

## الغرفة العقارية

ملف رقم 1166599 قرار بتاريخ 2019/02/14

قضية (ب.ع) ضد البنك بي ان بي باريبا الجزائر ومن معه

**الموضوع: ملكية**

**الكلمات الأساسية: ملكية مشتركة - جدول وصفي - موثق.**

**المرجع القانوني: المادة 71 من المرسوم 63-76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري.**  
**المادة 13 من المرسوم 666-83 يحدد القواعد المتعلقة**  
**بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.**

**المبدأ: يمكن للموثق القيام بتعديل الجدول الوصفي**  
**للتقسيم، بناء على مخطط يعده خبير قضائي، على أن يتم**  
**بموافقة جميع الملاك على تعديل الأملاك المشتركة .**

### إن المحكمة العليا

في جلستها العلنية المنعقدة بمقرها شارع 11 ديسمبر 1960، الأبيار،  
بن عكنون، الجزائر.

بعد المداولة القانونية أصدرت القرار الآتي نصه:

بناء على المواد 349 إلى 360 و377 إلى 378 و557 إلى 581 من قانون  
الإجراءات المدنية والإدارية.

بعد الاطلاع على مجموع أوراق ملف الدعوى، وعلى عريضة الطعن  
بالنقض المودعة لدى كتابة الضبط مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ  
2016/03/14 وعلى مذكرة الرد التي تقدم بها محامي المطعون ضده.

بعد الاستماع إلى السيد بن عميرة عبد الصمد المستشار المقرر في تلاوة  
تقريره المكتوب وإلى السيد حجار خرفان سعد المحامي العام في تقديم  
طلباته المكتوبة.

## الغرفة العقارية

حيث أن السيدة (ب.ع) طعنت بطريق النقض في القرار الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2016/01/28 القاضي بتأييد الحكم المستأنف.

وتدعيما لظعنها أثارت الطاعنة وجهين للطعن.

حيث أن مذكرة جواب المطعون ضده بنك ب.ن.ب باريبا الجزائر لم تبلغ للطاعنة ، مما يتعين عدم قبولها طبقا للمادة 568 من قانون الإجراءات المدنية والإدارية.

### وعليه فإن المحكمة العليا

#### من حيث الشكل :

حيث استوفى الطعن بالنقض أوضاعه القانونية مما يتعين قبوله شكلا.

#### من حيث الموضوع:

#### عن الوجه الثاني: المأخوذ من انعدام الأساس القانوني،

وحاصله أن النزاع لا يتعلق بملكية القبو الذي يعود للمطعون ضده، ولكن بمساحته التي أصبحت بعد تعديل الجدول الوصفي 118.13 م<sup>2</sup> بدلا من 12.82 م<sup>2</sup> وهي مساحة مأخوذة من الأجزاء المشتركة للطاعنة، وذلك هو ما توصل إليه الخبير بحيث أصبحت الطاعنة بعد هذا التعديل تملك مساحة 155/1000 بدلا من 181/1000 من الأجزاء المشتركة، فالموثق لا يجوز له تعديل وثيقة رسمية خارج القضاء.

وحيث أن المقرر قانونا أن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم يتم من قبل جميع المالكين والشركاء في ملكية العقار، فإذا نازع أحد المالكين في الجدول الوصفي فإن الموثق المكلف بإعداده ملزم بأن يرفق بالجدول محضرا يتضمن تحفظات المعارضين، وإذا كان الأمر يتعلق بأجزاء مشتركة فإنه لا يجوز إدخال أي تعديل عليها وعلى الخدمات المشتركة الأخرى إلا بموافقة الشركاء الآخرين.

## الغرفة العقارية

وحيث لا يتبين من القرار المطعون فيه كيف توصل الموثق إلى تعديل الجدول الوصفي الأصلي المحرر بتاريخ 1985/07/21 الشهر، وإعداد جدول وصفي آخر حرره بتاريخ 2007/10/31 بطلب من المدعو (ق.م) في غياب الشركاء في العقار موضوع هذا الجدول، وهو الجدول الذي استند إليه في تعيين الأموال العقارية موضوع عقد البيع المحرر بتاريخ 5/24 2008/06/01 لفائدة البنك المطعون ضده، والذي يتبين منه إحداث تغيير في مساحة الأجزاء المشتركة للبنية الواقعة ضمنها العقار محل عقد البيع دون أن يبين في العقد فيما إذا كان أصل الملكية الأصلي للبائع (ق.م) يتضمن مساحة الأجزاء المشتركة التي توصل إليها الموثق في إعداد الجدول الوصفي الجديد.

وحيث لم يرد قضاة المجلس على ما جاء بمذكرة مديرية أملاك الدولة ممثلة لوزير المالية من أنها لم تقم بتعديل الجدول الوصفي الأصلي للتقسيم، وبأنه، وإن كان يمكن للموثق القيام بتعديل الجدول الوصفي للتقسيم إلا أن ذلك يجب أن يتم بناء على مخطط يعده خبير عقاري، وأنه يتعين رضا جميع الملاك على تعديل الأملاك المشتركة.

لذلك فإن قضاة المجلس بقضائهم كما فعلوا، قد أخطأوا في تطبيق القانون خاصة المادة 71 من المرسوم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل العقاري، والمادة 13 من المرسوم رقم 666/83 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، مما يعرض القرار المطعون فيه للنقض والإبطال، دون حاجة لمناقشة الوجه الأول.

حيث أن المصاريف القضائية يتحملها من خسر دعواه.

### فلهذه الأسباب

#### قضت المحكمة العليا:

بقبول الطعن بالنقض شكلا و موضوعا.

وينقض و إبطال القرار الصادر عن مجلس قضاء سيدي بلعباس بتاريخ 2016/01/28 تحت رقم 15/00997، وبإحالة القضية والأطراف على نفس المجلس مشكلا من هيئة أخرى للفصل فيها من جديد وفقا للقانون.

## الغرفة العقارية

وبإبقاء المصاريف القضائية على المطعون ضده.

بذا صدر القرار ووقع التصريح به في الجلسة العلنية المنعقدة بتاريخ الرابع عشر من شهر فيفري سنة ألفين وتسعة عشر من قبل المحكمة العليا - الغرفة العقارية - القسم الأول، والمترتبة من السادة:

رئيس القسم رئيسا	الواحد علي
مستشارا مقرا	بن عميرة عبد الصمد
مستشارا	فريمش اسماعيل
مستشارة	دريزي فاطنة زوجة تريكات
مستشارة	قلة منصورية زوجة بلهادي
مستشارا	رقاز محمد

بحضور السيد: حجار خرفان سعد - المحامي العام،  
وبمساعدة السيد: قندوز عمر - أمين الضبط.