أرات تؤخذ من قطعة  
ارض مساحتها خمسة أرات مفصلة هي الأخرى من القطعة الارضية المعينة اعلاه باليد  
الأول ، القطعة التي مساحتها خمسة أرات والتي أخذت منها مساحة ثلاثة أرات محدودة  
من جهتين بها في الأرض المفصلة منها تلك القطعة .  
- هذا وأن الحقوق العقارية كائنة منتهدة وتتابع مع جميع ملاحقها ومرافقها من غير استثناء  
او تحفظه .

= أصل الملكية =

- حصل الواهب الحاضر مجلس العقد على الحقوق العقارية بموجب الإرث بعد وفاة  
أبيه المرحوم بوتويحة محمد بن محمد وأوصاف الوراثة المثبتة بحقد الشريعة المحررة  
من طرف الوثيقة الموضحة ادناه بتاريخ السادس عشر من شهر جوان عام الف وتسعمائة  
وسنة وتسعين . المعاهدة الترخيفية المنسوبة من طرفها أيضا والتي منشهر نسخة منها  
رفقة عقد الهبة الحالي .

= أصل الملكية السابقة =

- كانت من الأضراب العرفية السابقة . أصل الملكية السابقين واكتسابها بالوجسج  
لاصل العقد .

= التكريه والاكتساب =

- أصبح الموهوب له ابتداءً من اليوم الذي حصار فيه على الحقوق العقارية ملكا لها  
والحيازة الحقيقية والهادية .

= البطاريف =

- صدرت هذه الهبة للعقار المعين اعلاه بأرادة مفردة وقبول بين الواهب والموهوب له  
مع تحمل هذا الأخير جميع المصاريف والتكاليف اللاحقة .  
= الإلتزامات والشروط =

= لقد وقعت الهبة هذه تحت الإلتزامات والشروط التالية :

- لانه فيما أخذ الموهوب له الحقوق العقارية البوهبية على حالتها الراهنة من يوم بدء  
اكتسابه دون ان يكون له الحق في متابعة الراهب بهط كان السبب وخصوصا فيما يخص  
الأخطاء التي تضمن المدعين من حيث المساحة والحدود .  
- يتحمل الموهوب له كل الحقوق التي تقع على العقار ومن أي نوع كانت وبخاصة الارتفاقات  
الخفية والمستترة أو الماضية فحواه بحق الدفاع عنها والاستفادة منها وفي حالة المجال  
صح الواهبان محل الهبة ليس عليهم أي من ارتفاقات سابق .



وأرسم الناتجة من هذا العقار ونحيط ما قد تنتج لهذا العقار محل عقد المبة .  
= اشتمر العقارى =

ستشهر نسخة من هذا العقد بعد احة الشهر العقارى بمليانة ولاية عين الدفلى  
وتسعي من الموثقة المضية اذناه وصرفه الموهوب له لوحدده .  
= الحالة المدنية وغيرها =

صرحا الواهب والموهوب له تحت صولة تمام انهما من جنسية جزائرية اصلية ليسوا  
في حالة الحجز واكراه القانوني او القسري سواء منه الطاني او المعنوي اي انهما  
اقدما على هذه المبة بمحض ارادتهما الا اختيارية بعيد عن كل البعد عن اية تأثيرات  
خارجية كالتبر وان هاته المبة خالية من اي التزام حسب علمهما وانهما غير متزوجين  
ابدا من طرف المصالح المحلية كالموسمات الطالية وان الحقوق العقارية الموضوعة خالية  
من كل دين او تعهدية .

= التعهد =

قدرة الاطراف الحقوق العقارية الموهوب بعشرة الاف دينار جزائري (10.000 دج)  
= المسوية =

اشتمر الاطراف موطنهم المختار بصر منقطعاً من اجل تنفيذ هذا الرسم وتوايحه  
القانونية ومناظتهما فيه عند الاتحاد .

= الشواهد والتأكدات =

وقبل انظام العقد هذا تمت العينة المضية اذناه على الطرفين نص المواد التالية  
119 ، 118 ، 119 ، 133 ، 134 من قانون التسجيل وبعد استفسارهم الكلى على  
اكت الطرفين كل واحد منهما في مجلس العقد الذي نحن بصدده غير مضاد يتضمن  
زيادة في هذه القيمة التجارية .

= اشتمات الدرك =

حرر العقد بمكتب التوثيق بمليانة .

اليوم السابع عشر من شهر جوان .

عام الف وتسعمائة وستة وتسعين .

بمحض الشاهدان

السيد حفصاوى محمد ابن احمد طامل يومى الساكن بعين الكرامة بن علال  
المولود بها بتاريخ السادس من اذار عشر من شهر جاد في عام الف وتسعمائة وثلاثة وستين  
حسب بطاقة تعريفه الوطنية المصادرة من دائرة او ولاية عين الدفلى بتاريخ الرابع من  
شهر اكتوبر عام الف وتسعمائة وستة وستين وتحت رقم 49600 وهو من جنسية جزائرية .





والرسوم الناتجة من هذا العقار ونحوها قد تنتج لهذا العقار محل عقد الحبة .  
= اشهر العقارى =

ستشهر نسخة من هذا العقد بمصلحة الشهر العقارى بولاية عين الدفلى  
وتسهي من الوثيقة المضية اذناه بغيره الموهوب له لوحد .  
= الحاة المدنية ونحوها =

صرحا الواهب والموهوب له تحت صوريهما انهما من جنسية جزائرية اصلية ليسوا  
في حالة الحجز او اكره القابولي او القضاة في سائر اقاليمه البادية او المعدني اي انهما  
اقدما على هذه الحبة بحضار انهما الا اختيارية بعيد من كل البعد من اية تأثيرات  
خارجية كالتهم وان هاته الحبة خالية من اي التزام حسب علمهما وانهما غير متبوعين  
ابدا من طرف المصالح المحلية ولا لوجبات البلدية وان الحقوق العقارية الموهوبة خالية  
من كل دين او تعديلية .

= انظروهم =

تدور الاطراف الحقوق العقارية الموهوب بعشرة الاف دينار جزائري (10.000 دج  
المعروضين =

اشطار الاطراف موطنهم المخطر بحر سكتاهما من اجل تنفيذ هذا الرسم وتوايحه  
القانونية ومخاطبتهما فيه عند الاعمال .  
= انظر الخواص والملكية =

وتنيل انظام العقد هذا تحت الحجة المضية اذناه على الطرفين نص المواد التالية  
113 ، 118 ، 119 ، 133 ، 138 من قانون التسجيل وبعد استفسارهم الكلي على  
اكد الطرفين كل واحد منهما في مجلس العقد الذي نحن بصدده غير مضاد يتضمن  
زيادة في هذه القيمة التجارية .  
= اشهادنا الا لاسرك =

حرر العقد بمكتب التوثيق بولاية  
اليوم السابع عشر من شهر جوان .  
عام الف وتسعمائة وستة وتسعين .

بمجلس الشاهدان  
السيد : حفصاوي محمد ابن احمد طامل يومي الساكن بعين الكرمة بن علال  
المولود بها بتاريخ السادس والعشرين من شهر جاد في عام الف وتسعمائة وثلاثة وستين  
حسب بطاقة تعريفه الوطنية الصادرة عن دائرة او ولاية عين الدفلى بتاريخ الرابع من  
شهر اكتوبر عام الف وتسعمائة وسبعة وسبعين تحت رقم 49600 وهو من جنسية جزائرية .