

تاريخ القبول: 2020/09/27

تاريخ الاستلام: 2020/08/07

## عقد اقتسام الوقت

### -دراسة على ضوء التشريع الجزائري وبعض القوانين المقارنة-

*Time Share contract-a study in the light of Algerian legislation and some comparative legislation-*

بركاني نوفل رؤوف

جامعة أم البواقي ( الجزائر )

berkani.naoufelraouf@univ-oeb.dz

#### ملخص:

عقد اقتسام الوقت هو العقد الذي يتيح للمشارك الانتفاع بصفة دائمة أو مؤقتة بوحدة سياحية ما، مشاركة مع غيره من المشتركين مع اختلاف مدة الانتفاع بين كل منهم، وقد حظي هذا العقد بالتنظيم القانوني من قبل بعض التشريعات المقارنة دون التشريع الجزائري وبالتالي فهو عقد غير مسمى فيه، ومنه يثار بشأنه إشكال حول القواعد المطبقة عليه وبشأن تحديد طبيعته القانونية. حيث خلصت هذه الدراسة إلى أنه يكتف وفقا لصورته، فيكون إما عقد بيع ذو طابع خاص ينقل ملكية الحصص الزمنية للمشارك، أو يكون عقد إيجار خاص ناقل لحق الانتفاع، وتبعاً لذلك فإن هذا العقد يخضع لمزيج من النصوص المطبقة على كل منهما، مع مراعاة لبعض المسائل الخاصة فيه والتي تخضع لأحكام خاصة به. كلمات مفتاحية: عقد، المشاركة، الزمن، السياحة.

#### Abstract:

*The time-sharing contract is the contract that allows the subscriber to use permanently or temporarily a certain tourism unit, in partnership with other subscribers with the difference in the period of use between each of them, and this contract has been legally regulated by some comparative legislation without Algerian legislation and therefore it is not named in it, From it a problem is raised about the rules applied to it, and about determining its legal nature. as this study concluded that it adapts according to its image, so either a sale contract of a special nature transfers the ownership of the subscriber's time share, or it is a contract Private lease transferring the right of use, and accordingly, this contract is subject to a mixture of texts applicable to each of them, taking into account some special issues in it that are subject to its own provisions.*

*Key words: contract, participation, time, tourism.*

يعتبر قطاع السّياحة من القطاعات الإستراتيجيةّ البديلة عن الاقتصاد الرّيعيّ خاصّة بالنّسبة للاقتصاد الجزائريّ، والذي حظي باهتمام واسع من قبل الدّول عبر العالم والمستثمرين الخواص على حدّ سواء، ممّا أدّى إلى تطوّر هذا القطاع بشكل كبير على الصّعيد الدّوليّ، فأصبح المستثمرون يتنافسون على تقديم أفضل الخدمات السّياحيّة وبأقلّ الأسعار، ولأجل ذلك فقد بحثوا عن وسائل قانونيّة تسمح لهم باستثمار المنشآت السّياحيّة على نحو أفضل من جهة مع الحرص على إرضاء السّائح من جهة أخرى، فنتج عن هذه المساعي ظهور وسيلة قانونيّة جديدة توقّر هاتين الغايتين في آن واحد، فتراعي رغبة المستثمر في استغلال منشأته السّياحيّة لأطول مدّة ممكنة من السنّة وبالتالي الحصول على عائد ماليّ أكبر، كما تراعي أيضا رغبة السّائح في الحصول على أفضل الخدمات السّياحيّة وبأقلّ ثمن ممكن، وتمثّل هذه الوسيلة القانونيّة في عقد اقتسام الوقت، والذي لم يكن وليد قطاع السّياحة بل كان يستخدم منذ القديم في مجال السّكن، إلّا أنّ الفضل في تطويره وظهوره على شاكلته الحاليّة يرجع إلى قطاع السّياحة، والذي سرّع من وتيرة استخدام هذا العقد عبر العالم، فسعت بعض التّشريعات إلى مواكبة ذلك عبر سنّ نصوص قانونيّة تحكم هذا العقد وتنظّم مختلف مراحلها، لذلك فإنّه ومن خلال هذا البحث تمّ دراسة عقد اقتسام الوقت من منظور التّشريعات المنظّمة له خصوصا العربيّة منها، بالإسقاط على التّشريع الجزائريّ خصوصا بعد اقتحام هذا النوع من العقود السّياحيّة للسّوق الجزائريّ .

فلما كان عقد اقتسام الوقت منظّما من قبل بعض التّشريعات دون أخرى -على غرار التّشريع الجزائريّ-، واختلاف نظرة كلّ منها إليه، فإنّ الإشكال القانونيّ الذي يثيره موضوع الدّراسة يتعلّق بالطّبيعة القانونيّة لهذا العقد ومفاده: ما هيّ الطّبيعة القانونيّة لعقد اقتسام الوقت على ضوء التّكليفات القانونيّة التي أوردتها التّشريعات المنظّمة له؟ وما مدى توافقها مع القواعد العامّة للمنظّمة للعقود في التّشريع الجزائريّ؟

وللإجابة عن هذا الإشكال المطروح والمتعلّق بطبيعة عقد اقتسام الوقت، تستهدف دراسة هذا الموضوع البحث في مفهوم هذا العقد (أولا)، عبر التّطرّق إلى مختلف التعاريف التّشريعيّة والفقهية الواردة له، مع استنتاج أهمّ خصائصه المميّزة، ومن ثمّ البحث في مختلف الآراء الفقهية التي تدارست طبيعته القانونيّة استنادا إلى ما سبق إيرادها عند دراسة مفهومه (ثانيا)، وصولا إلى البحث في الآثار القانونيّة لهذا العقد كنتيجة للتّكليف القانونيّ له (ثالثا)، من خلال انتهاج المنهج التحليلي القائم على تحليل مختلف النّصوص القانونيّة والآراء الفقهية المتعلّقة بعقد اقتسام الوقت، باستعمال أسلوب المقارنة عن طريق مقارنتها ببعضها البعض بغية الوصول إلى نتائج الدّراسة بشكل ممنهج وسليم، وذلك وفقا للتّفصيل التّالي:

**أولا: مفهوم عقد اقتسام الوقت.**

يعتبر عقد اقتسام الوقت نتاجا للتّطوّر الكبير الذي عرفه قطاع السّياحة عبر العالم في العقود الأخيرة، حيث ازداد انتشار التّعامل بهذا العقد بشكل كبير في الآونة الأخيرة، نظرا للمزايا التي يقدّمها لطرفيه، فقصّد الشّروع في دراسة هذا العقد كان لزاما بيان مفهومه، عبر البحث في مختلف التعاريف التّشريعيّة له على ضوء بعض التّشريعات المقارنة خصوصا العربيّة منها، نظرا لكونه عقدا غير مسمّى في التّشريع الجزائريّ، وكذا في مختلف الأبحاث الفقهية التي تدارسته، ومن ثمّ بيان خصائصه المميّزة، وفقا للتّفصيل التّالي:

**1- التعريف التّشريعيّ لعقد اقتسام الوقت:**

على الرّغم من الانتشار الواسع لعقد اقتسام الوقت على المستويين الدّوليّ والداخليّ، إلّا أنّه لم يحظ باهتمام كبير من التّشريعات الحديثة، ومن بينها التّشريع الجزائريّ، وعلى الرّغم من قلة النّصوص القانونيّة المنظّمة له، إلّا أنّها تطرّقت في أغلبها إلى بيان تعريف هذا العقد، نظرا لما يتّسم به من الحدائث والتّعقيد، وقد كان المشرّع التّونسيّ سابقا لتعريفه مقارنة بباقي التّشريعات العربيّة، فقد نصّ الفصل

الثاني من قانون الإيواء السياحي التونسي بنظام اقتسام الوقت<sup>1</sup> على أنه: "يتمثل الإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت في الانتفاع بحق الإقامة لمدة محددة في وحدة سياحية معدة لهذا الغرض طبقا لمقتضيات هذا القانون."

أما المشرع العماني فقد عرفه من خلال قانون السياحة العماني لسنة 2002<sup>2</sup>، وبالضبط من خلال نص المادة 14/02 منه والتي نصت على أنه: "النظام الذي يتيح للشخص شراء حصّة غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية، أو الحصول على حق انتفاع أو حق استعمال للحصّة بمشاركة آخرين في باقي الحصص أو اقتسام وقت الاستخدام لهذه الحصّة فيما بينهم، بحيث ينتفع كلّ منهم بها خلال المدة الزمنية المحددة كل عام."

فباستقراء هذين النصين اللذان عرفا عقد اقتسام الوقت، يتبيّن بأنّ هذا الأخير يعتبر في نظر المشرع التونسي أداة قانونية تتيح للشخص حق الإقامة في وحدة سياحية على سبيل الانتفاع دون التملك لفترة مؤقتة، دون الإشارة إلى الخاصية المميزة له وهي اقتسام الوقت بين المنتفعين، في حين كان التعريف الذي أورده المشرع العماني أكثر إلاما بجوهر هذا النظام -على حدّ تعبير المشرع العماني ونظيره التونسي-، فلم يقتصر على الصورة التي يتيح فيها هذا الأخير حق الانتفاع فحسب، بل تعداه إلى إمكانية شراء المتعاقد حصّة على الشيوع في المنشأة السياحية محلّ الاعتبار، كما أبرز الخاصية التي تميّزه عن باقي العقود السياحية والأنظمة المشابهة له، وهي المشاركة الزمنية لحق الانتفاع المتاح بموجبه بين عدّة أشخاص على سبيل التداول المحدّد زمنيا، مع تسجيل إضفاء كلا التشريعين السابقين لوصف النظام القانوني عليه، ممّا يسقط عنه الصفة العقدية، وهو ما يعرضهما للانتقاد لاحقا عند تحديد طبيعته القانونية وكذا الآثار المترتبة عنه. أما على صعيد التشريعات الغربية، فقد عرفه قانون الاستهلاك الفرنسي في المادة (L121-61) منه بأنه: "عقد بمقابل لمدة أكثر من سنة، بمقتضاه يتم منح المستهلك خاصية الاستخدام السكني والتّمتع بالإقامة في الممتلكات العقارية أو المنقولة لفترات محددة أو قابلة للتّحديد."<sup>3</sup>

حيث اعتبر المشرع الفرنسي عقد اقتسام الوقت من قبيل عقود الاستهلاك الخدماتيّ محددة المدة، يتيح للمستهلك مقابل دفعه لثمن معلوم، حق استعمال عقار أو منقول معدّ للسكن، للإقامة فيه لفترات محددة أو قابلة للتّحديد لمدة تساوي أو تتعدى سنة واحدة، كما وسّع هذا التعريف من نطاق عقد اقتسام الوقت فلم يجعله مقتصرًا على مجال السياحة فقط، بل تعداه إلى باقي القطاعات، على غرار استخدام الأجانب المقيمين بصفة دائمة في فرنسا لإقامات عقارية على سبيل التداول الزمنيّ أثناء وجودهم على التراب الفرنسي وفقا لهذا العقد، وينتقد هذا التعريف لكونه أهمل خاصية العقد المميزة وهي اقتسام الوقت، وهي أصل تسميته.

في حين عرفه قانون التوجيه الأوروبي رقم 47/94، من خلال المادة 02 منه بأنه: "عقد أو مجموعة عقود تبرم لمدة ثلاث سنوات على الأقل من خلالها يتم بصورة مباشرة أو بصورة غير مباشرة ومن خلال دفع مبلغ ملكية حق الانتفاع أو أي حق آخر استخدام وقت في مكان لعدد محدّد من السنوات وعادة المدة لا

تقلّ عن أسبوع."<sup>4</sup>

حيث عرف قانون التوجيه الأوروبي لسنة 1994 عقد اقتسام الوقت بأنه عقد يمنح للشخص حق الانتفاع المحدّد بمدة لا تقلّ عن 3 سنوات وبمقابل، ولفترة أسبوع على الأقل استخدام مكان ما بصفة مؤقتة، دون أن يحدّد طبيعة هذا الاستخدام، ممّا يعرضه للانتقاد. فمن خلال هذا التعريف يُلاحظ بأنّ المشرع الفرنسي تأثر بما جاء به قانون التوجيه الأوروبي لسنة 1994 والدليل على ذلك أنّ كلاهما ينتقد لكونه لم يبرز جوهر العقد وهو اقتسام الوقت مع اعتباره في كليهما عقدا، مع تسجيل بعض الاختلافات من بينها اختلاف الحدّ الأدنى لمدة العقد، وكذا اعتبار المشرع الفرنسي لهذا العقد من قبيل عقود الاستهلاك دون قانون التوجيه الأوروبي.

أما على مستوى المنظّمات الدوليّة، فقد عرفته المنظّمة العالميّة للسياحة المنطوية تحت لواء الأمم المتّحدة بأنه: "حقّ الجمهور في تملك عطلّة والتّمتع بفترة من الوقت كلّ عام في أيّ وسيلة إقامة سياحية مجهّزة بعدد من الخدمات والتسهيلات."<sup>5</sup>

مقارنة بالتعاريف السابقة، يُلاحظ بأنّ هذا التعريف الذي جاءت به المنظمة العالمية للسياحة، هو أقلها تفصيلا لمقتضيات هذا العقد مما يعرضه للتقد.

## 2- التعاريف الفقهية لعقد اقتسام الوقت:

على الرغم من قلة الدراسات الفقهية لعقد اقتسام الوقت، إلا أنّ هذه الأخيرة تضمّنت العديد من التعاريف الفقهية لهذا العقد، والتي انقسمت إلى صنفين، صنف يعتبره نظاما قانونيا من بينها التعريف القائل بأنّه: "النظام الذي يتيح للشخص أن يشتري حصة في وحدة إقامة سياحية أو له حق الانتفاع بها، مع اشتراك آخرين معه في باقي الحصص، على أن يتقاسموا هذه الوحدة فيما بينهم، بحيث يحصل كلٌّ منهم على فترة من الوقت لقضاء إجازته."<sup>6</sup>

فباستقراء هذا التعريف، يتبين أنّه أقرّ بوجود صورتين يمكن أن يتخدهما هذا النظام القانوني، وهما إما نقل ملكية حصة في وحدة سياحية بصفة نهائية، أو نقل حق الانتفاع بهذه الحصة دون تملكها، وفي كلتا الصورتين فإنّ الآثار المترتبة عنه تكون بالاشتراك مع الغير مقاسمة، حيث ينتفع كل شخص بهذه الوحدة السياحية في فترة زمنية محدّدة من السنة تختلف عن فترة انتفاع غيره بها.

وأجابه فقهي آخر يضيف عليه وصف العقد، بحيث عرّفه بعض أنصاره من الفقهاء بأنّه: "عقد يرد على شراء عين أو ملكية منفعة، لفترة محدّدة أو مشاعة في وحدة معينة أو موصوفة، في عقار معيّن قابل للمبادلة في عقار آخر أحيانا."<sup>7</sup>

حيث يتبين من خلال هذا التعريف أنّه أخذ بالصورتين اللتين يمكن أن يتخدهما عقد اقتسام الوقت، وهما إما الامتلاك النهائي للحصة الزمنية في الوحدة السياحية - والتي تكون دائما طبقا لهذا التعريف عقارا-، أو الامتلاك المؤقت لحق الانتفاع بها فقط، كما اشترط هذا التعريف أن تكون الوحدة المنتفع بها محدّدة أو قابلة للتحديد تبعا لأوصافها، وأن يكون العقار الذي تتواجد فيه هذه الوحدة محدّدا مع قابليته للمبادلة بعقار من نفس النوع والجودة، مع إمكانية تحديد مدّة الانتفاع أو عدم تحديدها في العقد.

فمن خلال جملة التعاريف السابقة لعقد اقتسام الوقت التشريعية منها والفقهية، وإسقاطا على نصّ المادة 54 من القانون المدني الجزائري<sup>8</sup>، يُقترح بأنّ عقد اقتسام الوقت يُعرّف بأنه اتفاق يلتزم بموجبه شخص يسمّى مالك المنشأة السياحية أو مستغلّها تجاه شخص آخر يسمّى المشترك بأن ينقل ملكية حصة زمنية معينة في وحدة سياحية معينة، أو حق الانتفاع بها مشاركة مع مشتركين آخرين، على أن يكون الانتفاع بهذه الحصة على سبيل التداول وفقا للأدوار الزمنية المتفق عليها في العقد مع كل مشترك منهم، مقابل حصول مالك المنشأة - والتي يستوي أن تكون عقارا أو منقولا - على ثمن نقديّ متفق عليه سلفا.

## 3- خصائص عقد اقتسام الوقت:

انطلاقا مما تمّ عرضه من تعاريف تشريعية وفقهية لعقد اقتسام الوقت، يتبين بأنّ هذا الأخير يتميز بجملة من الخصائص، منها ما يشترك بها مع باقي أنواع العقود، ومنها ما يتفرد بها، وتتمثّل أهمّ خصائص هذا العقد فيما يلي:

أ- **عقد اقتسام الوقت عقد معاوضة ملزم لجانين:** فقد ذهب معظم التعاريف التشريعية والفقهية على حدّ سواء إلى اعتبار عقد اقتسام الوقت من قبيل عقود المعاوضة، لأنّ كلّ طرف من أطرافه يحصل على مقابل لما يقدّمه، فالمشترك يحصل على حق الانتفاع بالحصة الزمنية في الوحدة السياحية طبقا لمقتضيات العقد، في حين يحصل مالك المنشأة السياحية أو مستغلّها على البدل النقديّ للانتفاع، فهو بذلك عقد ملزم لطرفيه لأنّ كلّ حق يحصل عليه أحد طرفيه يعدّ التزاما في ذمّة الطرف الآخر.<sup>9</sup>

ب- **عقد اقتسام الوقت من عقود الإذعان:** ترى معظم الأبحاث التي تدارست عقد اقتسام الوقت أنّ هذا العقد هو عقد إذعان، يفرد من خلاله مالك المنشأة السياحية أو مستغلّها بسنّ شروطه وبنوده، فيكون بالتالي للمشارك إمّا قبولها كما هي أو أن يرفض إبرام العقد، وهو ما أكّده المشرع السعوديّ من خلال نظام المشاركة بالوقت<sup>10</sup>.

ج- **عقد اقتسام الوقت من العقود الشكلية**: فقد أوجبت معظم التشريعات المنظمة لعقد اقتسام الوقت، لانعقاد هذا الأخير على نحو صحيح، أن يتم إفراغ محتواه في عقد مكتوب، حيث أكد على ذلك المشرع السعودي بشكل صريح من خلال المادة 02/04 من نظام المشاركة بالوقت<sup>11</sup>، أما المشرع العماني فقد اشترط زيادة على كتابة العقد أن يتم تسجيله لدى السجل العقاري، باعتبار أن هذا العقد يقع دائما على عقار - حسب ما أقره المشرع العماني -، وهو ما نصّ عليه من خلال قانون السياحة<sup>12</sup> بموجب المادة 17 منه.

د- **عقد اقتسام الوقت غير مسمى في التشريع الجزائري**: فخاصية عدم إفراد عقد اقتسام الوقت بقواعد خاصة تحكمه وتنظمه، تتعلق بالتشريع الجزائري دون باقي التشريعات، ومفادها عدم تخصيص المشرع لأحكام خاصة به، وبالتالي يبقى خاضعا في مختلف مراحل انعقاده وتنفيذه إلى القواعد العامة للعقود والمنصوص عليها في القانون المدني الجزائري.<sup>13</sup>

هـ - **خاصية الاقتسام الزمني للانتفاع**: فالخاصية التي ينفرد بها عقد اقتسام الوقت مقارنة بباقي العقود، هي الانتفاع المتداول بمحلّه وفقا للتوزيع الزمني للحصص المتفق عليه من قبل كل مشترك مع مالك المنشأة السياحية أو مستغلاها، وهي أصل تسمية هذا العقد، فكل مشترك يستغل الوحدة السياحية أثناء حصته الزمنية التي يمتلكها بصفة دائمة أو مؤقتة، على أن يقوم وجوبا بإخلاء هذه الوحدة بمجرد انقضاء مدة حصته الزمنية، ليقوم مشترك آخر باستغلالها على نفس النحو، في حين تقع على عاتق مالك المنشأة السياحية أو مستغلاها مسؤولية ترتيب هذه الحصص الزمنية تفاديا لتزامنها.<sup>14</sup>

ثانياً: الطبيعة القانونية لعقد اقتسام الوقت.

لقد اختلفت التشريعات المنظمة لعقد اقتسام الوقت في تعدد الصور التي يمكن أن يتخذها هذا العقد، مما انعكس على مسألة تحديد طبيعته القانونية من قبل الدراسات الفقهية التي تدارسته في ظل سكوت التشريعات المنظمة له عن تكييفه وغموض التعاريف الواردة له، حيث كُيف هذا العقد من قبل بعض الفقهاء بأنه عقد بيع ناقل للملكية، في حين يرى آخرون بأنه زيادة على تكييفه كعقد بيع يمكن أن يكيف بأنه عقد إيجار ناقل لحق الانتفاع فقط، ليظهر اتجاهاً فقهي آخر خالف ما جاء به سابقوه باعتباره لعقد اقتسام الوقت من قبيل عقود الإقامة الفندقية، وعليه وتأسيسا على ذلك تمت دراسة الطبيعة القانونية لهذا العقد من خلال مقارنته بكل من عقد البيع ومن ثم بعقد الإيجار، وصولاً إلى مقارنته بعقد الإقامة الفندقية، وذلك وفقاً للتفصيل التالي:

1- مقارنة عقد اقتسام الوقت بعقد البيع:

حيث اعتبرت بعض التشريعات المنظمة لعقد اقتسام الوقت خصوصاً العربية منها، أن هذا الأخير قد يتخذ شكل عقد ينقل بصفة نهائية ملكية الحصص الزمنية داخل الوحدة السياحية، وبالبحث في القواعد العامة للعقود فإن أقرب عقد ناقل للملكية بعوض وملزم لجانين هو عقد البيع، وقد عرّف المشرع الجزائري هذا العقد من خلال نصّ المادة 351 من القانون المدني الجزائري<sup>15</sup> بأنه: "البيع عقد يلتزم بمقتضاه البائع أن ينقل للمشتري ملكية شيء أو حقاً مالياً آخر في مقابل ثمن نقدي."

فبعد البيع بذلك يقع على عقار أو منقول على حدّ سواء، وبالإسقاط على عقد اقتسام الوقت فإنّ المبيع فيه ليس العقار السياحي - الوحدة السياحية -، وإنما هو الحصص الزمنية، وقد خالف المشرع المصري هذا الرأي خلال قرار وزير السياحة رقم 150 لسنة 2010<sup>16</sup> في المادة 08 منه، والتي جاء فيها: "يتم طرح الوحدات التي تدار بنظام اقتسام الوقت للاستغلال إما بطريق الانتفاع بصفة محددة زمنياً يحتفظ المالك بحق الرقابة، أو بطريق تجزئة الملكية للوحدات بحيث يصبح المشتري مالكا على الشيوع طبقاً لأحكام المال الشائع و يتمتع بحق الانتفاع والرقبة."

حيث اعتبر من خلال هذه المادة أنّ المبيع في عقد اقتسام الوقت هو العقار نفسه، والمتمثل في الوحدة السياحية نفسها، وليس الحصص الزمنية، وهو ما أيده المشرع العماني أيضاً من خلال نصّ المادة 02 فقرة 14 من قانون السياحة العماني<sup>17</sup>، والتي جاء فيها: "النظام الذي يتيح للشخص شراء حصص غير مفرزة في وحدة فندقية أو سياحية..."

وأخضع كلا التشريعين شروط اكتساب ملكية الوحدة السياحية إلى القواعد العامة التي تحكم الملكية الشائعة<sup>18</sup>، والتي نظمها المشرع الجزائري بموجب المواد من 713 إلى 742 من القانون المدني الجزائري<sup>19</sup>.

وهنا يطرح التساؤل حول ما إذا كانت الوحدة السياحية المملوكة لأكثر من مشترك قابلة لتعديل الغرض الذي أنشأت من أجله إذا ما اتفق على ذلك المالكون طبقا لنص المادة 717 من القانون المدني الجزائري<sup>20</sup>، والتي نصت: "لشركاء الذين يملكون على الأقل ثلاثة أرباع (3/4) المال الشائع، أن يقرروا في سبيل تحسين الانتفاع بهذا المال من التغييرات الأساسية والتعديل في الغرض الذي أعد له ما يخرج عن حدود الإدارة المعتادة على أن يعلنوا قراراتهم إلى باقي الشركاء..."

وهو ما يتنافى مع عقد اقتسام الوقت، لأن تعديل المشتركين في الغرض الأساسي للوحدة المشاعة بينهم وهو سبب إبرامهم العقد وهو السياحة، يتنافى مع المقصد الأساسي من هذا العقد وهو المشاركة الزمنية للانتفاع بهذه الوحدة، كما يتعارض أيضا مع طبيعة العقار الذي تتواجد فيه هذه الوحدة والذي عادة ما يكون فندقا أو منتجعا سياحيا، كما أن قواعد قسمة العقار المشاع لا يمكن أن تنطبق على عقد اقتسام الوقت لأن خروج كل مشترك بحصته المفردة من الوحدة يجعل مسألة المشاركة الزمنية بينهم مستحيلة، لإمكانية تصرف كل مشترك حصل على حصته المفردة في هذه الأخيرة على النحو الذي يراه مناسبا، لذلك ينتقد هذا الاتجاه الذي يعتبر أن المبيع المملوك بموجب هذه الصورة التي يتخذها عقد اقتسام الوقت هو الوحدة السياحية كعقار مشاع بين المشتركين، لذلك يرجح أن محل العقد هو الحصة الزمنية كمنقول معنوي.

لذلك فقد أنكرت بعض الدراسات إمكانية أن تطبق أحكام عقد البيع على عقد اقتسام الوقت الناقل للملكية<sup>21</sup>.

## 2- مقارنة عقد اقتسام الوقت بعقد الإيجار:

قد يتخذ عقد اقتسام الوقت صورة عقد ناقل لحق الانتفاع بالوحدة السياحية مشاركة مع الغير، لذلك يرى بعض الفقهاء الذين تدارسوا هذا العقد أن هذا الأخير يأخذ نفس الأحكام المطبقة على عقد الإيجار، هذا الأخير عرّفه المشرع الجزائري من خلال نص المادة 467 من القانون المدني الجزائري<sup>22</sup>، والتي نصت: "الإيجار عقد يُمكن المؤجر بمقتضاه المستأجر من الانتفاع بشيء لمدة محددة مقابل بدل إيجار معلوم."

حيث أسس القائلون بأن عقد اقتسام الوقت الناقل لحق الانتفاع دون التملك النهائي يكتف كعقد إيجار رأيهم هذا على عدة حجج لعل أبرزها:

أ- أن كلا العقدين ناقل لحق الانتفاع بالمحل دون تملكه بصفة نهائية، فالحقوق المترتبة عن كل منهما تتيح استعماله على النحو المتفق عليه دون أن يتعدى ذلك إلى الاستغلال والتصرف<sup>23</sup>.

ب- أن عنصر الزمن في كلا العقدين هو عنصر جوهري، باعتبارهما من قبيل العقود المستمرة، ولأن كلاهما محدد المدة<sup>24</sup>.

ج- أن كلا العقدين ملزم لطرفيه، وأن كلاهما يبرم على سبيل المعاوضة.

أما الانتقاد الموجه لهذا الرأي الفقهي فمفاده أن عقد الإيجار قائم على انفراد المستأجر بالانتفاع بالعين المؤجرة، عكس عقد اقتسام الوقت والذي ينقل بدوره حق الانتفاع للمشارك لكن ليس على سبيل الانفراد وإنما مشاركة مع غيره من المشتركين مع الاختلاف بين كل واحد منهم في فترة الانتفاع<sup>25</sup>.

وعليه ومن خلال ما سبق يمكن القول بأن عقد اقتسام الوقت هو عقد إيجار ذو طبيعة خاصة، يدرج من خلاله المتعاقدان شرط المشاركة الزمنية مع مستأجرين آخرين، وذلك في الحالة التي يتخذ فيها هذا العقد صورة عقد ناقل لحق الانتفاع دون حق الملكية.

وقد أخذ بهذه الصورة المشرع التونسي من خلال القانون المتعلق بالإيواء السياحي بنظام اقتسام الوقت (1)<sup>26</sup>، فلا يُتصور طبقا لهذا القانون أن يرد عقد اقتسام الوقت في صورة عقد ناقل للملكية الوحدة السياحية بل اقتصر على صورة نقل حق الانتفاع فقط.

### 3- مقارنة عقد اقتسام الوقت بعقد الإقامة الفندقية:

يعتبر عقد الإقامة الفندقية من أكثر وأقدم العقود انتشارا في مجال السياحة عبر العالم، وقد حظي هذا العقد بالتنظيم القانوني من قبل معظم التشريعات الحديثة على غرار التشريع الجزائري، وذلك من خلال القانون رقم 99-01<sup>27</sup>، والذي نصت على تعريف هذا العقد في مادته 07، والتي جاء فيها: " يقصد بعقد الفندقية، في مفهوم هذا القانون، كل عقد يلتزم بمقتضاه الفندقية، الذي يمارس نشاطه بمقابل، بإيواء الزبون مؤقتا دون أن يتخذ هذا الأخير الفندق مسكنا له، والمحافظة على أمتعته التي يودعها في المؤسسة، وتقديم خدمات إضافية له عند الحاجة مقابل موافقة الزبون على تعليمات النظام الداخلي ودفعه مبلغا تقدر قيمته حسب نوعية الخدمات." فباستقراء هذا التعريف يتبين بأن عقد الإقامة الفندقية يتشابه بشكل كبير مع عقد اقتسام الوقت، وقد ذهب بعض الدراسات الفقهية إلى أبعد من ذلك، باعتبارها أن عقد اقتسام الوقت ما هو إلا عقد إقامة فندقية متشاركة بين المشتركين ومختلفة من حيث فترة الإقامة، فكلاهما يقع على فترة يقضيها المقيم في منشأة سياحية عادة ما تكون فندقا، وكلاهما يلزم الفندقية بتوفير الإقامة الهادئة والمرحبة وكل الخدمات اللازمة للمقيم مقابل دفع هذا الأخير مبلغ مالي يحدده العقد،<sup>28</sup> إلا أن هذا الرأي انتقد على أساس أن عقد اقتسام الوقت من العقود الشكلية وفقا لما جاء في معظم البحوث التي تطرقت إليه، استنادا إلى معظم التشريعات التي نظمتها،<sup>29</sup> أما عقد الإقامة الفندقية فلا يتطلب فيه أن يكون مفرغا في شكل معين، وهو ما أكدته المادة 09 من القانون رقم 99-01<sup>30</sup> والتي جاء فيها: "يعتبر العقد الفندقية مبرما إذا قبل، صراحة، أحد الطرفين العرض الذي يتقدم به الطرف الآخر. لا يوجد شكل معين منصوص عليه بالنسبة لمثل هذا العقد."

كما أن عقد الإقامة الفندقية ينقضي بانقضاء مدة الإيواء طبقا لنص المادة 11 من القانون 99-01<sup>31</sup> عكس عقد اقتسام الوقت والذي يكون الانتفاع بالوحدة السياحية بموجبه دوريا وعلى فترات متقطعة، وذلك لمدة زمنية قد تكون طويلة لا تقل عن سنة، كما قد يكون هذا الانتفاع أبديا إذا ما اتخذ عقد اقتسام الوقت شكل عقد ناقل للملكية الحصة الزمنية بصفة دائمة، لذلك يُستبعد أن يكون عقد اقتسام الوقت عقد إقامة فندقية.

فإجمالا لما تم إبرازه من آراء حول الطبيعة القانونية لعقد اقتسام يستخلص أن هذا الأخير هو عقد بيع ذو طبيعة خاصة، يخضع للقواعد المنظمة لعقد البيع مع مراعاة خصوصيته، وهي أن المبيع فيه ليس العقار السياحي وإنما الحصة الزمنية، وذلك إذا ما اتخذ صورة عقد ناقل للملكية، أما في الحالة التي ينقل فيها العقد حق الانتفاع فقط فيرجح أن التكييف المناسب له أنه عقد إيجار من نوع خاص، يكسب المستأجر حق الاستعمال السكني للوحدة السياحية بصفة دورية ومتقطعة لاشتراك المنتفع مع باقي المشتركين في نفس الوحدة لا بصفة مستمرة كما هو الحال بالنسبة لعقد الإيجار في الحالة العادية، وعليه فإن تطبيق الأحكام المتعلقة بعقد الإيجار على هذه الصورة من عقد اقتسام الوقت يجب أن يكون مراعيًا للمسائل الخاصة في هذا العقد، والتي تبقى خاضعة للتصوص الخاصة به.

#### ثالثا: آثار عقد اقتسام الوقت.

باعتبار أن عقد اقتسام الوقت من العقود الملزمة لطرفيه، وتبعا لتكييفه كعقد بيع أو عقد إيجار خاصين حسب الصورة التي يتخذها، فإن تنفيذ هذا العقد يتطلب وفاء طرفيه بجملة من الالتزامات، منها ما يرتبط بكونه عقد بيع أو إيجار، ومنها التزامات تتلاءم والطبيعة الخاصة لهذا العقد، إضافة إلى بعض الحقوق الممنوحة للمشارك من قبل بعض التشريعات المنظمة لهذا العقد حرصا منها على استفادته من هذا العقد على أكمل وجه، وهو ما تم التفصيل فيه كما يلي:

## 1- التزامات مالك المنشأة السياحية أو مستغّلها بموجب عقد اقتسام الوقت:

يرتّب عقد اقتسام الوقت على عاتق مالك المنشأة السياحية أو مستغّلها جملة من الالتزامات، تتراوح بين تلك المتعلقة بكون هذا العقد بيعا أو إيجارا، وبين تلك المتعلقة بالطبيعة الخاصة لهذا العقد، والتي يتعيّن على مالك المنشأة السياحية أو مستغّلها الوفاء بها تجاه المشترك تحت طائلة المسؤولية العقدية، وهو ما تمّ التفصيل فيه كما يلي:

### أ- الالتزام بتمكين المشترك من الحصول على الحقوق المترتبة عن العقد:

فجوهر هذا الالتزام يختلف باختلاف الصورة التي يتّخذها عقد اقتسام الوقت، فإذا اتّخذ صورة عقد بيع ناقل للملكية الحصّة الزمنية، فإنّ البائع في هذه الحالة يكون ملزما تجاه المشتري-المشارك- بأن ينقل ملكية المبيع، وهو ما نصّت عليه المادة 361 من القانون المدني الجزائري<sup>32</sup>، حيث جاء فيها: "يلتزم البائع أن يقوم بما هو لازم لنقل الحقّ المبيع إلى المشتري وأن يمتنع عن كلّ عمل من شأنه أن يجعل نقل الحقّ عسيرا أو مستحيلا."

فباعتبار أنّ المبيع في عقد اقتسام الوقت يمثل أحد الحقوق العقارية، فإنّ نقل ملكيته يتطلّب قيام البائع بإجراءات الشّهر لدى السّجلّ العقاري، على أن يقوم بعد ذلك بتسليم المبيع للمشتري طبقا لمقتضيات المادة 364 من القانون المدني الجزائري<sup>33</sup>.

أما إذا اتّخذ عقد اقتسام الوقت صورة عقد إيجار ناقل لحقّ الانتفاع، فإنّ مالك المنشأة السياحية أو مستغّلها -المؤجّر- يلتزم بتمكين المشترك من الانتفاع بالوحدة السياحية المتفق عليها، وهو ما نصّت عليه المادة 476 من القانون المدني الجزائري<sup>34</sup>، حيث نصّت: "يلتزم المؤجّر بتسليم العين المؤجّرة للمستأجر في حلة تصلح للاستعمال المعدّها لها تبعا لاتّفاق الطرفين..."

### ب- الالتزام بعدم التّعريض للمشارك:

وهو الالتزام المنصوص عليه بموجب المادة 371 من القانون المدني الجزائري<sup>35</sup> إذا ما اتّخذ عقد اقتسام الوقت شكل عقد ناقل للملكية، حيث نصّت هذه المادة على أنّه: "يضمن البائع عدم التّعريض للمشتري في الانتفاع بالمبيع كلّه أو بعضه سواء كان التّعريض من فعله أو من فعل الغير يكون له وقت البيع حقّ على المبيع يعارض به المشتري. ويكون البائع مطالبا بالضمان ولو كان حقّ ذلك الغير قد ثبت بعد البيع وقد آل إليه هذا الحقّ من البائع نفسه."

وهو ذات الالتزام بالنسبة للمؤجّر إذا ما اتّخذ عقد اقتسام الوقت صورة عقد إيجار ناقل لحقّ الانتفاع فقط، وهو ما أكّده المادة 483 من القانون المدني الجزائري<sup>36</sup>، والتي نصّت: "على المؤجّر أن يمتنع عن كلّ تعريض يحول دون انتفاع المستأجر بالعين المؤجّرة. ولا يجوز له أن يحدث بها أو بملحقها أيّ تغيير ينقص من هذا الانتفاع."

ولا يقتصر ضمان المؤجّر على الأفعال التي تصدر منه أو من تابعيه، بل يمتدّ إلى كلّ ضرر أو تعريض قانوني صادر عن مستأجر آخر أو أيّ شخص تلقى الحقّ عن المؤجّر."

فمالك المنشأة السياحية أو مستغّلها يكون ملزما تجاه المشترك في كلا الصورتين أن يضمن دفع كلّ تعريض يحول دون انتفاع المشترك بالوحدة السياحية محلّ العقد، خلال فترة الانتفاع على التحو المتعاقد لأجله، سواء أكان التّعريض من قبله ويشمل في هذه الحالة كلّ من التّعريض المادّي والقانوني، أو كان التّعريض من قبل الغير الذي تلقى الحقّ منه، ويقتصر الضمان في هذه الحالة على التّعريض القانوني فقط لا المادّي.

### ج- الالتزام بضمان العيوب الخفية والصيانة:

يكون مالك الوحدة السياحية أو مستغّلها ملزما تجاه المشترك بضمان كلّ عيب يظهر في هذه الوحدة بعد إبرام العقد، حتّى وإن لم يكن عالما به وقت إبرام العقد، شريطة عدم علم المشترك أيضا بهذه العيوب وقت التعاقد، وهو ما أكّدت عليه المادة 379 من القانون المدني الجزائري<sup>37</sup>، حيث جاء فيها: "يكون البائع ملزما للضمان إذا لم يشتمل المبيع على الصّفات التي تعهّد بوجودها وقت التسليم إلى"



المشتري أو إذا كان بالمبيع عيب ينقص من قيمته، أو من الانتفاع به بحسب الغاية المقصودة منه حسب ما هو مذكور في عقد البيع، أو حسب ما يظهر من طبيعته أو استعماله. فيكون البائع ضامنا لهذه العيوب ولو لم يكن عالما بوجودها. غير أنّ البائع لا يكون ضامنا للعيوب التي كان المشتري على علم بها وقت البيع، أو كان في استطاعته أن يتطلع عليها لو أنّه فحص المبيع بعناية الرّجل العادي، إلاّ إذا أثبت المشتري أنّ البائع أكّد له خلوّ المبيع من تلك العيوب أو أنّه أخفاها غشّاً عنه.<sup>38</sup> وهو ذات الأمر بالنسبة للحالة التي يتخذ فيها عقد اقتسام الوقت شكل عقد الإيجار، وذلك طبقاً لنصّ المادة 488 من القانون المدني الجزائري<sup>38</sup>.

كما يلتزم المؤجّر أيضا بالتزام آخر يتبع هذا الالتزام وهو صيانة العين المؤجّرة على نحو يمكن المشترك المستأجر من الانتفاع بالوحدة السياحية المستأجرة بنظام اقتسام الوقت انتفاعا كاملا، وقد نصّ على هذا الالتزام المشرّع العمانيّ في المادة 89 من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني<sup>39</sup>، والتي جاء فيها: " يلتزم مالك المنشأة أو مستغلّها على حسب الأحوال بالقيام بكافة أعمال النظافة و الصيانة اللازمة للوحدات و محتوياتها، بما في ذلك أعمال الإحلال و التّجديد لجميع الأثاث و التّجهيزات الداخليّة على نحو يجعلها دائما في مستوى جيّد و جاهزة للاستخدام طبقاً للمقاييس و المعايير السياحية للفنادق المتعارف عليها."

وكذلك المشرّع المصريّ من خلال المادة 25 من القرار رقم 150 لسنة 2010<sup>40</sup>، والتي نصّت على أنّه: " تلتزم المنشأة أو الشركة بنظافة و صيانة الوحدات و محتوياتها بما في ذلك أعمال الإحلال و التّجديد لجميع الأثاث و التّجهيزات الداخليّة و الحدائق إن وجدت بما يجعلها دائما في مستوى جيّد للاستخدام و طبقاً للمقاييس السياحية للفندق أو القرية الكائن بها الوحدات و وفق ما تقرّره اللّجنة المشار إليها بالمادّة (33) من هذا القرار أو ما تقرّره إدارة اقتسام الوقت بقطاع الفنادق و القرى السياحية."

أما المشرّع الجزائريّ فقد أورد هذا الالتزام كأحد الالتزامات الملقاة على عاتق المؤجّر في القانون المدني الجزائري<sup>41</sup>، حيث جاء ذلك في المادة 479 منه.

والغرض من إلزام مالك المنشأة السياحية أو مستغلّها بأعمال الصيانة هو ضمان الإقامة الهادئة والمرحبة للمشارك من مختلف الجوانب، حتى يضمن جاهزيتها للاستخدام طيلة مدّة العقد دون أية نقائص، وذلك حسب مستوى رفاهيّة المنشأة السياحية التي تتواجد بها الوحدة محلّ العقد، وتبرز أهميّة الصيانة الدورية خلال الفترة التي تفصل بين فترات انتفاع مشترك ومشارك آخر.<sup>42</sup>

د - الالتزام بالإعلام:

يقع على عاتق مالك المنشأة السياحية أو مستغلّها التزاما يرتبط بكون عقد اقتسام الوقت من قبيل عقود الإذعان، مفاده إعلام المشترك بكافة المعلومات والتفاصيل والمسائل الجوهرية ذات الصلة بالعقد، ويقصد به

" تنبيه أو إعلام طالب التعاقد بصورة من شأنها إلقاء الضوء على واقعة ما أو عنصر ما من عناصر التعاقد المزمع إقامته حتى يكون الطالب على بينة من أمره، بحيث يتخذ القرار الذي يراه مناسبا في ضوء حاجته وهدفه من إبرام العقد"<sup>43</sup>

كما نصّ المشرّع السعوديّ على هذا الالتزام من خلال نصّ المادة الأولى فقرة 08 من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي<sup>44</sup> على أنّه: "السعي لإقناع شخص بشراء وحدة عقارية سياحية لحصة زمنية واحدة أو أكثر وفقا للنظام باستخدام وسائل التسويق النظامية بما في ذلك المسابقة والهدية والجائزة."

وقد اشترط المشرّع السعوديّ توفر بعض الشروط في الإعلان حتى يتم بصورة مشروعة، وذلك من خلال الفقرتين 14 و 15 من المادة 28 من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي<sup>45</sup> والتي جاء فيها: "1- التّعهد من قبل المسوّق من خلال عملية التسويق

بالابتعاد عن أساليب الضَّغط والإلحاح المبالغ فيها في البيع بنظام المشاركة بالوقت وكذلك إعطاء الوعود البراقة للمشتري والتي لا تتفق مع الواقع ولا مع ما سوف يواجهه المشتري،

2- التَّعهد من قبل المسوّق على ضمان صحّة المعلومات التي يقدّمها للمشتري خلال عمليّة التسويق."

وبالتالي فإنّ مالك المنشأة السّياحيّة أو مستغلّها يكون ملزماً بذلك تجاه المشترك الرّاغب في إبرام العقد، بأن يقدّم له كافّة التّفصيلات المتعلّقة بالعقد والتي لا يستطيع معرفتها بنفسه حول طبيعة العقد أو محلّه أو أيّ جانب من جوانبه حتّى يبيّن رضاه على أساس سليم ودقيق، والهدف من هذا الإعلام هوّ حماية الطّرف الضّعيف في العقد وهوّ المشترك المدّعون، نظراً لتعقيد هذا العقد وإمكانية تلاعب المالك بشروطه.

#### هـ - الالتزام بتقديم الخدمات السّياحيّة والفندقية:

من الالتزامات الملقاة على عاتق مالك الوحدة السّياحيّة أو مستغلّها، والذي يرتبط بخصوصيّة عقد اقتسام الوقت، التزامه بتقديم خدمات ذات طابع سّياحي وفندقي للمشارك، بوصفه مستأجراً ذو طابع خاص حيث أكّدت على ذلك معظم التّشريعات المنظّمة لهذا العقد، حيث نصّت المادّة 90 من اللائحة التّنفيذية لقانون السّياحة العماني<sup>46</sup> أنّه: "يلتزم مالك المنشأة أو مستغلّها بتقديم الخدمات الفندقية الأساسية للمتفرّجين بالوحدات طوال مدّة إقامتهم، وأن يزوّد المنشأة بالمحلات التي توفّر لهم ما يلزم لاستهلاكهم اليومي من السلع ما لم يتفق على غير ذلك."

أمّا عن درجة هذه الخدمات فنصّ عليها المشرّع السّعودي من خلال المادّة 3 فقرة 5 من اللائحة التّنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السّعودي<sup>47</sup> والتي جاء فيها: "أن توفّر في الوحدات السّياحيّة العقارية الخدمات الفندقية الأساسية بمستوى لا يقلّ عن أربع نجوم بالنسبة للفنادق ( الشّقق الفندقية) أو الدرجة الأولى بالنسبة للوحدات السكنية المفروشة حسب التّصنيف المعتمد في المملكة." أما بعض الدّراسات الفقهيّة فاعتبرت أنّ مستوى هذه الخدمات والسّياحيّة يختلف من منشأة سّياحيّة إلى أخرى تبعاً لاختلاف التّصنيف الذي تعتمده الجهة المانحة للتّرخيص بمزاولة نشاط المشاركة بالوقت.<sup>48</sup>

#### 2- التزامات المشترك في عقد اقتسام الوقت:

يكون المشترك بموجب عقد اقتسام الوقت - مهما اختلفت صورته - ملتزماً تجاه مالك المنشأة السّياحيّة بالتزامين رئيسيين، باعتبار أنّ هذا العقد ملزم لطرفيه، وهما التزامه بدفع المقابل المادّي المتفق عليه، والتزامه بالمحافظة على الوحدة السّياحيّة واستغلالها حسب الغرض الذي أعدت له، على النحو التّالي:

##### أ- الالتزام بدفع المقابل المادّي:

يلتزم المشترك بسداد المقابل التّقدي المتفق عليه في العقد وكذا جميع الأعباء الماليّة الإضافية التي يقرّها هذا الأخير أو القانون، حيث نصّ على ذلك المشرّع العماني من خلال نصّ المادّة 100 من اللائحة التّنفيذية لقانون السّياحة العماني<sup>49</sup>، والتي جاء فيها: " يلتزم المنتفع بسداد جميع الالتزامات الماليّة المستحقّة عليه بموجب العقد، وإذا تخلّف المنتفع عن السّداد كان للمالك أو مستغلّ المنشأة السّياحيّة وقف انتفاعه بالعين حتّى قيامه بالسّداد."

وتركت التشريعات المنظّمة لهذا العقد تحديد الثمن لإرادتي طرفيه، مع اشتراط المشرّع السّعودي قيام مالك المنشأة السّياحيّة أو مستغلّها بتحديد قائمة الأسعار مسبقاً وتقديمها عند طلب التّرخيص، من خلال نصّ المادّة 12 فقرة 6 من اللائحة التّنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السّعودي<sup>50</sup>، والتي جاء فيها: "أن يتضمّن مستند العقار قائمة بالأسعار توضح المبلغ المطلوب عن كلّ وحدة من وحدات المشاركة بالوقت وكيفية الدّفء."

ويختلف المقابل المالي المدفوع من قبل المشترك باختلاف الصورة التي يتخذها عقد اقتسام الوقت، فيمكن أن يكون ثمنا عاجلا أم آجلا بالنسبة لعقد البيع، أو بدل إيجار مدفوع بصفة دورية.<sup>51</sup>

### ب- الالتزام بالمحافظة على الوحدة السياحية واستعمالها حسب الغرض الذي أعدت له:

نظرا للخصوصية التي تطبع عقد اقتسام الوقت بيعا كان أم إيجارا، فإن المشترك يكون ملزما بموجبه بعدم تعريض الوحدة السياحية المتعاقد عليها للتلف، كما يلتزم أيضا باستخدام هذه الوحدة تبعا للغرض المتعاقد عليه، فلا يحق له أن يغير الطابع السياحي لها، وهو ما أكد عليه المشرع العماني ورتب على إثره مسؤولية تعويض الأضرار التي تلحق الوحدة على عاتق المشترك المخالف له، وذلك من خلال نص المادة 98 من اللائحة التنفيذية لقانون السياحة العماني<sup>52</sup>، والتي نصت على أنه: " يلتزم المنتفع بنظام اقتسام الوقت باستعمال الوحدة الفندقية و السياحية المخصصة له في الغرض المتعاقد عليه وألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام، وإذا وقع تلف بفعله أو بفعل أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف."

كما نص على ذلك المشرع السعودي في المادتين 23 و 26 من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت السعودي<sup>53</sup>، وكذا المشرع المصري من خلال نص المادة 19 من القرار رقم 150 لسنة 2010<sup>54</sup>.

وهو ما يطهر خصوصية عقد اقتسام الوقت مقارنة بعقدي البيع والإيجار العاديين واللذان يتيحان للمشتري أو المستأجر إمكانية استخدام محل العقد للغرض المشروع الذي يريده.

### 3- حقوق المشترك في عقد اقتسام الوقت:

حماية منها للطرف المدعى في عقد اقتسام الوقت، تضمنت التشريعات المنظمة لهذا العقد بعض الحقوق الاستثنائية للمشارك، والتي تعكس الطابع الاستهلاكي له، لعل أبرزها حقه في العدول عن العقد بإرادته المنفردة وكذا حقه في مبادلة الوحدة السياحية مع غيره من المشتركين، مع الالتزام ببعض الضوابط القانونية في ذلك، وهما الحقان اللذان تمت دراستهما كما يلي:

#### أ- حق المشترك في العدول عن التعاقد:

تبعا للطابع الاستهلاكي لهذا العقد، وباعتباره من قبيل عقود الإذعان فقد أتاحت معظم التشريعات المنظمة لعقد اقتسام الوقت الحق للمشارك في التراجع عن العقد ونقضه بعد إبرامه، حيث نص عليه كذلك المشرع التونسي من خلال نص المادة 14 من القانون عدد 46 لسنة 1997<sup>55</sup>، بقولها: "يُمنح المنتفع بحق الإقامة بنظام اقتسام الوقت أجلا قدره عشرة أيام من تاريخ إمضاء العقد يطلق عليه "أجل التأمل" ويحق للمنتفع خلال أجل التأمل التراجع عن العقد دون قيد أو شرط أو بيان أسباب ذلك ودون تحمّل أية مصاريف مهما كانت مع حق استرجاع المبالغ التي يكون قد سبقها."

وأكد علي هذا الحق أيضا المشرع المصري من خلال نص المادة 31 فقرة 17 من القرار رقم 150 لسنة 2010<sup>56</sup>، فنص من خلالها أنه: "يجب أن يتضمن العقد النص، على أم تمنح مهلة شهر لعدول العميل عن التعاقد على أن يتحمّل المصروفات الإدارية التي تكبدها الشركة وسددها الوزارة و العرفة وما قيمته (1%) من الدفعة الأولى التي سددها كمقدم تعاقد و يسترد الباقي."

فباستقراء هذه المواد وما جاءت به تشريعات أخرى منظمة لهذا العقد، يتبين أنّ أجل العدول وشروطه محل خلاف بين التشريعات، كما تختلف كميته بين كل منها كذلك، فأما المشرع التونسي فقد ترك الباب مفتوحا أمام المشترك لممارسة هذا الحق بأي وسيلة إخطار كانت، فقد نص على ذلك من خلال الفقرة 2 من المادة 14 من القانون عدد 46 لسنة 1997<sup>57</sup>، والتي جاء فيها: "يتولى المقتني إبلاغ تراجعها بواسطة وسيلة يمكن إثباتها ماديا."

وأما المشرع السعودي فقد اشترط أن يكون الإبلاغ عن التراجع من قبل المشترك مكتوبا ومرسلا عبر البريد العادي لمالك الوحدة السياحية أو مستغلها المسجل في العقد، ونص على ذلك من خلال الفقرة 2 من المادة 22 من اللائحة التنفيذية لنظام المشاركة بالوقت

السعودي<sup>58</sup>، والتي نصّت على أنه: "2- يتولّى المشتري إبلاغ البائع عن إلغاء العقد أو انسحابه منه بإرسال إشعار خطّي بواسطة البريد المسجّل على عنوان البائع المسجّل في المستند أو العقد، و يعدّ الإشعار قد قُدّم خلال المدّة المسموح بها إن كان تاريخ إرساله يسبق انقضاء تلك المدّة."

#### ب- مبادلة الوحدة السيّاحية مع الغير أو التنازل عنها له:

حيث منحت بعض التشريعات هذا الحقّ للمشارك دون أخرى، ومن بينها المشرّع المصري من خلال المادة 21 من القرار رقم 150 لسنة 2010<sup>59</sup>، والتي جاء فيها: " يحقّ للمنتفع بعد إخطار الشركة قبل حلول المدّة بشهر ترحيل الانتفاع إلى عام مقبل أو مبادلة المدّة المحدّدة له مع منتفع آخر في ذات الوحدة أو وحدات مماثلة في منشآت أخرى مستوفاة الشكل القانوني طبقا لهذا القرار سواء داخل الجمهورية أو خارجها بحسب الشروط و الأوضاع المبيّنة بالعقد شريطة أن يكون قد سدّد مصروفات الصيانة السنويّة في مواعيدها المتفق عليها بالعقد أو سدّدها وقبلتها الشركة و تلتزم الشركة بإنهاء كافّة إجراءات التبادل مع إلزام العميل بسداد كافّة الالتزامات الماليّة الخاصّة برسوم و اشتراكات العضويّة بشركة التبادل..."

وعليه يجوز للمشارك أن يتنازل عن حقّه المترتب بموجب عقد اقتسام الوقت لغيره سواء كان قريبا له أو مشتركا آخر في نفس الوحدة، شريطة إتباع بعض الضوابط القانونيّة، على غرار الإخطار المسبق للطرف الآخر في العقد وفقا للأجال المنصوص عليها لذلك.

#### خاتمة:

من خلال ما تمّ البحث فيه في هذه الدراسة فإنّه يستخلص في نهايتها أنّ عقد اقتسام الوقت يمثّل أحد العقود السيّاحيّة ذات الطّبيعة الخاصّة، يختلف عن العقود والأنظمة القانونيّة المستخدمة في هذا المجال من حيث النّصوص المطبّقة عليه وكذا من حيث الآثار التي يربّتها على عاتق طرفيه، وبالتالي فهو يخرج عن نطاق تطبيق القواعد العامّة المنظمة للعقود في التشريع الجزائريّ، في ما يتعلّق بالمسائل التي تكسبه خصوصيّة، في حين يبقى خاضعا لهذه القواعد بعض المسائل التي يشترك فيها مع باقي العقود، حيث تمّ التّوصّل بناء على ذلك إلى مجموعة من النتائج مفادها أنّ عقد اقتسام الوقت هو اتّفاق يبرمه مالك المنشأة السيّاحيّة أو مستغلّها مع المشترك، يلتزم بمقتضاه بأن ينقل له ملكيّة حصّة زمنيّة في وحدة سيّاحيّة، أو أن ينقل له حقّ الانتفاع بها مشاركة مع باقي المشتركين، على أن تكون الحقوق المترتبة عن هذا العقد -حقّ الملكيّة أو حقّ الانتفاع- بالنسبة للمشارك مقاسمة مع هؤلاء المشتركين على سبيل التّداول وفقا للأدوار الزمنيّة المتفق عليها في العقد، مقابل حصول مالك المنشأة -والتي يستوي أن تكون عقارا أو منقولا- على ثمن نقديّ متفق عليه سلفا، ومنه يستنتج أنّ هذا العقد قد يتّخذ إمّا صورة عقد ناقل للملكيّة الحصّة الزمنيّة، أو صورة عقد ناقل لحقّ الانتفاع فقط دون الملكيّة، مع تسجيل اختلاف التشريعات المنظمة له من حيث أخذها بهاتين الصّورتين، فمنهم من أخذ بكليهما على غرار المشرّع العماني ومنهم من اقتصر على صورة العقد الناقل للانتفاع فقط، كما هو الحال بالنسبة للمشرّع التونسي والفرنسي. كما تمّ التّوصّل أيضا إلى أنّ هذا العقد يمتاز بجملة من الخصائص المميّزة والتي يمكن إجمالها في كونه عقدا غير مسمّى في التشريع الجزائريّ، فلم يخصّه المشرّع الجزائريّ بقواعد خاصّة وبالتالي خضوعه للقواعد العامّة المنظمة للعقود، وأنّه عقد معاوضة ملزم لكلا طرفيه، فكلّ منهما يحصل على بعض الحقوق لقاء التزامه ببعض الالتزامات، كما أنّه من قبيل عقود الإذعان لقيام المالك بوضع شروطه وعدم قابليّة مناقشتها من قبل المشترك، كما أنّه من العقود الشكليّة التي لا تبرم إلا كتابة تحت طائلة البطلان، مع اشتراط بعض التشريعات لبعض الإجراءات الشكليّة كالتسجيل في سجلات خاصّة، أو كالتشهر في السجّل العقاريّ كما هو الحال بالنسبة للتشريع الجزائريّ، أمّا أهمّ خاصيّة يمتاز بها هذا العقد هيّ خاصيّة الاقتسام الزمنيّ للحقوق المترتبة عنه بين المشترك ونظرائه من المشتركين الآخرين، من خلال التّداول على ذات الوحدة السيّاحيّة على فترات مختلفة من السنة.

كما يستشف أيضا بأن الطبيعة القانونية لهذا العقد والتي كانت محل خلاف فقهي واسع، تختلف باختلاف الصورة التي يتخذها، فإذا كان ناقلا للملكية الحصة الزمنية اغتبر عقد بيع، وإذا ترتب عنه انتقال حق الانتفاع فقط فيكثف كعقد إيجار، وفي كلتا الحالتين وجب مراعاة خصوصيته عند تطبيق القواعد المتعلقة بمادتين العقدين، فيخضع بالتالي لمزيج من النصوص المطبقة عليهما مع إخضاعه لقواعد خاصة به في بعض المسائل والتي يختلف فيها مع عقدي البيع والإيجار.

وتبعا لطبيعته القانونية تم استنتاج أن الالتزامات العقدية المترتبة عن عقد اقتسام الوقت وبالتسبة لكلا الطرفين، تعتبر كذلك مزيجا بين التزامات كل من البائع والمشتري وبين التزامات المؤجر والمستأجر، مع بعض الالتزامات التي تجسد خصوصية هذا العقد، كما يرتب هذا العقد بعض الحقوق الاستثنائية للمشارك لحماية له من الطرف المدعن وتجسيدا للطابع الاستهلاكي له، على غرار حق العدول بالإرادة المنفردة بعد إبرام العقد.

ومن خلال ما تم التوصل إليه من نتائج تم اقتراح ما يلي:

- وجوب تنظيم المشرع الجزائري لهذا العقد بقانون خاص تبعا للخصوصية التي يمتاز بها ونظرا للانتشار الواسع له في مجال السياحة.
- ضرورة بيان التشريعات المنظمة لهذا العقد لطبيعته القانونية بشكل أوضح، يعلق المجال أمام التأويلات الفقهية لهذه المسألة.
- تعديل القوانين المنظمة لهذا العقد التي تأخذ بصورة عقد البيع، فيما يتعلق بالمبيع في عقد اقتسام الوقت والذي لا يُصوّر أن يكون هو الوحدة السياحية نفسها وإنما أقرب تصوّر له أن يكون حصة زمنية تنتقل ملكيتها إلى المشترك، وإلا فقد هذا العقد خصوصيته وتحوّل إلى عقد بيع عادي.

الهوامش:

<sup>1</sup> قانون رقم 46 لسنة 1997، مؤرخ في 14 جويلية 1997، يتعلق بالإيواء السياحية بنظام اقتسام الوقت (1)، الزائد الرسمي للجمهورية التونسية، العدد 57، الصادر بتاريخ 18 جويلية 1997.

<sup>2</sup> مرسوم سلطاني رقم 33-2002، المؤرخ في 27 مارس سنة 2002، يتعلق بإصدار قانون السياحة العماني، ج ر، العدد 716، الصادر بتاريخ 1 أبريل سنة 2002.

<sup>3</sup> Loi n2009-888, du 22 juillet 2009, se rapporte à la consommation française, vérifiée et complétée par l'ordonnance n2016-301, du 14 mars 2016, article (L121-61) : Le contrat d'utilisation de biens à temps partagé est un contrat d'une durée de plus d'un an par lequel un consommateur acquiert, à titre onéreux, la jouissance d'un ou plusieurs biens immobiliers ou mobiliers, à usage d'habitation, pour des périodes déterminée ou déterminables.

<sup>4</sup> Directive94-47 of the European parliament and the council, of 26 October 1994, on the protection of purchasers in respect of the right to use immovable properties on a time share basis, official journal of the European communities, number 280-83, of 29 October 1994, article 2: A contract or a set of contracts concluded for a period of at least three years, during which a revolution takes places directly or indirectly and through the payment of the amount of ownership of the right to use time in a place and for a specified number of years and usually the period is not less than a week.

<sup>5</sup> ربا محمد بلوط، الآثار المترتبة على عقد اقتسام الوقت، مذكرة ماجستير، كلية الحقوق، جامعة الشرق الأوسط، مصر، 2015، ص34.

<sup>6</sup> إبراهيم عبادة، شذى طاهر محمد الشّيبان، "تحقيق معنى عقد التملك الزمني (Time Share) مفهومه، جوهره، أنظمتها، واقعته العملي، تكييفه وحكمه الشرعي، المجلة الأردنية في الدراسات الإسلامية، العدد 02، الأردن، 2017، ص05.

<sup>7</sup> فيصل طابيل سليمان القضاة، عقد المشاركة في الوقت، محاضرات لملقاء على طلبة تخصص القانون التجاري والبحري، كلية الحقوق، جامعة عين شمس، مصر، 2017، ص10.

- 8 الأمر رقم 75-58، المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975، يتضمن القانون المدني الجزائري، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 78، الصادر بتاريخ 30 سبتمبر سنة 1975.
- 9 محمد عبد الله المؤيد، "التكييف القانوني لعقود المشاركة الزمنية السياحية عبر الحدود وتساوية منازعاتها"، مجلة حقوق حلوان للدراسات القانونية والاقتصادية، العدد 28، كلية الحقوق، جامعة حلوان، مصر، 2013، ص 625.
- 10 اللائحة التنفيذية رقم 206، الصادرة بتاريخ 13 سبتمبر سنة 2006، تتضمن نظام المشاركة بالوقت في الوحدات العقارية السياحية، قرار مجلس الوزراء رقم 206، الصادر بتاريخ 11 سبتمبر سنة 2006: المادة 02/21: "للبائع أن يضمن عقود المشاركة بالوقت شروطا توضح التزامات المشتري على أن لا تتعارض مع ما ورد في النظام واللائحة التنفيذية".
- 11 المصدر نفسه، المادة 02/04: "يشترط في عقد المشاركة بالوقت الذي يعدّه البائع ما يأتي:  
أ- أن يكون مكتوبا.  
ب- أن يشتمل على التفاصيل المحددة في اللائحة.  
ج- أن يصاغ العقد والمستند المشار إليه في الفقرة (1) من المادة (الثالثة) من هذا النظام - باللغة العربية، ولا يمنع ذلك من ترجمتها إلى لغات أخرى، على أن تكون النسخة العربية من العقد هي المعتمدة".
- 12 مرسوم سلطاني رقم 33-2002، الصادر السابق، المادة 17 "يجب أن تسجل جميع العقود الواردة على المنشآت الفندقية والسياحية التي تستغل أو تدار بنظام اقتسام الوقت بأمانة السجل العقاري بوزارة الإسكان والكهرباء والمياه".
- 13 محمد صبري السعدي، شرح القانون المدني الجزائري النظرية العامة للالتزامات: مصادر الالتزام - التصرف القانوني (العقد والإرادة المنفردة)، الجزء الأول، الطبعة الثانية، دار الهدى للطباعة والنشر والتوزيع، عين مليلة، الجزائر، 2004، ص 52.
- 14 أحمد عبد الحسين اليسيري، "المفهوم القانوني لعقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة)"، مجلة المحقق الحلي للعلوم القانونية والسياسية، العدد 02، بابل، العراق، 2015، ص 231.
- 15 الأمر رقم 75-58، المصدر السابق.
- 16 قرار وزير السياحة رقم 150 لسنة 2010، المؤرخ في 29 أبريل سنة 2010، يتضمن شروط و ضوابط نظام اقتسام الوقت (التام شير) في المنشآت الفندقية و القرى و المنتجعات السياحية في مصر، جريدة الوقائع المصرية، العدد رقم 98، الصادر بتاريخ 29 أبريل سنة 2010.
- 17 مرسوم سلطاني رقم 33-2002، المصدر السابق.
- 18 قرار وزاري رقم 39-2016، الصادر عن وزارة السياحة العمانية، بتاريخ 09 جوان سنة 2016، يتضمن إصدار اللائحة التنفيذية لقانون السياحة، الجريدة الرسمية لسلطنة عمان، العدد 1151، 09 جوان 2016: المادة 63: "تُبرم المنشآت الفندقية عقودا مع راغي الانتفاع بنظام اقتسام الوقت، يكون محلها الآتي:  
1. ملكية حصّة شائعة مع اقتسام الوقت: وفيها يملك أكثر من شخص ملكية مشتركة لوحدة فندقية بالمنشأة الفندقية، ويتناوبون الانتفاع بها للمدة الزمنية المتفق عليها بينهم (أسبوع أو أكثر سنويا) هم وورثتهم من بعدهم..."
- 19 الأمر رقم 75-58، المصدر السابق.
- 20 المصدر نفسه.
- 21 نسرين محاسنة، "عقد اقتسام الوقت (time share): دراسة قانونية، القانون الأردني والقوانين المقارنة"، مجلة أبحاث اليرموك سلسلة العلوم الإنسانية والاجتماعية، مجلد 23، العدد 03، الأردن، 2007: "والحقيقة أن الباحث لا يرى من الدقة تطبيق أحكام الشبوع على عقد اقتسام الوقت، حيث أننا لا نتحدث في اقتسام الوقت عن شيء مادي ملموس، وبالتأكيد أن المسألة لا تتعلق بعقار أيضا، وإنما بالوقت الذي يملكه المشترك في هذا العقار وعليه فلا مجال للخلط بين أوقات المشترين، فلكل مشترك وقته الخاص المحدد الذي لا يشترك فيه مع أحد ومن هذا المنطلق أرى أن اقتسام الوقت يحتاج إلى قواعد تشريعية خاصة ولا يمكن الاكتفاء بالقواعد العامة في القانون".
- 22 قانون رقم 07-05، مؤرخ في 13 ماي سنة 2007، يعدل ويتمم الأمر رقم 75-58، الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية، العدد 31، الصادر بتاريخ 13 ماي سنة 2007.
- 23 ندى سالم حمدون ملاحلو، "عقد اقتسام الوقت: دراسة مقارنة"، مجلة الشريعة و القانون، العدد 51، الإمارات العربية المتحدة، 2012، ص ص 433-434.
- 24 ربا محمد بلوط، المرجع السابق، ص 60.
- 25 أحمد عبد الحسين اليسيري، المرجع السابق، ص 246.

- 26 قانون رقم 46 لسنة 1997، مؤرخ في 14 جويلية 1997، يتعلّق بالإيواء السّياحي بنظام اقتسام الوقت (1)، الرّائد الرّسمي للجمهورية التّونسيّة، العدد 57، الصّادر بتاريخ 18 جويلية 1997.
- 27 قانون رقم 01-99، مؤرخ في 06 جانفي سنة 1999، يحدّد القواعد المتعلّقة بالفندقة، الجريدة الرّسميّة للجمهورية الجزائريّة، العدد 02، الصّادر بتاريخ 23 جانفي سنة 1999.
- 28 حسين عبيد شعواط، "تكييف عقد الإقامة في الفندق"، مجلّة القادسيّة للقانون والعلوم السّياسيّة، المجلّد 05، العدد 01، بابل، العراق، 2012، ص 288.
- 29 رمزي رشاد عبد الرّحمان الشّيخ، التّنظيم القانوني لعقد المشاركة بالوقت (دراسة مقارنة في ضوء القرار الوزاري رقم 150 سنة 2010)، محاضرات ملقاة على طلبة تخصّص القانون المدني، كليّة الحقوق، جامعة طنطا، مصر، سنة 2010، ص 29.
- 30 قانون رقم 01-99، المصدر السّابق.
- 31 المصدر نفسه: المادّة 11: "ينتهي العقد المبرم لمُدّة محدّدة بانتهاء أجل هذه المدّة، وفي هذه الحالة يلتزم الرّبون بإخلاء المكان في الأجل المحدّد ما لم يوجد اتّفاق بين الطّرفين يقضي ذلك."
- 32 الأمر رقم 58-75، المصدر السّابق.
- 33 المصدر نفسه.
- 34 القانون رقم 05-07، المصدر السّابق.
- 35 الأمر رقم 58-75، المصدر السّابق.
- 36 القانون رقم 05-07، المصدر السّابق.
- 37 الأمر رقم 58-75، المصدر السّابق.
- 38 القانون رقم 05-07، المصدر السّابق، المادّة 488: "يضمن المؤجّر للمستأجر، باستثناء التي جرى العرف على التّسامح فيها، كلّ ما يوجد بالعين المؤجّرة من عيوب تحول دون استعمالها أو تنقص من هذا الاستعمال نقصا محسوسا، ما لم يوجد اتّفاق على خلاف ذلك. ويكون كذلك مسؤولا عن الصّفات التي تعهّد بها صراحة. غير أنّ المؤجّر لا يضمن العيوب التي أعلم بها المستأجر أو كان يعلم بها هذا الأخير وقت التعاقد."
- 39 اللائحة التّنفيذيّة رقم 39-2016، المصدر السّابق.
- 40 قرار رقم 150 لسنة 2010، المصدر السّابق.
- 41 القانون رقم 05-07، المصدر السابق، المادّة 479: "يلتزم المؤجّر بصيانة العين المؤجّرة لتبقى على الحالة التي كانت عليها وقت التّسليم. ويجب عليه أن يقوم بالتّرميمات الصّوريّة أثناء مدّة الإيجار، دون التّرميمات الخاصّة بالمستأجر..."
- 42 ندى سالم حمدون ملاعلو، المرجع السّابق، ص 458.
- 43 شهنياز رقّاي، الالتزام قبل التعاقد في الإعلام في عقود الاستهلاك، مذكرة ماجستير، كليّة الحقوق والعلوم السّياسيّة، جامعة سطيف 2، الجزائر، 2015-2016، ص 15.
- 44 قرار مجلس الإدارة رقم (5-ر-36)، المؤرخ في 19 مارس سنة 2015، يتضمّن اللائحة التّنفيذيّة المعدّلة لنظام المشاركة بالوقت السعودي، قرار ملكي رقم (م-75)، الصّادر بتاريخ 26 سبتمبر سنة 2014.
- 45 المصدر نفسه.
- 46 اللائحة التّنفيذيّة رقم 39-2016، المصدر السّابق.
- 47 قرار رقم (5/ر/36)، المصدر السّابق.
- 48 ربا محمّد بلوط، المرجع السّابق، ص 83.
- 49 اللائحة التّنفيذيّة رقم 39-2016، المصدر السّابق.
- 50 قرار رقم (5/ر/36)، المصدر السّابق.
- 51 نسرين محاسنة، المرجع السّابق، ص 1037.
- 52 اللائحة التّنفيذيّة رقم 39-2016، المصدر السّابق.
- 53 قرار رقم (5/ر/36)، المصدر السّابق، المادّة 23: "يلتزم المشتري باستعمال الوحدة للسكن استعمالاً مشروعاً وفقاً لأنظمة المملكة، وأن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد، و يتعهّد باحترام خصوصيّة و راحة السّكان المجاورين."

المادة 26: "لا يجوز للمشتري إجراء أية تعديلات بالوحدة التي ينتفع بها أثناء الفترة المحددة له بأي شكل من الأشكال، إلا بعد موافقة البائع و المشتريين الآخرين لنفس الوحدة."

54 قرار رقم 150 لسنة 2010، المصدر السابق، المادة 19: "يستلم العميل المنتفع الوحدة عن كل حصّة سنويّة بموجب نموذج معدّ لذلك يشمل كل تجهيزات الوحدة المنتفع بها في الغرض المتعاقد عليه، و أن يستخدمها الاستخدام الهادئ المعتاد و ألا يعرضها للتلف أو سوء الاستخدام، وإذا وقع أي تلف بفعله أو أحد من ذويه يلتزم بسداد جميع المصاريف اللازمة لإصلاح التلف، كما يتعهد بالحرص على تحقيق الراحة السكّنية لجيرانه و ألا يسبّب لهم أي إزعاج ويتم تسليم الوحدة بعد انتهاء الأسبوع بموجب النموذج المعدّ لذلك والذي تمّ استلام الوحدة قبل بدء الانتفاع بموجبه."

55 قانون عدد 46 لسنة 1997، المصدر السابق.

56 قرار رقم 150 لسنة 2010، المصدر السابق.

57 قانون عدد 46 لسنة 1997، المصدر السابق.

58 قرار رقم (5/ر/36)، المصدر السابق.

59 قرار رقم 150 لسنة 2010، المصدر السابق.