

جامعة عبد الرحمان ميرة _ بجاية _

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم القانون الخاص

الشيوع الإجباري (الملكية المشتركة)

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق

شعبة: القانون الخاص

تخصص: القانون الخاص الشامل

تحت إشراف الأستاذة:

لحضيبي وريدة

من إعداد الطالبة:

لحضير سميرة

أعضاء لجنة المناقشة:

الأستاذ (ة): رئيسا.

الأستاذة: لحضيبي وريدة..... مشرفة ومقررة.

الأستاذ(ة):ممتحنا.

السنة الجامعية: 2016/2015

بِسْمِ اللّٰهِ الرَّحْمٰنِ الرَّحِیْمِ

﴿ وَاذْكُرُوا اِذْ جَعَلَكُمْ خُلَفَاءَ مِنْۢ بَعْدِ عَادٍ

وَبَوَّأَكُمْ فِي الْاَرْضِ تَتَّخِذُونَ مِنْ سَهُولِهَا

قُصُورًا وَتُنْحِتُونَ الْجِبَالَ بُيُوتًا ۗ فَاذْكُرُوا الْاٰءَ اللّٰهِ

وَلَا تَعْتَوْا فِي الْاَرْضِ مُفْسِدِينَ ﴿

تَنْزِيلُ الْقُرْآنِ الْعَظِيمِ
عَلَى سَيِّدِنَا مُحَمَّدٍ ﷺ

تَرْجُمَةُ الْقُرْآنِ الْعَظِيمِ / 74

شكر وتقدير

أولاً وقبل كل شيء نشكر الله تعالى ونحمده أن وفقنا إلى هذا ولولاه ما كنا لنهتدي ولا نوفق

وأتقدم بأخلص وأعف تشكراتي للأستاذة المشرفة لحضيري وريدة التي تقبلت بصدر رحب

الإشراف على هذه المذكرة حيث كان لصبرها وتدقيقها وإبداء ملاحظاتها السديدة الأثر

الواضح في إخراج هذا العمل وفقها الله وجزاها خير جزاء.

كما أتقدم بالشكر والإحترام إلى لجنة المناقشة التي قبلت تقييم هذا العمل والتي سيكون

لملاحظاتها القيمة أثر نوعياً على هذه المذكرة، وإلى كل الأساتذة اللذين ساعدوني في إنجاز

هذا العمل المتواضع.

إلى كل هاؤلائي أقدم الشكر والشكر الجزيل.

الإهداء

أهدي ثمرة عملي إلى الوالدين الكريمين حفصهما الله وأطال في عمرهما

إلى إخوتي وأخواتي وأولادهم

وإلى كل من جمعني بهم الأقدار وكانوا صحبة الأخيار ويعتبرون

نجاحي نجاحهم زملائي وزميلاتي.

قائمة المختصرات

أولاً: باللغة العربية

- ق م ج: قانون مدني جزائري.
ق. إ م. إ: قانون إجراءات مدنية وإدارية.
ص: صفحة.
ص ص: من صفحة إلى صفحة.
ف: فقرة.
ج: جزء.
د. ط: دون طبعة.
د. س. ن: دون سنة نشر.
ج. ر. ج. ج: جريدة رسمية جمهورية جزائرية.
ع: عدد.

ثانياً: باللغة الفرنسية

- P :..... page.
P.P:.....de la page a la page.
Op.cit :.....ouvrage précédemment cité.

مقدمة

لقد أوجد النمو الديمغرافي الذي شهدته بلادنا إنتشار ظاهرة الهجرة إلى المدن المزدهرة إقتصاديا وانتقل بذلك من نظام القبيلة إلى نظام المدينة، وذلك سعيا منه للبحث عن حياة الرفاهية والسهولة حيث وفرة مناصب الشغل وسهولة المواصلات وقرب مراكز التعليم وتعدد أماكن الإستشفاء... أي كل ما يضمن له حياة السهلة والبسيطة.

كل هذه العوامل أدت إلى ظهور نمط جديد من البنايات العمرانية حيث إنتقل الشكل العمراني من البناء الأفقي إلى البناء العمودي، كل هذا أنتج تجمعات للأفراد في ملكية عقارية واحدة لهم فيها حصص مفرزة لكل واحد وجزء في الأجزاء المشتركة، وهو ما يعرف بالملكية العقارية المشتركة التي تمثل أبنية مقسمة إلى طوابق وشقق، ونجد من بين الأسباب التي أدت إلى إنتشار هذا النوع من المباني هي نقص العقار في المدن بالإضافة إلى كلفة هذه الأخيرة التي ساعدت حتى الطبقات المتوسطة من الناس على إقتناء مساكن لهم، باعتبار أن كلفة شراء المسكن فيه أقل بكثير مما قد يتكبده المرء فيما لو اشترى عقارا لا يحتوي إلى على منزل واحد للسكن.

ويعتبر التشريع الإسلامي من التشريعات السبّاقة التي عرفت وعالجت هذا الموضوع بتقسيمها للبناء إلى طبقات وهو ما يعرف بملكية العلو والسفل.

كما إنتشر بعد ذلك هذا النوع من الملكية في معظم دول العالم وأول منبع له تأصل في الدول الأوروبية، التي عرفت أزمة حادة للسكن عقب الحرب العالمية الأولى نتيجة الدمار الشامل الذي شهدته مما أدى إلى إرتفاع خيالي للسكنات القابلة للإسكان، ويعتبر التشريع الفرنسي من بين التشريعات الأولى التي قامت بالتنظيم القانوني لهذا النوع من الملكية.

وأمام ما تلحظه الجزائر من تطور كبير في مجال العمران، وتوجه الدولة إلى إستثمار العقار وإنتهاج سياسة عقارية جديدة والمتمثلة في إنشاء العديد من المدن الجديدة والمشاريع المخصصة للسكن وذلك لسد حاجيات المواطنين، إلا أن هذه المنشآت العقارية تعتبر عرضة للعديد من العوامل التي تأثر فيها سلبا مع مرور الوقت، لذا واكب المشرع معظم التشريعات لإيجاد

نظام قانوني ينظم به الوضع الجديد والذي يعرف بنظام الملكية العقارية المشتركة فصدر بذلك قانون سنة 1983 وهو ما يعرف بقانون الملكية المشتركة في العقارات المبنية بالإضافة للقانون 58-75 للذان حددا مقتضيات إدارة الملكية المشتركة وتسييرها وبالتالي حمايتها.

وتبرز أهمية البحث في موضوع الملكية المشتركة لما لها من فائدة سواء بالنسبة للملاك الشركاء من ناحية وللأمالك العقارية من ناحية أخرى، حيث تكمن فائدته بالنسبة للملاك بوضع آليات لإدارة الملكية المشتركة أما بالنسبة للأمالك فتكمن فائدته في الحفاظ على المباني وصيانتها وحمايتها من كل الأخطار التي قد تلحق بها.

ويهدف موضوع البحث في الملكية المشتركة في تقديم مفهوم لها وتحديد الأجهزة المكلفة بإدارتها وآليات حمايتها.

أما أسباب إختيار الموضوع تكمن أساسا في حساسيته وصلته بالواقع المعاش لمعظم أفراد المجتمع وكون الملكية المشتركة لا تقتصر على الجوانب الداخلة للعقار المخصص للاستعمال المشترك، بل يمتد إلى الدور الذي يلعبه العقار في المدينة كون أن سوء تنظيم العمارة يؤدي بالضرورة إلى تأثر الحي بأكمله.

ومن أشد الصعوبات التي واجهتها بصدد إعداد هذا البحث هي العراقيل التي واجهتها عند تنقلها للجامعات الأخرى.

ومن خلال ما سبق، ونضرا لأهمية الموضوع وتشعبه فإن محاولة دراسته تتطلب الخوض في الإشكالية التالية:

ما مدى فعالية الحماية القانونية المقررة للملكية المشتركة في التشريع الجزائري؟

ويتفرع الأمر وينشعب لطرح تسائلات:

ما المقصود بالملكية العقارية المشتركة؟

ماهي الآليات القانونية لإدارتها وحمايتها؟ وماهي المنازعات التي تشوبها.

وقد إعتمدت عند دراستي لهذا الموضوع المنهج الوصفي والتحليلي لمضمون المواد القانونية الخاصة بالملكية العقارية المشتركة في القانون المدني الجزائري والمرسوم 83-666.

ومن أجل الإجابة على الإشكالية المطروحة قمنا بتقسيم البحث إلى فصلين تناولنا في الفصل الأول ماهية الملكية المشتركة من خلال معالجتها في مباحث ثلاث لنتقل إلى الفصل الثاني الذي عالج إدارة الملكية المشتركة وآليات حمايتها، فتناولناها كذلك في إطار ثلاث مباحث.

الفصل الأول

ماهية الملكية المشتركة

أمام التطورات الحاصلة في الحياة الإجتماعية ظهر ما يسمى بمفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني، الأمر الذي جعل ملكية هذا الأخير تنتقل من الملكية الخاصة التي هي الأساس إلى الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك فلها مفهوم خاص بها لما تشكله من حقوق ملكية عقارية خاصة إضافة إلى حق ملكية مشتركة فبذلك تمثل حالة قانونية ذات طبيعة خاصة.

وقد نص القانون الجزائري على هذه الملكية وتناول أحكامها سواء ضمن أحكام القانون المدني أو في قوانين ومراسيم خاصة.

وثار هناك خلاف فقهي في تعريف الملكية المشتركة وتحديد طبيعتها القانونية مقارنة ببعض الأنظمة المقاربة لها في المعنى بالرغم من الاختلاف في الأحكام مع تصنيف الأجزاء التي تحتوي عليها، وباعتبار أن الملكية المشتركة ذات طبيعة خاصة لاحتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة فهي بذلك تولد حقوق وواجبات على الملاك الشركاء سواء ضمن الأجزاء الخاصة أو المشتركة.

وعلى هذا الأساس إتضح لنا أن هذا الموضوع يمكن تقسيمه إلى ثلاث مباحث تعلق الأول بمفهوم الملكية المشتركة وثانيه في التكييف القانوني للملكية المشتركة وأجزائها، أما حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة فنناقشها في مبحث ثالث وأخير.

المبحث الأول

مفهوم الملكية المشتركة

تعتبر الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك من المواضيع المهمة في الوقت الراهن سنحاول التطرق في هذا المبحث الى تعريف الملكية المشتركة، وذلك من خلال ذكر أهم التعاريف التي اتخذها الفقهاء وكذا التعريف الذي قدمه لها المشرع الجزائري، وسوف نظهر الجوانب التي تميزها عن بعض الأنظمة المشابهة لها (المطلب الأول)، ثم ذكر خصائصها وتطورها القانوني في التشريع الجزائري (المطلب الثاني).

المطلب الأول

تعريف الملكية المشتركة وتمييزها عن بعض الأنظمة المشابهة لها

قبل أن نعالج المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة سنتطرق أولا إلى تعريفها (الفرع الأول) والذي بدوره يؤدي بنا الى تمييزها عن بعض الأنظمة المشابهة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تعريف الملكية المشتركة

لتعريف الملكية المشتركة يجب (أولا) التطرق إلى تعريفها الفقهي ثم (ثانيا) معناها الإصطلاحي.

أولا: التعريف الفقهي

عرفها الفقيه محمد جمال على أنها ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج يشمل ملكية مفرزة للأجزاء الخاصة، وملكية شائعة بالنسبة للأجزاء المشتركة¹.

¹ - مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص148.

وعرفها الفقه الفرنسي بأن "الملكية المشتركة هي حق الملكية المخول لمجموعة من الأشخاص على نفس الشيء غير قابل للقسمة بينهم والذي لا يكون لأي واحد منهم بصفة منفردة"¹.

ثانيا: التعريف القانوني

تضمن القانون المدني بالقسم الخامس من الفصل الأول من الباب الأول من الكتاب الثالث بعنوان (الملكية المشتركة في العقارات المبنية) وبالتحديد في نص المادة 743 منه "الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"، يظهر من خلال هذه المادة أن المشرع الجزائري حاول تقديم تعريف للملكية المشتركة لكنه في حقيقة الأمر لم يقدم إلا وصفا لها، باعتبارها حالة قانونية يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية ثم تطرق لتكريس حق الملكية على الأجزاء الخاصة وتكييفها في الأجزاء المشتركة إذ لم يعرف هذه الأجزاء بل إكتفى بتعدادها².

وعليه فانه لا يمكن أن تكون الملكية العقارية المشتركة من خلال التعاريف المتطرق إليها سابقا في الأرض الفضاء بل لأبد من وجود بناء، وأن يشغله مجموعة من الملاك فاذا كان هناك بناء مملوك لشخص واحد ويجاوره بناء مملوك لشخص آخر ويفصل بينهما مساحة شاغرة مستعملة بصفة مشتركة من قبل الجارين، فان هذه الحالة لا تمثل ملكية عقارية مشتركة لعدم تعدد الملاك لبناء واحد.

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له، بحيث يجب أن يتوفر في ذلك المبنى على عدة شقق وتكون مملوكة لعدة أشخاص تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لا يمكن فصل

¹ - فريدة محمدي، إعادة تنظيم و تسيير الملكية المشتركة، مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والاقتصادية، ج37، رقم 02، 1999، ص. 115.

² - دروازي عمار، آليات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والادارية، تخصص قانون عقاري، كلية الحقوق جامعة باتنة، 2010، ص 5-6.

بعضها عن البعض في التصرف أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استعمالها واستغلالها شخصيا وكذا التصرف فيها، وهذا مع عدم الإضرار بالغير من خلال التعسف في استعمال حقه، أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع وهنا الشيوع إجباري أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجده في الملكية الشائعة¹.

الفرع الثاني

تمييز الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة المشابهة لها

تختلف الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة القانونية التي قد تشابهها لحد ما ونذكر منها:

أولاً: تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع العادي

في الملكية العقارية المشتركة تكون الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الشركاء دون استحواد أحدهم عليها ويعرقل بذلك استعمال باقي الشركاء لحقوقهم عليها، أما في الشيوع العادي فيكون الشيء الشائع مشتركاً بين جميع الشركاء دون إستثناء أي شريك منهم بنصيب معين منه وعلى هذا الأساس يتضح أن الملكية العقارية المشتركة والشيوع العادي يتحدان في أثر الشيوع فقط وهما مختلفان اختلافاً جوهرياً من عدة أوجه²، وهي:

1- من حيث القسمة

قد جاء تعريف الملكية الشائعة بنص المادة 713 من ق م ج "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفردة، فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية، إذا لم يتم دليل على غير ذلك."

¹- د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010، ص.986.

²- بالقاسم بلقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2001، ص.15.

من هنا يظهر الفرق بين الملكية المشتركة والملكية الشائعة بحيث أن المشرع أقر بأن القسمة ممكنة دائماً في الشيوع العادي، وهو حق كل شريك في الملك حتى يتخلص من الشيوع وينفرد بحصة مفرزة وهذا ما ورد في المادة 722 من ق م ج¹.

بينما في الشيوع الإجباري التبعي كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها إذ بحكم إعدادها لا تقبل القسمة وهذا ما ورد في نص المادة 747 من ق م ج²، وهو ما ذهبت إليه المحكمة العليا في القرار رقم 76 988 المؤرخ في 10 جويلية 1992، عدد 03، ص 35

(من المقرر قانوناً أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلاً لدعوى التقسيم ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد، و لما كان ثابتاً - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقاً سليماً)³.

الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته حيث أنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة وتكون جماعة الشركاء داخل جمعية تتمتع بالشخصية القانونية⁴، على عكس الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

¹ - راجع المواد، 713 و 722، من الأمر 75-58، المؤرخ في 29 سبتمبر 1975، المتضمن القانون المدني، ج ر عدد 78، الصادرة في 30 ديسمبر 1975، معدل ومتمم بالقانون رقم 07-05 المؤرخ في 13 ماي 2007، ج ر عدد 31، سنة 2007.

² - راجع المادة 747 من الامر، 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع نفسه.

³ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009، ص. 14-15.

⁴ - راجع المواد 748 و 756 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

2- من حيث نبوعها

الملكية المشتركة ملكية جماعة من الجماعات يساهم فيها كل شريك بنصيب بقصد تحقيق غرض مشترك يصعب على كل واحد منهم تحقيقه منفرداً، فهي ملكية واحدة لكل الشركاء مجتمعين فهي لا يمكن أن تنشأ إلا بإرادة الأفراد أي باتفاقهم، في حين أن الملكية الشائعة يمكن أن تنشأ دون اتفاق الشركاء كما هو الحال بالنسبة للأموال الموروثة.

3- من حيث تكاليف الشيء الشائع:

يتم في الشيوخ الإجباري التبعية توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك الشركاء حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم ملكية مفرزة¹، وليس بحسب الإنتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة تجنباً لما يثيره تقدير الإنتفاع الفعلي من منازعات وذلك حسب ما أشارت إليه المادة 750 ق م ج²، بينما في الشيوخ العادي توزع نفقات الشيء الشائع على الشركاء كل بقدر حصته مالم يوجد نص يقضي بغير ذلك تطبيقاً لما ورد في نص المادة 719 من ق م ج³.

4- من حيث سلطات المالك على الشيء الشائع:

في الشيوخ العادي لا يجوز لأي من الشركاء أن يستعمل الشيء الشائع أو أن يستغله أو أن يتصرف فيه فوق حقه دون موافقة بقية الشركاء⁴، بينما في الملكية المشتركة فيجوز لكل الشركاء أن يستعملوا الشيء الشائع إذا لم يكن في هذا الإستعمال ما يتعارض مع الغرض المخصص له المال الشائع هذا من جهة، ومن جهة أخرى فإن جميع الأجزاء المشتركة تابعة

¹- أنور طلبة، الملكية الشائعة، د ط، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004، ص.318.

²-راجع المادة 750 من الأمر 58-75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

³-راجع المادة 719 من الأمر 58-75، المرجع نفسه.

⁴-راجع المادة 714 الفقرة الأولى من الأمر 58-75 المرجع نفسه - مصطفى محمد جمال، ص.138-139.

تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة لذلك يمنع على المالك الشريك أن يتصرف في نصيبه منها بمعزل عن حصته¹.

وهذا ما أخذت به المحكمة العليا التي قضت بما يلي:

(من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاءً مشتركة في العقارات المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأً في تطبيق القانون

ولما كان الثابت -في قضية الحال- أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف ومن جديد رفضهم الدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون)².

ثانياً: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

تخصص الأجزاء المشتركة في الملكية المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة أما في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق، ومن هذا المنطلق نجد أن المفهومين يتفقان في مسألة الخدمة³، إلا أنه هناك عدة مسائل يختلفان فيها وهي:

1- من حيث الملكية

يكون العقار المرتفق به في الارتفاق مملوكاً لشخص غير صاحب العقار المرتفق طبقاً للمادة 867 منق م ج⁽⁴⁾، بينما في الشوع الإجمالي التبعي تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوع لجماعة مالكي الحصص المفترزة حسب نص المادة 745 من ق م ج⁵.

¹ - راجع المادة 747 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

² - القرار رقم 5093، المؤرخ في 09 ماي 1999، المجلة القضائية، العدد، الثاني، 1991 ص.32.

³ - مصطفى محمد جمال، المرجع السابق، ص.132.

⁴ - راجع المادة 827 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق .

⁵ - راجع المادة 745 من الأمر، 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق - مصطفى جمال، المرجع السابق، ص.137.

2- من حيث التقادم

يسقط حق مالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر العمل به لمدة عشر سنوات حسب المادة 879 من ق م ج¹، بينما لا يسقط حق المالك في الملكية المشتركة في استعماله للأجزاء المشتركة حتى لو لم يستعملها².

3 - من حيث تغيير المحل

في الإرتفاق يمكن نقل الأعباء الواردة على العقار المرتفق به من محله إلى موضع آخر من هذا العقار³، بشرط أن يكون الموضع القديم أشد إرهاقا للعقار الخادم بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية، وأن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة كما كان يأديها الموضع القديم (المادة 875 من ق م ج)⁴.

بينما في الشيوع الإجباري التبعي لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى⁵.

ثالثا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفرزة

تتحد الملكية المشتركة مع الملكية المفرزة من ناحية واحدة وهي أنه يمنع على الشركاء التصرف في نصيبهم من الأجزاء المشتركة بصفة مستقلة عن ملكيتهم المفرزة، فإن التصرف في الملكية المفرزة يشمل بالضرورة ما يقابلها من الأجزاء المشتركة باعتبارها من الملحقات⁶. وتختلفان من عدة أوجه نذكر منها:

1- من حيث الملكية و الإستعمال

الملكية المشتركة تكون مملوكة على الشيوع لجميع ملاك الأجزاء المفرزة وتكون معدة للاستعمال المشترك بينهم، أما الملكية المفرزة فتكون مملوكة ملكية مستقلة لأحد الأشخاص الذي

¹ - راجع المادة 879 من الأمر، 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

² - عبد المنعم فرج الصده، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 1978، ص . 255.

³ - مصطفى جمال، المرجع السابق، ص. 137.

⁴ - راجع نص المادة 875، من الأمر، 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁵ - بلقاسم بلقاضي، المرجع السابق، ص. 14.

⁶ - محمد حسين منصور، الحقوق العينية الأصلية، الملكية والحقوق المتفرغة عنها. أسباب كسب الملكية، د ط، مصر، د س ن، ص. 169 .

يتمتع بكافة الحقوق والسلطات التي يتمتع بها المالك من استعمال وإستغلال وتصرف، مع مراعات القيود المختلفة التي ترد على الملكية¹.

كما تتميز الملكية المشتركة بازدواجية الملكية في نظامها حيث يكون المالك فيها مالكا لجزء مفرز، كما يكون مالكا لأجزاء مشاعة يشترك بها مع الملاك المشاركين²، بينما الملكية المفرزة فلها نظام فردي في الملكية، وهي ملكية الأجزاء المفرزة فقط.

المطلب الثاني

خصائص الملكية المشتركة وتطورها في القانون الجزائري

تختص الملكية المشتركة بمجموعة من المميزات التي تتأثر بالتغيرات التي تتطرق على مسارها في العقار المبني للاشتراك، وهذا عبر مختلف المراحل التي مرت بها هذه الملكية مع مسايرة التشريعات لها من خلال الأحكام والقوانين التي جعلت هذه الملكية قابلة للتطور مع تكييفها مع الظروف، وعلى هذا الأساس سوف يتم التطرق إلى المميزات التي تتميز بها الملكية المشتركة بالإضافة إلى دراسة التطور القانوني لها في ظل التشريع الجزائري.

الفرع الأول

خصائص الملكية المشتركة

يمكن استخلاص المميزات التي تختص بها الملكية المشتركة مما تطرقنا له سابقا وتتمثل في الخصائص التالية:

إن الملكية المشتركة نظام حديث النشأة حيث يعود الفضل في تنظيم هذا النوع من الملكية الى القانون المدني الفرنسي الصادر في 28 جوان 1938 والمعدل في 1948 الذي نقل عنه القانون المدني المصري الجديد ومنه انتشر تنظيم هذا النوع من الملكية في أغلب القوانين و أخذ به القانون المدني الجزائري في المواد من 743 الى 772 تحت عنوان الملكية المشتركة في العقارات

¹- نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري و اللبناني دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر، د س ن، ص. 236.

²- محمد حسين منصور ، المرجع السابق ، ص، 191.

المبنية¹. فالملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموع من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد².

الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم المادة 747 من ق م ج³، فأحكام وقواعد الشيوخ الإلجباري تطبق على هذا النوع من الملكيات، وقد صدر قرار من المحكمة العليا في هذا الشأن "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون ولما كان ثابتا - في قضية الحال - أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير و التصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما"⁴.

الملكية المشتركة تحتوي على أجزاء خاصة بكل فرد بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها مع كل الملاك الشركاء⁵.

الملكية المشتركة لا ترد إلا على العقارات المبنية وهذا ما نصت عليه المادة 743 ق م ج على أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة من العقارات المبنية، بحيث لا يمكن تصورهما في العقارات الغير المبنية أو العقارات التي تنتسب إلى الأنظمة العقارية الفردية، وذلك بالرغم من أنه يمكن أن تكون هناك عقارات غير مبنية وتكون هنا

¹ - مديحة بو أحمد - نصيرة محي الدين، الأصناف القانونية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة

الدراسات التطبيقية الجامعية، الدورة الثانية، القانون العقاري، 2006 ص 81.

² - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 7.

³ - راجع المادة 747، من الأمر 58-75 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁴ - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 219 488، المؤرخ في 12 نوفمبر 2008، قضية (م. ر) ضد (ز. ب و

(ع. ر)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010، ص 301-304.

⁵ - دروازي عمار، المرجع السابق، ص 7.

وتحتوي على أجزاء مشتركة مملوكة ملكية جماعية لجميع الملاك كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة حسب نص المادة 746 من ق م ج¹.

المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته ويكون حقه في التصرف مقيدا وهذا وفقا للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض².

الفرع الثاني

التطور القانوني للملكية المشتركة في القانون الجزائري

يعد التشريع المرآة العاكسة لحال الملكية المشتركة عبر جميع مراحل نشوؤها، إذ به يمكن الإطلاع على الأشكال الأولى التي تأسست عليها هذه الملكية في القانون الجزائري وكذا طرق تسييرها.

أولا: قبل صدور القانون المدني

إثر الاستقلال وعملا بالمرسوم رقم 62-157 تم الاستمرار بالعمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938، والخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك حيث بقيت هذه الأخيرة تسيير وفق القوانين والأنظمة الفرنسية المسنة منذ الفترة الإستعمارية لكونها لا تمس بالسيادة الوطنية³.

إن صدور القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة والمتمثل في القانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 أدى الى إلغاء أحكام القانون الصادر في سنة 1938 والتي كانت تعمل به الجزائر سابقا، غير أن إلغاء هذا القانون كان بسبب عدم ملائمته وكثرة الانتقادات التي وجهت إليه من طرف الفقه الفرنسي⁴، و ظهور أول تشريع جزائري يعالج الملكية المشتركة

¹- دروازي عمار، المرجع السابق، ص 7.

²- راجع المادة 747 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

³- أنظر القانون رقم 62-157، المؤرخ في 31 ديسمبر 1962، القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

⁴- Patrice Jourdain, les biens ,dalot z dalt , Paris ,1995 ,p 292

هو المرسوم 73- 82 المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية¹.

ثانيا: بعد صدور القانون المدني

جاء أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 وكان ذلك بصدور الأمر 75-58 و المتضمن القانون المدني الخاص بمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش ومن بينها الملكية المشتركة، إذ خص هذه الأخيرة بعدد من المواد التي تناولت عدة جوانب منها وتضمن الأحكام العامة للملكية المشتركة من المادة 743 الى المادة 750 مكرر، جاء فيها تعريف الملكية المشتركة وخصائصها و من المادة 750 إلى المادة 756 مكرر جاء فيها الحقوق والواجبات التي تقع على عاتق الملاك و الشاغلين، من المادة 756 مكرر الى غاية المادة 772 حدد طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة².

وهذه النصوص تعتبر قواعد أمرة من النظام العام لا يجوز الاتفاق على مخالفتها، رغم أنها استثنائية حيث لا تنطبق إلا على نوع معين من المباني (المادة 743 مدني)³.

كما صدرت مجموعة من النصوص التشريعية والتنظيمية تناولت تنظيم الملكية المشتركة جاءت لاحقة للقانون المدني، كان من ضمنها المرسوم رقم 76-146 و المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء⁴، ثم تم إلغاءه بالمرسوم رقم 83- 666⁵ الذي نظم الملكية المشتركة في إطار ما نص عليه القانون المدني

¹- راجع المادة 05 من المرسوم 73-82 المؤرخ في 05 جويلية 1973، المحدد لشروط بيع المساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية.

²- راجع المواد من 743 الى 772 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

³- راجع المادة 743 من الأمر 75-58، المرجع نفسه.

⁴- راجع المرسوم رقم 76-146، الصادر بتاريخ 23 أكتوبر 1976، المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

⁵- راجع المرسوم رقم 83-666، المؤرخ في 12 نوفمبر 1983، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية، ج ر عدد 47 المؤرخ في 15 نوفمبر 1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 مؤرخ في 07 مارس 1994، ج ر، عدد 13 الصادرة في 09 مارس 1994.

بحيث بين مصير الأجزاء المفروزة والشائعة وسبل الانتفاع بها، بعد ذلك صدر المرسوم التنفيذي رقم 94-59 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 83-666¹.

المبحث الثاني

التكييف القانوني للملكية المشتركة وتحديد أجزائها

اختلفت الآراء الفقهية في تحديد التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة لذا سنتطرق إلى أهم الآراء، كما أن الملكية العقارية المشتركة تتميز بميزة مهمة، وهي أن كل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار وذلك لاحتوائها على أجزاء مشتركة وأجزاء خاصة، وهذا ما يتم معالجته في هذا المبحث، حيث سيخصص المطلب الأول منه لتحديد الطبيعة القانونية لحق الشريك في الملكية المشتركة، ونتطرق في المطلب الثاني لتحديد أجزاء الملكية المشتركة.

المطلب الأول

التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة

سنحاول التحدث في هذا المطلب على التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة بتحديد طبيعته وذلك بالتطرق إلى أهم الآراء التي عالجت، كما سنستقرئ موقف القانون في هذا الشأن.

الفرع الأول: موقف الفقه

ينقسم موقف الفقه المصري في التكييف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة إلى عدة آراء يتم معالجتها فيما يأتي:

أولا : الملكية المشتركة حق إرتفاق

يحدد هذا الرأي طبيعة حق الشريك بأنه حق إرتفاق متبادل بين جميع الشركاء ذلك أن لكل شريك فيه ملكية مفروزة محملة بحق إرتفاق لملكية الشركاء الآخرين، لتسهيل الانتفاع بالعقارات

¹ - ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2007، ص 273.

المملوكة من كل الشركاء كملكية مفرزة¹، بحيث يستطيع المتنافسون بدل إبقاء الفناء أو الممر المشترك أن يضعوه في نصيب أحدهم مع تقرير حق إرتفاق عليه لفائدة الأجزاء التي تكون مخصصة للباقيين².

انتقد هذا الرأي على أساس أن الإرتفاق هو حق يرد على ملك الغير أما في الملكية المشتركة فليس هناك ملك للغير، فلا يستعمل المالك حقه على ملك شخص آخر بل يستعمل حقه المشاع الذي هو حق ملكية، أما حق المرتفق فهو حق متفرع عن حق الملكية يتقرر على ملك الغير³.

و يترتب على أن حق الشريك في الملكية المشتركة ليس حق ارتفاق نتائج عامة وهي:

- لا يسقط حق الشريك في الشيوع بعدم الإستعمال مهما طالّت المدة لإعتباره حق ملكية⁴. أما حق الإرتفاق يسقط بعدم الإستعمال لمدة 10 سنوات المادة 879 ق م ج⁵.

- في الملكية المشتركة لا يجوز للشريك تغيير الغرض الذي أعد له الشيء إلا بموافقة الشركاء، بينما يجوز لمالك العقار المرتفق به أن يطلب نقل الإرتفاق الى موضع آخر⁶. وهذا ما نصت عليه المادة 13 من المرسوم 83 - 666 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأجزاء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء ... إلا بموافقة الشركاء الآخرين"⁷.

¹-حسن كيرة، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، الطبعة الرابعة، منشأة المعارف للنشر، مصر، 2001، ص 244.

²-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، د ط، منشآت المعارف للنشر، مصر، 2001، ص. 207.

³-أحمد سلامة، الملكية الفردية في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980، ص. 433.

⁴-نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، المرجع السابق، ص. 207.

⁵-المادة 879 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁶-محمد حسين قاسم، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول؛ منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005، ص. 178.

⁷-المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

ثانيا : الملكية المشتركة شيوع عادي

ذهب رأي آخر إلى أن حق الشريك في الملكية المشتركة هو حق ملكية شأنه في ذلك شأن حق الشريك في الشيوع العادي¹، ورغم إجماع عدة فقهاء للأخذ بهذا الرأي إذ أنه لم يسلم من النقد، باعتبار أن الملكية الشائعة صورة من صور الملكية يكون فيها الشيء مملوكا لعدة أشخاص دون أن يتعين نصيب لكل منهم ماديا في الشيء ولكنه يتعين معنويا في الحق نفسه²، وذلك بخلاف الملكية المشتركة التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين الشركاء يكون لكل واحد منهم جزء خاص وحصّة في الأجزاء المشتركة المادة 743 ق مدني المتطرق إليها سابقا.

كما أن الشريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لملكيته ملكية تامة ويكون له حق التصرف فيها واستغلالها، بشرط أن لا يلحق ضررا بالشركاء الآخرين³. أما بالنسبة لحق الشريك في الملكية المشتركة وضعت له قيود صارمة بالنسبة للإستعمال أما بالنسبة للتصرف فيها فإنه لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محلا للتصرف فيها بمعزل عن الأجزاء الخاصة⁴. ومن ثم فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للإستعمال المشترك⁵.

بينما الشريك في الملكية الشائعة له حق المطالبة بقسمة المال سواء كان ذلك عن طريق الإتفاق⁶، وفي حالة الإختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة المختصة لطلب قسمة المال الشائع⁷.

¹ - محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، د ط؛ مكتبة الثقافة للنشر و التوزيع، عمان، د.س ن، ص. 183.

² - زهدي يكن، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، د ط؛ المكتبة العصرية، صيدا، بيروت، د س ن، ص. 137.

³ - راجع المادة 714 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁴ - راجع المادة 747 من الأمر 75 - 58، المرجع نفسه.

⁵ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 15.

⁶ - راجع المادة 723 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁷ - راجع المادة 724 من الأمر 75 - 58، المرجع نفسه.

من خلال ما تطرقنا إليه قد تبين لنا أن حق الشريك في الملكية المشتركة من نوع خاص قائم بحد ذاته ويكون خاضع لنظام الملكية المشتركة¹، بحيث تشكل جماعة الشركاء داخله جمعية وتتمتع بالشخصية المعنوية²، بخلاف الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

ثالثاً: حق الشريك والأجزاء المشتركة ملكية جماعية

يرى أنصار هذا الرأي أن طبيعة الحياة داخل العقار المبني للإشتراك تفرض على الملاك الشركاء أن يدخلوا في علاقات جماعية بينهم، و أن يتقيدوا في استخدام حصصهم حفاظاً على المصالح المشتركة للجماعة الذين يملكون الأجزاء المشتركة بصفة جماعية على الشيوع وتكون غير قابلة للقسمة³.

يرى معارضو هذا الرأي أن تفسير فكري وحدة العقار والمصلحة الجماعية على أنهما تقيدان من حق المالك الشريك على حصته، هو تفسير لا يتلاءم مع الواقع فالقيود الموجودة في نظام الملكية المشتركة لا تقصد المساس بالحصصة أو بالغاية منها أو بالإستئثار بها وإنما تهدف إلى تكييف الإستخدامات الواردة عليها تماشياً مع الغرض الذي خصص له العقار، وحفاظاً على حقوق الملاك الشركاء الآخرين دون الإنتقاص من حق المالك الشريك على حصته، والذي يظل مالكا لجزئه الخاص ملكية تامة ولجزئه المشترك ملكية شائعة⁴.

الفرع الثاني

موقف القانون من طبيعة حق الشريك في الملكية المشتركة.

إن الشريك في الملكية المشتركة يتمتع بحق ملكية مفرزة على الأجزاء الخاصة وهو بالتالي صاحب حق عيني على حصته المفرزة⁵،

¹ - راجع المادة 748 من الأمر 75 - 58، المرجع نفسه.

² - راجع المادة 756 مكرر 2 من الأمر 75 - 58، المرجع نفسه.

³ - راجع بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.18.

⁴ - راجع بالقاسم بالقاضي، المرجع نفسه، ص.18 .

⁵ - راجع المادة 744 ف 1 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

ويتمتع بحق ملكية شائعة بينه وبين الشركاء الآخرين على الأجزاء المشتركة وهنا يكون حقه شخصي في استغلال الأجزاء المشتركة مع بقية الشركاء الآخرين.

المطلب الثاني

تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها

إن الخاصية المهمة الناتجة عن حالة الملكية العقارية المشتركة هي أن كل شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة لهذا العقار، لكن ذلك لا يمكن أن يحصل إلا إذا تم تحديد أجزاء العقار بشكل دقيق بما يسمح إستغلالها من طرف الملاك الشركاء والإستفادة منها وفقاً للغرض الذي خصصت له، إضافة للطرق التقنية التي تمكن من حدوث ذلك بأسلوب علمي عملي حديث لتحديدها وتعيينها، وخصصنا هذا المطلب لتحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة (الفرع الأول) بالإضافة الى ذكر وسائل تصنيفها (الفرع الثاني).

الفرع الأول

تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة

تشمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة وهذا ما سنتطرق إليه فيما يلي:

أولاً: الأجزاء الخاصة

تعد الأجزاء الخاصة أجزاء العقارات المبنية المخصصة لغرض الإستخدام الشخصي لأحد الملاك الشركاء دون غيره، وهذا ما ورد في نص المادة 744 ف1 من ق م ج¹ ، و المادة الثانية من المرسوم رقم 83- 666 والتي جاءت كما يلي: "الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له"².

ولقد قام المشرع بتحديد الأجزاء الخاصة وفقاً لنص المادة 03 من المرسوم 83 - 666 وكذا

المادة 744 ف2 من ق م ج وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وهي:

1 - البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع المتلبسات بصورة عامة.

¹ - راجع المادة 744 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع نفسه.

² - راجع المادة 2 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

- 2 - سقوف البيوت أي الألواح الخشبية وما يغطيها من جبس والزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن أن تجمع بها.
- 3 - الجدران الداخلية بأبوابها.
- 4 - الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 5 - الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة.
- 6 - الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- 7 - الأجهزة والصنابير والأقفال واللوائح التابعة لها.
- 8 - التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 9 - تجهيزات المطبخ وأحواضها.
- 10 - التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص.
- 11 - الخزانات الحائطية حافظة الثياب.
- 12 - كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخل والمرابيا، والطلاء والخشبيات و الصناديق.

وعند قراءة المادة 4 من المرسوم رقم 83 - 666، التي نصت على أنه: " تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المدرجة في الحيطان الرئيسية"، يلاحظ أن المشرع ضم الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير الى الأجزاء الخاصة، بينما كان من الأجدر به أن يفرد لها قسما خاصا بها نظرا لكونها مشتركة بين الأماكن التي تفصلها، وهذا ما يجعلها تدرج و تخضع في أحكامها لنوع من الشيوخ الإجباري، ألا وهو الحائط الفاصل المشترك¹، وبخلاف ما ذهب إليه

¹ -بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص. 22-23.

المشرع الجزائري فإن المشرع المصري جعل ملكية الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين فقط على الشيوخ المادة 856 قانون مدني مصري¹.

ثانيا: الأجزاء المشتركة.

تعد الأجزاء المشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الاستخدام المشترك لجميع الملاك الشركاء أو عدد منهم²، وهذا ما ورد في المادة 745 من ق م ج كما تناولت المادة 05 من المرسوم 83 - 666 تعريف هذه الأجزاء كما يلي: " إن الأجزاء المشتركة هي التي تكون مملوكة بالشيوع لمجموعة من المالكين الشركاء وكل منهم بنسبة النصيب المتعلق بكل حصة والتي تكون مخصصة لإستعمال أو إنتفاع جميع المالكين الشركاء أو عدة شركاء منهم وأن الأجزاء المشتركة تكون حسب كل حالة موزعة على ثلاثة أصناف"³.

فضلا على أن هذا التحديد الذي جاء به المشرع الجزائري وارد على سبيل المثال وليس على سبيل الحصر، فقد قام المشرع بتصنيف الأجزاء المشتركة الى ثلاثة أصناف وفق إستعمالها من طرف المالكين الشركاء⁴، على عكس من الأجزاء الخاصة التي قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة، وتم إدارتها على أنها الأجزاء التي يملكها الشركاء على الشيوع كل حسب الحصة العائدة له، والأجزاء المشتركة مقسمة إلى:

1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

وهي مخصصة لإستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يلي:

- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له ولا سيما القطع الأرضية المستعملة حضيرة أو حديقة.

¹-أنور طلبية، المرجع السابق، ص.318.

²-M.weismann, copropriete, statut, gestion, contentieux, seizeme edit, encyl, delmas, 1999.p 15.

³- راجع المادة 05 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق.

⁴- راجع المواد 06 - 07 من المرسوم 83 - 666، المرجع نفسه.

- شبكات المواسير و قنوات صرف المياه وأنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعينة.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها.
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري.
- وعلى العموم جميع المرافق ذات المصلحة العامة والإستعمال المشترك بين جميع المباني¹.

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

- وتكون مخصصة لإستعمال الشاغلين لبناية واحدة بعينها وتشمل ما يلي:
- كل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى من أسس و الجدران الضخمة الخاصة بواجهة السقف أو الحائط الفاصل والسقف الأعلى للبناية وهو جزء مهم من أجزاء هيكل البناء، وهي جزء مشترك ولكنه يجوز للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا².
 - زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء، الدرابزين والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .
 - المحلات والمساحات والإرتفقات المشتركة، والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج، وأروقة الإفساح ومحلات وأماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة مسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
 - جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات الغير المخصصة لإستعمال أحد الشركاء وحده والغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
 - المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق السردية، ومجاري الدخان والسرداب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك أجهزة تصنيفها.

¹- راجع المادة 06 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق.

²- بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.25.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصص لاستعمال مالكي هذه المحلات).

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة و التي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة وبالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء و التطوير وثاعب المواسير.

- جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل وممسحة مزل العمارة وصناديق القمامة.

- وعلى العموم جميع الأشياء والأجزاء الغير المعدة للإستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك والمقسوم أو الأشياء والأجزاء التي لم ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة¹.

يمكن القول بصفة عامة أن كل مالم يعد للاستعمال الخاص يعتبر مشتركا بين الملاك، إلا إذا كان في موضع خاص أين يكون مشتركا بين مالكين كما هو الشأن بالنسبة للحواجز الفاصلة بين شقتين².

3- تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد الخاصة وآلاتها و أفتاص المصاعد الموجودة في العمارات³.

ونص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء حسب نص المادة 745 من القانون المدني⁴. وهو الحكم الذي أقر به المشرع الفرنسي و ذلك في نص المادة 03 من القانون 65 - 557⁵. وتتمثل فيما يلي:

- حق تعلية العمارة المعدة للإستعمال المشترك، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

¹ - راجع المادة 07 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق.

² - توفيق حسن فرج، الحقوق العينية الأصلية، د ط؛ الدار الجامعية، مصر، د س ن، ص.254.

³ - راجع المادة 08 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

⁴ - راجع المادة 745 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁵ - patris Jourdain, op, cit, p.p.306-307.

- الحق في بناء عمارات جماعية جديدة بالأفنية، والبساتين، والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة.

الفرع الثاني

وسائل تصنيف أجزاء الملكية العقارية المشتركة

باعتبار أن الملكية المشتركة حالة واقعية ظاهرة فلا بد من توفر وسائل تتيح للملاك الشركاء أن يعرفوا حدود حصصهم ومجال سريان حقوقهم عليها الفردية منها والجماعية، وهذه الوسائل متعلقة بالملكية المشتركة، لذا فقد عني هذا الفرع بالتطرق الى وسائل تصنيف أجزاء الملكية المشتركة من خلال الجدول الوصفي للتقسيم ثم نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

أولاً: الجدول الوصفي للتقسيم

اعتمد المشرع الجزائري في عملية تصنيف الأجزاء المشتركة على تقنية قانونية سطرها بالمرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 93-123 المؤرخ في 19 جويلية 1993¹، وهي وثيقة تدعى بالجدول الوصفي للتقسيم التي تعين الحصص المتضمنة في العمارة تعييناً دقيقاً لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة²، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة الى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في: اسم البلدية، رقم القسم، رقم المخطط، رقم القطعة ويخص الجدول الوصفي بجدول في العقد نفسة أو ملحق به يتضمن العناصر التالية: رقم قطعة الأرض حسب الترتيب التصاعدي للأرقام، العمارة، الدرج، الطابق، الحصص في ملكية الأرض، نوع قطعة الأرض، ويجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها³. حيث يبين بوضوح

¹- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص. 101.

²- عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع نفسه، ص. 145.

³- راجع المادتين 66 و 67 من المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25 مارس 1976، المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

الحصص الخاصة العائدة لكل مشترك ويحدد الحقوق في الأجزاء المشتركة، ويتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم من قبل خبير يوضح القطع الخاصة وما يقابلها من نسب في الأجزاء المشتركة¹.

ويعدل الجدول الوصفي للتقسيم إذا ما ورد أي تغيير مادي على العقار المبني للإشتراك وهذا ما ورد في المادة 68 من المرسوم رقم 76 - 63². إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين هما:

الحالة الأولى: إن التغيير الكلي لشكل المبنى للإشتراك الناتج عن بناء طوابق أو إستحداث عمارات بما تنشأ عنه حصص جديدة، تستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كلياً، وذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء³.

الحالة الثانية: إذا وقع تعديل جزئي في العقار المبني للإشتراك والناتج عن تقسيم حصة دون التأثير على بقية الحصص، فإنه لا يستلزم إعداد جدول وصفي جديد وإنما يتعين إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويتم إلغاء رقم الحصة المقسم⁴.

ثانياً: تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة

أخذ المشرع الجزائري بمعيار نسبة الجزء المملوك بالمبنى المشترك أثناء تحديد نصيب كل مالك في الأجزاء المشتركة وهذا ما ورد في نص المادة 746 من ق م ج⁵، والمشرع و إن وضع المساحة كأساس لتحديد نصيب كل مالك، فإنه أغفل ذكر توقيت ذلك لذا تدخل الفقه في هذه المسألة و انقسم بذلك الى اتجاهين:

الموقف الأول: يرى أن وقت تحديد قيمة هذا النصيب يكون بعد وقت نشوء النزاع، إذ يدخل في حساب هذه القيمة ما لحق النصيب من زيادة أو نقص في قيمته بعد إنشائه، كتحويل مثلاً منطقة سكنية إلى منطقة تجارية مما يتولد عنه زيادة في قيمت الأجزاء السفلية لتحويلها الى محلات .

¹ - عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.145.

² - راجع المادة 68 من المرسوم رقم 76 - 63، المرجع السابق.

³ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.31.

⁴ - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، المرجع السابق، ص.149.

⁵ - راجع المادة 746 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

الموقف الثاني: يرى أن وقت تحديد نصيب المالك في الأجزاء المشتركة يتم فور الإنتهاء من إنشاء الحصة، تقاديا لما قد يثور في المستقبل من نزاعات نتيجة التغيرات الداخلية والخارجية التي تطرأ عليها¹.

وتتضح أهمية تحديد نصيب كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة من خلال التبعات المنجزة عن تحديده، إذ بمقتضاه يستطيع الشريك أن يعرف حقوقه و التزاماته²، وهذا ما يظهر فيما يلي:

- تقدير رأي المالك عند حساب الأغلبية المطلوبة لإتخاذ القرارات المتعلقة بإدارة الأجزاء المشتركة:
- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يمثل مرجعا في تحديد نصيبه في نفقات هذه الأجزاء من إدارة وتسيير وترميم هذه الأجزاء بين مختلف الملاك الشركاء كل حسب نسبته فيها³.
- إن تحديد النصيب في الأجزاء المشتركة يساعد في تحديد نصيب كل مالك فيما قد يستحق من مقابل لجزء من هذه الأجزاء نتيجة بيعه أو نزعه للمنفعة العامة أو التعدي عليه من الغير⁴.

المبحث الثالث

حقوق و واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

تعتبر الملكية العقارية المشتركة نوع خاص يترتب عليها كغيرها من أنواع الملكية، حقوق وواجبات على الملاك الشركاء ونضرا لكونها تحتوي على تركيبة من الأجزاء الخاصة، وأخرى من الأجزاء المشتركة، فإنها قد تختص بحقوق وواجبات تميزها عن غيرها، فواقع الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك يفرز للمالك الشريك حقوق سواء ضمن الأجزاء الخاصة أو المشتركة (مطلب أول) ومن جهة أخرى عليهم واجبات خاصة وأخرى مشتركة(مطلب ثاني).

¹- مصطفى محمد جمال، المرجع السابق. ص.152.

²- مصطفى محمد جمال، المرجع نفسه. ص. 151.

³- المادة 52 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق، والمادة 750ف5 من الامر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁴- بالقاضي بالقاسم، المرجع السابق، ص. 32.

المطلب الأول

حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

سنعالج حقوق الملاك الشركاء على حصصهم الخاصة ثم على الأجزاء المشتركة طبقاً للمادة 749 من ق م ج التي تنص على أنه: "لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته، كما له أن يستعمل وينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة والمشاركة بشرط أن لا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار".

الفرع الأول

حق المالك على حصته الخاصة

لكل مالك على الأجزاء الخاصة به حق ملكية مفرزة يتيح للمالك الشركاء سلطات إستعمال وإستغلال وتصرف¹.

أولاً: حق الإستعمال

للمالك الشريك أن يستعمل حصته المفرزة بنفسه أو يسكنها شخص آخر أي أحد ذويه، فله الحرية في الإنتفاع بشقته بإجراء تعديلات و تغييرات كما يشاء باعتبارها ملكية مفرزة². ولا يمكن لأي شخص من أشخاص الملكية المشتركة (جمعية عامة أو مالك شريك آخر) أن يضع قيوداً لسلطات المالك الشريك في إستعماله لحصته الخاصة ما دام أن هذا المالك الشريك لا يهدد أمن ومثانة العقار ولا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين³.

لكن هذه السلطة الممنوحة للمالك الشريك بها قيود إتفاقية التي يتم الإتفاق عليها بين مجموع الشركاء، أو ما يرد في دفتر الشروط التي تتضمن الأعباء فيما بينهم⁴، وقيود قانونية التي يجب

¹ - رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001، ص.128.

² - سمير عبد السلام الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، الطبعة الأولى، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001، ص.111.

³ - سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أوبكر بالقائد، تلمسان، 2008، ص.78.

⁴ - نبيل إبراهيم سعد، الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، المرجع السابق، ص.180.

على المالك مراعاتها و تتمثل في القيود العامة التي ترد على حق الملكية من بينها واجب عدم الغلو في استعمال الحق إلى الحد الذي يضر بالجار ضررا غير مؤلوف، بالإضافة للقيود الواردة في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة، (المرسوم 83-666)¹.

ثانيا: حق الإستغلال

إن هذا الحق يخول للمالك الشريك حق إستغلال شقته بتأجيرها لشخص آخر مقابل بدل². ويخضع عقد الإيجار للقواعد العامة حيث تحدد حقوق المؤجر ووضعية المستأجر في علاقته مع المؤجر وعلاقته مع باقي الملاك، إلا في حالات تتنافى مع القانون والنظام العام لأنه أساسا حق ملكية الشقة تخول لصاحبها جميع التصرفات القانونية³.
وكمبدأ عام فإن حق الإستغلال مقيد بنص المادة 11 من المرسوم 83-666 التي تشترط عدم المساس بوجه العمارة⁴.

ثالثا: حق التصرف

يتمتع المالك الشريك بسلطة التصرف في حصته الخاصة كما يشاء كإنشاء حق عيني عليه بيع أو هبة أو رهن إذ له التصرف فيها بصفة منفردة⁵، والتصرفات التي يقوم بها المالك الشريك على حصته لا تكون نافذة إلى بعد إفراغها بعقد رسمي يظم في بنوده أصل الملكية و الجدول الوصفي للتقسيم مكرسا إتفاق الطرفين و محددًا للمحل تحديدا دقيقا، و يتم تسجيلها و شهرها على مستوى المحافظة العقارية⁶.

¹ - راجع نص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

² سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص111.

³ - خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية و السياسية، عنابة، 1988، ص، 54.

⁴ - راجع نص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

⁵ - محمد طلبي، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012 ص ص، 24-25.

⁶ - أمينة كالم، المال الشائع، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006، ص.58.

للمالك الحرية الكاملة في القيام بكل التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير عن طريق البيع أو الهبة، ففي حالة البيع يبقى المالك السابق ملتزماً بدفع التكاليف المتعلقة بالأعباء العامة، والمستحقة عند تاريخ إنتقال الملكية، وحرصاً على تسوية وضعية المالك البائع قبل إخلائه لشقته فهو ملزم بتسليم الموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت وضعيته المالية إتجاه الجمعية، إذ وبعد قبض الشهادة من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإرسال إحضار إلى المتصرف عن عملية التنازل من أجل إعتراضه على ذلك في مدة أقصاها 15 يوماً من وصول الإشعار إليه، كي يقوم بتحصيل الالتزامات المالية للمالك الشريك اتجاه الجمعية، إن كان هذا الأخير لم يوفي بها بعد¹.

كما يمكن للمالك الشريك أن يقوم برهن شقته، كضمان عيني للحصول على ما هو في حاجة له، ويخضع رهن المالك إلى أحكام الرهن الرسمي، حيث يستطيع الدائن المرتهن أن ينفذ على الشقة المرهونة في حالة عدم وفاء المدين الراهن بالتزامه، والتنفيذ هنا يشمل الجزء الخاص و الحصة في الأجزاء المشتركة معا².

الفرع الثاني

حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة

بالإضافة إلى حقوقهم على الأجزاء المفردة كل على حصته، فالملاك الشركاء يتمتعون أيضاً بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك.

أولاً: حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة

للملاك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم وذلك باستعمالها وإستغلالها.

1- حق الإستعمال

من خلال المادة 749 من ق م ج المتطرق لها سابقاً ونص المادة 12 من المرسوم 83-666 التي نصت على " يمكن لكل شريك في الملك و/أو شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها، الأجزاء المشتركة، أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على

¹ - راجع المادة 754 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

² - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص، 54.

الخصوم لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أي شيء لمدة ما¹.

فلكل مالك أن يستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له بشرط أن لا يضر بباقي الشركاء أو البناء²، والإستعمال يكون بدخول العمارة، وإستعمال المصاعد والسلالم للصعود، كذلك إستعمال موقف السيارات لإيقاف سيارته، و كذلك إستعمال سطح العمارة لنشر الملابس إذا كان هناك مكان مخصص لذلك.

ولكن هذا الإستعمال له قيود بحيث لا يجوز له أن يعرقل حق إستعمال الآخرين لها، ولا يدخل عليها تغييرات إلا بموافقة الشركاء الآخرين كما يمنع على المالك تغيير مظهر البناء طبقاً للمادة 13 من المرسوم 83-666³، ويجوز للمالك الشريك أن يقوم بالأعمال التي لا تضر بمظهر البناء ولا بالشركاء و يكون ذلك على حسابه و بدون إذن⁴.

ونستنتج أن حقوق المالك في إستعماله للأجزاء المشتركة تكون مقيدة بقيود عامة تتمثل في النقاط التالية:

- 1- أن يكون إستعمال الأجزاء المشتركة في حدود الإنتفاع بالجزء الخاص.
 - 2- للمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة بشرط أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال آخرين لها.
 - 3- إستعمال الأجزاء المشتركة فيما أعدت له.
 - 4- عدم إدخال أي تعديلات على الأجزاء المشتركة إلا بموافقة باقي الشركاء⁵.
- 2- حق إستغلال الأجزاء المشتركة:**

¹ - نص المادة 12 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

² - أنور طلبية، المرجع السابق، ص، 330.

³ - راجع نص المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

⁴ - أنور طلبية، المرجع السابق، ص، 330.

⁵ - راجع نص المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

لا يجوز للملاك الشركاء الإستثمار على إستغلال الأجزاء المشتركة، لأنها مملوكة لجماعة الملاك كتأجير المصعد أو الحديقة أو ساحة مشتركة لأن هذه الأجزاء مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور إستغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة¹.

أما الإستغلال الجماعي باتفاق كل الملاك الشركاء فهو جائز، من هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك الشركاء مثلا إيجار الحصص المشتركة بكرائها للغير أو تأجير سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إشهارية².

ثانيا: حق التصرف

يحق للملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها، وذلك بإجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة وتدخل عائدات التصرف المذكور إلى صندوق الجمعية أو لحساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة (المادة 30 من المرسوم 83-666)³.

ثالثا: حق تعديل الأجزاء المشتركة

من خلال نص المادة 13 من المرسوم التنفيذي 83-666 فإن المشرع ترك أمر تعديل الأجزاء المشتركة إلى إتفاق الشركاء⁴.

كما نجد أن القانون المدني نص على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية، وهذا ما جاء في نص المادة 745 ف 09 من ق م ج السالفة الذكر.

وتطلب موافقة أغلبية ثلثي الأعضاء أو الحاضرين أو الممثلين في حالة أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وإدخال عناصر جديدة وتعديل

¹ - سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص، 123.

² - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص، 48.

³ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص، 88.

⁴ - تنص المادة 13 من المرسوم رقم 83 - 666 على ما يلي: " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء.. إلى بموافقة الشركاء الآخرين".

محلات ذات إستعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له¹.

وتكون الموافقة بإجماع الشركاء على الحقوق التبعية للأجزاء المشتركة وفقا ما نصت عليه المادة 30 من المرسوم 83 - 666².

المطلب الثاني

واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة

إن الطبيعة القانونية والمبدأ العام تفرض حتما أن يقابل كل حق واجب كونها من ضروريات التملك، ولأهمية هذه الواجبات فإنه كان من الضروري تحليلها ودراستها. وعليه سوف نتطرق في هذا المطلب إلى واجبات المالك الشريك إتجاه بقية الشركاء (الفرع الأول) وواجباته إتجاه الجمعية العامة (الفرع الثاني).

الفرع الأول

واجبات المالك الشريك إتجاه شركاءه

تتقيد سلطات المالك بالقيود التي ترد على حق الملكية بوجه عام ولقد نظم المشرع الجزائري علاقات الجوار بين الملاك في إستعمال حقه بعدم التعسف إلى حد يضر بملك جاره ضررا غير مألوف³، وواجب عدم الغلو في إستعمال هذا الحق ولهذا فهو يلتزم بما يلي:

أولا: عدم التعسف في إستعمال حقه

يعرف التعسف بأنه إستعمال الحق على وجه غير مشروع بحيث ياليه الشخص بحياده عن الحدود الموضوعية المرسومة لحقه، فيكون خطأ منه يؤدي إلى إلحاق ضرر بجيرانه⁴.

¹ - راجع نص المادة 29 الفقرة 02 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق.

² - راجع المادة 30 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع نفسه.

³ - راجع المادة 691 من القانون رقم 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁴ - عواطف زرارة، عدم التعسف في إستعمال حق الملكية العقارية الخاصة، رسالة مقدمة لنيل شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008، ص، 42.

وكذلك تمادي الشريك في الإنتفاع بالحق في غير موضعه قصد الإضرار بالغير لا يتبين فيها قصد الإضرار بالغير، ولكن يثبت أن المصالح التي يرمي إلى تحقيقها قليلة الأهمية حيث لا تتناسب البتة مع ما يصيب الغير بسببها، أو يكون متعسفا إذا كان يرمي إلى تحقيق مصلحة غير مشروعة تخالف حكما من أحكام القانون وتتعارض مع النظام العام والآداب العامة¹.

ثانيا: عدم الغلو في استعمال الحق

يعتبر الغلو في استعمال الحق أحد العوارض السيئة التي ينتج عنها إلحاق الضرر بالغير نتيجة إستغلال المالك لحصته قانونيا، لكن يتم بشكل غير لائق يسيئ إلى الملاك الشركاء بإحداث لهم أضرار دون تعمد ذلك، مثلا إستخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب، أو إلصاق لافتات على أبواب الحصص ذات طابع إشهاري، وإستخدام آلات ذات أصوات مرتفعة².

قد يقوم المالك الشريك بممارسة نشاط مسموح يسبب ضررا للجار نظرا لطبيعته، مما يجعل من كيفية التعامل مع الضرر الحاصل أمرا صعبا، فهو إما أن يتم بمنع الشخص صاحب الحق من القيام بنشاطه رغم أنه قانوني، وإما أن باستمرار هذا الأخير في تأدية نشاطه هذا.

للخروج من هذا الوضع يجب إتخاذ الإحتياطات والتدابير لممارسة النشاط من أجل تجنب الضرر نهائيا، وإذا كان متواصلا يجب النضر في طبيعة الضرر الحاصل وتقديره قضائيا فإذا كان مألوف إستمر على حاله وإن كان غير مؤلوف عمد إلى حلين، إما أن يتم السماح بمزاولته ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل طريقة العمل بنقل بعض الآلات إلى أماكن أخرى، أو تعليية المدخنة، أو وضع عوازل للصوت، وإما أن يتم اللجوء إلى إيقافه تماما عن طريق غلق المحل كإجراء لا بد منه لتحقيق مصلحة أكبر³.

¹ - عواطف زرارة، المرجع السابق، ص ص، 48-49.

² - المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنضم لإثارة الضجيج، ج ر عدد 50، مؤرخة في 28 جويلية 1993.

³ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص ص، 92-93.

الفرع الثاني

واجبات المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة

لما كان إنشاء هيئة جماعية أمرا ضروريا في العقار المبني للإشتراك للتكفل بكافة شؤون هذا الأخير، وتحديد أيضا واجبات كل عضو فيها بما يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو، وبالتالي سنتطرق في هذا الفرع للإهتمام بالإلتزامات إتجاه الجمعية العامة من خلال المساهمة في التكاليف (أولا) ثم حضور الجلسات (ثانيا).

أولا: المساهمة في الأعباء (التكاليف) إن إستغلال الملاك الشركاء أو الشاغلين لمختلف مكونات العقار المبني للإشتراك الأمر الذي يوجب عليهم بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها، وهي عبارة عن مبالغ مالية محددة، تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له.

1- تصنيف الأعباء و توزيعها:

أ- تصنيف الأعباء:

نص القانون المدني على هذه الأعباء وأطلق عليها إسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من ق م ج¹، أما المرسوم 83 - 666 فقد سماها بالأعباء و صنفها إلى صنفين تمثلا في أعباء الصنف الأول وأعباء الصنف الثاني، فالمشرع فصل وقسم هذه التكاليف والأعباء وأوضح في ذلك معايير تقسيمها.

- أعباء الصنف الأول:

وتتمثل هذه الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة وتشمل:

- راتب المتصرف وأجور الخدم

- دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة ونفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العام ومجموع بيان حساب العداد العام ومجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة.

¹- راجع المادة 750 من الأمر 75 - 58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

- شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام والسطوح.
- مصاريف صيانة المصاعد و القوة المحركة.
- نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة لإنارة المداخل والمساح وجميع المحلات والمخصصة للإستعمال المشترك.

- دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير¹.

- أعباء الصنف الثاني:

يتحمل هذا الصنف من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم، وتتمثل في المشاركات المالية المتأنية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة وعن أعمال التوصيلات الكبرى الواردة عليها طبقا للمادة 750 ف2 ق م ج والمادة 49 من المرسوم 666-83 وتشمل ما يلي:

- الأعباء المستحقة المترتبة عن تملك العمارة كالضرائب، الرسوم، مصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار.
- نفقات الترميم باختلاف أنواعها المتعلقة بالجدران الضخمة والسقف الخارجي... بإستثناء المختصة منها للإستعمال الخاص.

وعموما أعباء ترميم هذه الأجزاء الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، كترتيب وتبديل المصاعد و التدفئة الجماعية ونفقاتها.

أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات مثل مصاريف تحضير القضبان المعدنية، الألواح الخشبية، الرقائق الزجاجية، الموصلات ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك².

¹ - راجع المادة 47 من المرسوم رقم 666-83، المرجع السابق.

² - راجع المادة 49 من المرسوم رقم 666-83، المرجع نفسه.

ب- توزيع الأعباء:

يتم توزيع الأعباء إلى قسمين لها علاقة بالملكية المشتركة فيتحمل أعباء الصنف الأول مجموع الشاغلين، ويتم توزيعها حسب الحصص المتساوية وهم مجبرين على تسديدها لدى المتصرف وفقا للكيفيات التي تحددها الجمعية وهذا ما ورد في نص المادة 750 ف1 ق م ج و المادة 48 من المرسوم 83-666¹، في حين يتحمل أعباء الصنف الثاني وحسب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة كافة الشركاء في العقار دون غيرهم نص المادة 750 ف2 ق م ج و المادة 49 من المرسوم رقم 83-666².

ج- تمويل وتحصيل الأعباء

يتم تمويل الأعباء من خلال وجود ميزانية سنوية للمحافظة على الملكية المشتركة وفقا لمخطط سنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة، وأرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال الغير متوقعة³، وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات عن طريق إصدار نداءات لتجميعها وذلك عقب إجتماع عادي وإما عقب إجتماع إستثنائي⁴.

كما تقوم الجمعية العامة بتحديد الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ وللغاية نفسها فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40% من قيمة تكلفة الأعمال الإعتيادية ونسبة الثلث من تكلفة الأشغال المستجدة⁵. وتوكل مهمة تحصيل الأعباء للمتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وإيداعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها الجمعية العامة⁶.

¹ - راجع المادة 750 ف1 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، و المادة 48 من المرسوم 83-666، مرجع سابق.

² - راجع المادة 750 ف2 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع نفسه، والمادة 49 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

³ - راجع المادة 55 من المرسوم 83-666، المرجع سابق.

⁴ - راجع المادة 56 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

⁵ - راجع المادة 53 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

⁶ - راجع المادة 54 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المستحقة من الشاغلين والتي يدفعها هؤلاء في المواعيد الثابتة وإما بطريقة إجبارية، من خلال قبض المبالغ المستوجبة على الشاغلين المقصرين سواء بجرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستفائها منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة¹، (المادة 56 من المرسوم 83-666).

وهذا ما جاء في المادة 750 مكرر من ق م ج التي تنصت "في حالة امتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري"².

فيما يخص الأعباء المتعلقة بالصنف الأول أقر المشرع أنه بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجهين خلال الشهر الموالي ليوم إنتهاء المهلة المحددة من طرف المتصرف، وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير تسليم جميع الوثائق الميينة لهذه المخالفات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي التي توجد بها العمارة، الذي يقوم بإصدار أمرا ضد الشاغل المتخلف يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه بالكيفية نفسها المتبعة في جباية الضرائب³.

أما في حالة تأخر أي مالك شريك شاغل بالفعل أم لا عن دفع الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني، فإن المتصرف يلزم فوراً بوجوب أداء ما عليه بأن يرتب على حصته رهنا قانونيا لمدة ثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء المهلة المعينة، وإذا لم يقم الشريك في الملك بالتسديد يتم اللجوء للمصادرة العقارية للحصة المرهونة وعرضها للبيع عن طريق القضاء، كما يجوز كذلك للمتصرف الحجز على أموال المالك الذي لم يقم بتسديد ما عليه من أعباء وفق طريقة حجز المؤجر على أموال المستأجر، بحيث يكون له حق إمتياز على المنقولات التي تكون داخل المسكن، ويجوز

¹ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص 53.

² - راجع المادة 750 مكرر 1 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، والمادة 56 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

³ - راجع المادة 57 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

للمتصرف أن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجز لديونه لدى الغير، وهذا كله من أجل
تحصيل الأموال المطلوبة¹.

وعلا بما جاء في نص المادة 750 مكرر 2 ق م ج والمادة 59 من المرسوم 666-83 في
حالة عدم دفع التكاليف المستحقة من قبل المالك الشريك أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو
مجموعة محلية بعد الإنذار، فيتم تحصيلها عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا
الغرض من أجل تحصيل هذه الديون².

ثانياً: حضور جلسات الجمعية

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية كونها تمكن المالك الشريك من مناقشة
كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية المشتركة وإبداء رأيه فيها إلى غاية الوصول إلى رأي واحد
يحقق من خلاله المصالح العامة لكافة الملاك الشركاء³.

كما يمكن للمالك الشريك الحاضر إبداء معارضته لأي مشروع أو قرار رأى فيه عيباً أو
نقصاً أو حتى ظلماً وقد ينبه الآخرين لذلك ويأخذون به، وهو ما سيجنبه اللجوء إلى إتخاذ
إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائباً.
ويتم حضور الجلسات من قبل المالك الشريك نفسه أو شاغلي الحصص بصفتهم مقيمين بالعقار
المبني أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء⁴.

¹ - راجع نص المادة 58 من المرسوم رقم 83 - 666، المرجع السابق.

² - راجع المادة 750 مكرر 2 من القانون 75-58 المتضمن ق م ج، مرجع سابق و المادة 59 من المرسوم 83 - 666،
المرجع السابق.

³ - خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص 96.

⁴ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 107.

الفصل الثاني

إدارة الملكية المشتركة وآليات

حمايتها

إن الملكية العقارية المشتركة التي تتكون من أجزاء خاصة و أخرى مشتركة تستدعي وجود وسائل كفيلة بإدارة الأجزاء المشتركة فيها، والتي تعتبر ملكا على الشيوع لسائر الملاك المشتركين الأمر الذي ينشأ بينهم علاقات متعددة تجعلهم مشتركين في إدارة هذه الأجزاء، وذلك في إطار نظام قانوني خاص بالملكية المشتركة الذي يتضمن كافة المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة والمتفق عليها بين الملاك الشركاء على وضعها لتنظيم العقار المبني للإشتراك، وكذا المؤسسات الكفيلة بتطبيق هذه المسائل على أرض الواقع، وباعتبار أن الملكية المشتركة تمثل تجمع سكاني بشري والذي يظم مختلف طبقات المجتمع الذين يتشاركون في مبنى واحد، بذلك فإنه من الطبيعي حدوث مشاكل ومنازعات بينهم مهما كانت أسبابها، لذلك أوجب وجود آليات لحماية الملكية المشتركة وسنتطرق في هذا الفصل إلى نظام الملكية المشتركة وهيئاتها، كل في مبحث على حدا أما حماية هذه الملكية فيكون في مبحث أخير.

المبحث الأول

نظام الملكية المشتركة

إن طبيعة الوضعية المادية للعقار المبني للإشتراك الذي يتضمن على جزء مفرز وحصّة في الأجزاء المشتركة، تفرض وجود عدد من الملاك يقسمون ملكية هذه الأجزاء وهو ما يحتم بطبيعة الحال وضع إطار قانوني بهدف تنظيم علاقاتهم المتبادلة، فحالة الملكية العقارية المشتركة لا يمكن أن تكون قواعدها ملزمة، إلا إذا كانت مدونة في وثيقة مسجلة فيها كل المستلزمات التنظيمية الضرورية، وكافة الإجراءات الخاصة بالإدارة وحسن سير العقار. ولقد اعتنى هذا المبحث باحتوائه على مطلبين تمثلا في مفهوم نظام الملكية المشتركة (المطلب الأول) والآثار الناتجة على تطبيقه (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم نظام الملكية المشتركة

يهدف نظام الملكية المشتركة إلى إحلال نوع من التوازن بين المصالح الفردية للملاك المشتركين وبين المصالح الجماعية للملكية المشتركة ولا يمكنها أن تحقق ذلك دون أن يكون لها وثيقة يتم فيها تدوين كل المستلزمات التنظيمية الضرورية لسير هذه الملكية وعليه فقد إختص هذا المطلب لتبيان المقصود بنظام الملكية المشتركة (الفرع الأول) ثم ذكر مضمونه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

المقصود بنظام الملكية المشتركة

سنتطرق في هذا الفرع إلى تقديم تعريف لنظام الملكية المشتركة (أولا) مع إبراز طبيعته القانونية (ثانيا).

أولا: تعريف نظام الملكية المشتركة

هو مجموع القواعد المحققة للتعايش المشترك بالعقار المبني للإشتراك والذي ينشئها مالك العمارة الراغب في تقسيمها أو بيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي

تتولى بناء العمارات¹، أو عن طريق إتفاق أغلبية الشركاء في الجمعية العامة على مجموعة قواعد تنظيمية لإدارة الملكية المشتركة وتدبير شؤون العقار المبني وشاغليه.

والمشروع الجزائري بإصداره للمرسوم رقم 83-666 المتعلق بتنظيم الملكية العقارية المشتركة فإنه ليس هناك من ضرورة لإعداد هذا النظام من قبل الشركاء بينما يمكن لهم الإتفاق على قوانين لم يتضمنها المرسوم أو إتخاذ بنود أخرى مخالفة لما أتى به المشروع فيما يخص تحديد حدود الأجزاء المشتركة والخاصة.

ثانيا: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة

لقد تعددت الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة، واعتبره البعض أنه عقد تبادلي كأن يقدم مثلا المالك الأساسي (واضع النظام) عرضا ويقبل به الشاري للحق فينشأ العقد². وهناك رأي آخر اعتبره ذا طبيعة تأسيسية وتنظيمية، لأنه أشبه ما يكون بقرار إداري تنظيمي³.

لم يسلم كلا من الرأيين من النقد فالرأي الأول لا يمكن الأخذ به على اعتبار أن تعديل هذا النظام ممكن بأغلبية مؤسسيه⁴، وذلك بخلاف مسألة تعديل العقد التي لا يمكن حصولها إلا باتفاق جميع المتعاقدين عليه وليس جزءا منهم، كما لا يمكن الأخذ بالرأي الثاني أيضا على أساس أن نظام الملكية المشتركة يسري على كافة من أقره في حين أن سريان القرار الإداري يكون على الغير المتلقي له وليس على من أصدره، وعليه فإنه نظرا لهذا الصراع ظهر رأي توفيق بين الرأيين اللذان اعتبرا نظام الملكية العقارية المشتركة نظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، أي يشبه عقد العمل الجماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه⁵.

¹-Cuide juridique de la copropriete', edit, de vecchi, p.1987. p28 ets

² - جورج ن. ش دراوي، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف و حق الانتفاع)، الطبعة الأولى؛ المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006، ص. 114.

³ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص. 69.

⁴ - جورج ن. ش دراوي، المرجع السابق، ص. 114.

⁵ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص. 69.

ولإعتبار أن المشرع لا يمكنه أن ينظم كل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة، ولأن هناك بعض الأمور تخضع لإتفاق الأطراف كونهم هم الأدرأ بالمصالح المشتركة التي تجمعهم¹.

الفرع الثاني

مضمون نظام الملكية العقارية المشتركة وتعديله

إن لنظام الملكية المشتركة أهمية كبيرة في حياة العقارات الخاضعة له مما يستلزم تحليل مضمونه (أولا) و تعديله (ثانيا).

أولا: مضمون نظام الملكية المشتركة

مما تطرقنا له سابقا فإن نظام الملكية المشتركة هو نظام مزدوج تنظيمي وتعاقدي وسنتطرق فيما يلي إلى ما يمكن أن يحتويه:

1- المقتضيات العملية

يشمل نظام الملكية العقارية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني للإشتراك، والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار وموقعه، نوع العقار إذا كان عقار واحد أو مجموع عقاري، عدد الطوابق والحصص، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة ومشتركة، إضافة إلى تصاميمه الهندسية ووثائق متعلقة بممارسة الحقوق الملحقمة بالأجزاء المشتركة، كتعلية البناء وزيادة بناءات جديدة بجانبها.

2- المقتضيات التنظيمية

يحتوي على كل الوثائق الإدارية التي تحدد الغاية من الأجزاء الخاصة والمشتركة وشروط الانتفاع بها، إضافة إلى القواعد الخاصة بتشكيل الجمعية العامة وعملها وتعين متصرفها وتحديد مهامه وعزله، والتنظيمات الخاصة بالحقوق وتوزيع الأعباء وتحصيلها والالتزامات ومقرراتها.

¹ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص.69.

ثانيا: تعديل نظام الملكية المشتركة

يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء أن تقوم بتعديل بعض البنود الواردة في نظام الملكية المشتركة، وذلك بالقيام بإضافات وتعديلات فيه إلا أن هذه التغييرات لا يمكن أن تلحق بكافة بنود هذا النظام، فالمسائل الوحيدة التي يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص إستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة، وكذا شروط الإنتفاع بها¹.

المطلب الثاني

آثار نظام الملكية المشتركة

يعتبر نظام الملكية المشتركة حجة قاطعة وسند قانوني في مواجهة المالكين والغير على كل ما يحتويه من حقوق والتزامات وتحديد للأجزاء المشتركة والخاصة، وكذا تحديد الغرض المعد لها هذه الأجزاء.

وبغرض الوقوف على الآثار سنعالج فعالية هذا النظام (الفرع الأول) ومن ثم تبيان أهم النتائج المترتبة عنه (الفرع الثاني).

الفرع الأول

فعالية نظام الملكية المشترك

إن البحث في مدا فعالية النظام الإلزامية يستدعي معرفة مدى فعاليته اتجاه مؤسسي النظام وخلفائهم (أولا) من جهة، وفعاليته إتجاه الغير (ثانيا) من جهة أخرى.

أولا: فعالية النظام إتجاه مؤسسيه وخلفائهم

إن نظام الملكية المشتركة ملزم لكل الشركاء في العقار الجماعي باعتبارهم مؤسسين لهفهم مجبرون على تطبيق بنوده واحترامها، وتمتد إلى خلفهم العام والخاص الذين يخلفونه في ذمته المالية وهم الورثة سواء كانوا من أصوله أو فروعه أهله مواليه أو الموصي له وهو الذي يستخلفه

¹ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص. 70.

المالك الشريك في مكانه سواء بكونه نائباً أو شاغلاً للحصة كالمستأجر¹، وهذا فيما يخص الجانب التنظيمي، أما الجانب التعاقدى أو الإتفاقي فإن المشرع أقر ذلك في نص المادة 32 من المرسوم 666-83 "تكون القرارات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و ذوي حقوقهم" و هو ما جاءت به نص المادة 764 مكرر/2 ف1 من القانون المدني².

كما أن نظام الملكية المشتركة ملزم للمشتري في البيوع وفقاً للتصاميم بمجرد إبرام عقد البيع ويعلن صراحة إنضمامه له والذي تعتبر وثائقه مرجعية مشار إليها في المرسوم التنفيذي 58-94 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية لكونها ملحقات ضرورية لا ينعقد عقد البيع إلى بتوفرها³.

فالإلزامية التقيد بنظام الملكية المشتركة هو أمر وجوبي بغض النظر عن الجهة التي تضعه أو صاحب الحق في الانتفاع بالعقار المبني للإشراك سواء كان من الخلف العام أو الخاص أو الشاغلين وتعتبر أي مخالفة من قبل أي واحد منهم لهذا النظام ترتب مسؤولية كاملة له.

ثانياً: فعالية النظام اتجاه الغير

تسري إلزامية نظام الملكية المشتركة في مواجهة الغير الذين تكون لهم علاقات سواء كانت متصلة بهذا العقار أو بالأفراد المقيمين فيه، سواء كانوا من هيئات لها مهام متصلة بهذا العقار أو الأشخاص الذين يتوافدون إليه، فهم مجبرون على التقيد بهذا النظام وأي إخلال يطاله يرتب مسؤولية على الفاعلين⁴.

¹-عفيف شمس الدين، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفردة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007، ص.249،251.

²-تنص المادة 764 مكرر 2 فقرة 1 من الأمر 58-75 على أنه "تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم".

³ - نسيم بوجنان، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود و المسؤولية، كلية الحقوق، جامعة أبو بكر بالقائد، 2009، ص.104-105.

⁴-سفيان شعلي، المرجع السابق، ص، 119-120.

الفرع الثاني

نتائج نظام الملكية المشتركة

ينتج عن نظام الملكية العقارية المشتركة مجموعة من الحقوق التي تخص الخاضعين له و نجد منها حقوق فردية وأخرى جماعية، فأولى هي حق المالك الشريك بالإستفادة من أجزاء هذا العقار المبني للإشتراك فتكون له سلطة على حصته في الأجزاء الخاصة المفرزة، كما له حق استخدام الأجزاء المشتركة وفقا للغرض الذي خصصت له.

أما الثانية فهي حقوق يمارسها المالك الشريك في إطار الجمعية العامة المشكلة على مستوى العقار، لإتخاذ كافة التدابير والإجراءات اللازمة التي تضمن حسن إدارة وتسيير العقار بهدف صيانة عقارهم بالطرق التي يرونها مناسبة.

المبحث الثاني

هيئات إدارة الملكية المشتركة

باعتبار أن الملكية المشتركة نوع من أنواع الملكية وهي ذات طبيعة خاصة، لاحتوائها على أجزاء خاصة وأخرى مشتركة مملوكة على الشيوع بين الملاك وهو شيوع إجباري لا يقبل القسمة بخلاف الشيوع العدي لذلك نظم المشرع آليات إدارتها في التقنين المدني، بطريقة تتلاءم مع طبيعتها فحول هذه المهمة إلى هيئتين وهما الجمعية العامة (المطلب الأول) والمتصرف (المطلب الثاني).

المطلب الأول

مفهوم الجمعية العامة

لقد منح المشرع للشركاء مجتمعين إدارة الملكية المشتركة وذلك عن طريق تكوين هيئة توكل لها هذه المهام، وهي ما تعرف بالجمعية العامة للشركاء التي تعمل على ضمان حقوقهم وتحقق لهم مطالبهم وفق أساليب ومعايير محددة للغاية، ولهذا فقد رصد هذا المطلب لتقديم مفهوم للجمعية العامة من خلال تعريفها وشروط العضوية فيها (الفرع الأول) وسنتطرق إلى مهامها والإمتميازات التي تتمتع بها للقيام بهذه المهام (الفرع الثاني) وخصصنا (الفرع الثالث) لمعالجة الطرق التي تنتهجها لضمان التسيير الحسن لهذه المهام.

الفرع الأول

تعريف الجمعية العامة للشركاء وشروط العضوية فيها

تعتبر الجمعية العامة للشركاء هيئة تقوم بإدارة الملكية المشتركة، وسنتطرق في هذا الفرع لتعريفها (أولاً) و شروط العضوية فيها (ثانياً).

أولاً: تعريف الجمعية العامة

الجمعية العامة هي هيئة تتكون من جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها¹، تتمتع بشخصية مدنية²، ولها ذمة مالية مستقلة كما أنها تتحلى بأهلية التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها، حتى ولو كان ذلك ضد بعض الملاك في البناء أو الشاغلين له، كما لها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وضمان حسن تسيير الأجزاء المشتركة وحماية الحقوق فيها³.

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري منح الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية في ظل الجمعية التي يكونونها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية.

والمشرع لم يذكر الحد الأدنى لكي تتكون هذه الجمعية وهو الشيء الملاحظ كذلك على المشرع الفرنسي، أما المشرع اللبناني فقد أوجب أن يكون ذلك عندما يتعدى عدد الحصص في المبنى الواحد ثلاثة⁴.

وما يلاحظ على المادة 756 ف2 مكرر أنها جعلت من تكوين الجمعية العامة أمراً وجوبياً كما أنها لم تقتصر العضوية على الشركاء في الملكية، وإنما منحت الحق للشاغلين أن يكونوا أعضاء في الجمعية العامة.

¹ - راجع نص المادة 756 فقرة 2 من الأمر 75 - 58 المتضمن القانون المدني، المرجع السابق.

² - راجع نص المادة 15 من المرسوم 83 - 666، المرجع السابق.

³ - راجع نص المادة 16 من المرسوم 83 - 666، المرجع نفسه.

⁴ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.75.

ثانيا: شروط العضوية في الجمعية العامة

الملاك الشركاء في الملكية المشتركة هم الذين يقومون بتأسيس الجمعية العامة وبالتالي هم من سيكونون أعضائها دون أن يكون لأحدهم حق التهرب من ذلك، برفضه الإنتساب لهذه الجمعية فالعضوية في مثل هذه الهيئة من الأمور التي لا مناص منها إذ أنها مفروضة على الجميع.

وإن كان المشرع الجزائري لم يترك أمر تأسيس الجمعية العامة للملاك الشركاء أنفسهم بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون حيث هذا حذو المشرع الفرنسي في ذلك وكذا المشرع اللبناني¹. وأما المشرع المصري فعلى خلاف ذلك فجعل من تكوين اتحاد الملاك الشركاء أمرا خياريا لا إجباريا كونه أقر بأن إدارة الأجزاء المشتركة تتم طبقا للقواعد الإدارة في الملكية الشائعة العادية التي تكفل للأغلبية فيه حق الإدارة².

فالعضوية في جمعية الشركاء تشترط صفة المالك الشريك مثلا إذا قام شخص بشراء حصة في عقار جماعي خاضع لنظام الملكية المشتركة يكتسب تلقائيا هذا الشخص صفة الشريك في الملكية، ويكتسب الشخص صفة الشاغل في الملكية المشتركة إذا كان مستأجرا لحصة فيها.

إلا أن تطور ظروف الحياة وما صاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق إستعمالها، والعوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها أو حتى أشكال تبدل الحياة عليها مما نتج عنها من ولادة علاقات جديدة لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء بل تتعداهم لتشمل أشخاص آخرين، ولذلك تدارك المشرع هذه الظروف بحيث كيفها بشكل قانوني وأورد عدة نصوص تحدد وضع هؤلاء الأشخاص الجدد في الجمعية العامة التابعة للعقار المبني الذي هم معنيين به³.

بحيث يجوز للمالك الشريك إذا كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة، أن ينيب الشخص الشاغل لحصته أو أي شخص آخر من خلال منحه وكالة باستثناء

¹ - دروازي عمار، المرجع السابق، ص.76.

² -مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، ص.100.

³ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.75-76.

المتصرف أو زوجه¹، ويجوز لشاغلي الحصص أن يحضروا جلسات الجمعية حتى دون وكالة قانونية إلا أن حضورهم في هذه الحالة يقتصر فقط على المشاركة في المداولات وإعطاء الأصوات التقريرية وذلك بصفتهم شاغليين لبعض حصص العقار². وإذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون حضورهم جلسات الجمعية العامة، أو فقدانهم الأهلية فإن هائلهم يمثلهم في الجمعية العامة الممثلون القانونيين عنهم³.

وفي حالت عدم وجود جمعية عامة تقوم بإدارة العقار المبني للإشتراك منح المشرع السلطة المخولة لجماعة الشركاء بموجب المادة 756 مكرر 2 من ق م والمادة 16 من المرسوم 83-666 السالف الذكر⁴، لأحد المالكين الشركاء منفردا و ذلك بعد تثبيته بأمر على عريضة يوقعها رئيس المحكمة ذات الإختصاص بالعقار المبني بناء على طلب المالك الشريك المعني، وبعد توقيع الأمر يصبح هذا الشريك المنفرد يتمتع بكافة صلاحيات هيئة جماعة المالكين، وكل القرارات التي يصدرها تكون ملزمة لبقية الشركاء إذا ما تمت وفقا لنصوص الواردة في نظام الملكية المشتركة

وعلى هذا الشريك أن يقوم بتعليق نسخة من هذا الأمر على مدخل البناية مع إبلاغ المصالح المعنية بذلك⁵، وفي حالة إنشاء جمعية الشركاء وفقا للقانون وتم تنصيبها فان المالك الشريك تنتهي مهامه التي تعتبر إدارة استثنائية، وذلك بإعداره برسالة موصى عليها بالإشهار بالوصول لتصفية كافة المسائل الخاصة بالإدارة، فتكون له مهلة شهر واحد للقيام بذلك، كما يتم إرسال نسخة أخرى إلى المحكمة التي أصدرت أمرها لإعلامها بتوقف أسلوب الإدارة الاستثنائية⁶.

1 - راجع المادة 764 مكرر 1 فقرة 1 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

2 - راجع المواد 764 مكرر من الأمر 75-58 السالف الذكر والمادة 26 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

3 - تنص المادة 27 من المرسوم رقم 83-666 "يمكن الشركاء أو الشاغلين له أن يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف و زوجه، والعاجزون يعوضون بممثلهم القانونيين ..."، والمادة 764 مكرر 1 ق م ج.

4 - تنص المادة 756 مكرر 2 ق مدني على أنه " ... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة" - والمادة 16 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

5 - راجع نص المادة 45 مكرر 2 من المرسوم رقم 94-59 المؤرخ في 07 مارس 1994 الذي يعدل ويتم المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

6 - راجع المادة 45 مكرر 4 من المرسوم 94-59، المرجع السابق.

الفرع الثاني

مهام الجمعية العامة للشركاء وإمтиيازاتها

سنعرج في هذا الفرع الى تبيان المهام التي تقوم بها الجمعية (أولاً) و كذا الإمتيازات التي تتمتع بها (ثانياً).

أولاً: مهام الجمعية العامة للشركاء

ورد في نص المادة 756 مكرر 2 فقرة 2 من القانون المدني على أنه "... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة" من خلال هذه المادة يتبين لنا أن المهمة الرئيسية لجمعية الشركاء هي إدارة العقار والمحافظة عليه ويكون ذلك بوضع نظام لحسن سير الانتفاع بالعقار المشترك وصيانته، فهي تعمل على الحفاظ على العقار بجزئيه الخاص و المشترك¹.

وذلك من خلال عقد جلسات لها من أجل جمع أعضائها ليتخذ القرارات اللازمة لحسن إدارة الأجزاء المشتركة بينهم، وتتعدّد الجمعية العامة في الحالة العادية مرة في السنة خلال الأشهر الثلاث التي تلي نشاط نهاية السنة وهو أمر وجوبي، وإما استثنائية حيث تتعدّد في أي وقت بمبادرة من المتصرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها².

ثانياً: امتيازات الجمعية العامة للشركاء

باعتبار أن الجمعية تعمل على تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة كان من الضروري أن تتمتع بصلاحيات تساعد في القيام بهذه المهمة على أحسن وجه ومن ضمن هذه الصلاحيات التي تتمتع بها كشخص مدني نجد حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها، حتى لو كان ذلك ضد أحد المالكين أو أحد الشاغلين، وهي كذلك مؤهلة لأن تقاضي بالاشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري³.

¹ - تنص المادة 14 من المرسوم 83 - 666 "تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشترك ملكيته"

² - راجع المادتين 763 فقرة 1-2 من ق م ج - والمادة 19 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

³ - راجع المادة 16 فقرة 2-3 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

كما أن القرارات التي تصدرها الجمعية تكون ملزمة للأعضاء أو الشاغلين ولو كانوا معارضين أو غائبين الذين لم يتم تمثيلهم أمام الجمعية¹، وهذا ما نصت عليه المحكمة العليا في القرار رقم 18 5476 المؤرخ بتاريخ 15 أكتوبر 2009 بقولها "قرارات الجمعية العامة المتخذة بالأغلبية تكون نافذة في حق كل الأعضاء بصرف النظر عن عدم حضور البعض منهم أو رفضهم نمط البناء المقترح..."²، إلا أن هذه السلطات ليست مطلقة بحيث أن الجمعية العامة لا يمكنها التدخل في أي حصة

خاصة لتفرض على مالكا كيفية استغلالها أو تحويل وجهتها بخلاف ما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة وهذا ما نصت عليه المادة 767 ق م ج و المادة 18 من المرسوم 83 - 666. و بالرجوع إلى نصوص القانون المدني و كذا نصوص المرسوم رقم 83-666 نجد أن المشرع الجزائري لم يحدد النصاب القانوني الواجب توفرها لتكوين الجمعية العامة، الذي يعد أمرا واجبا كون هناك بعض الملكيات المشتركة التي يكون فيها العقار المبني للإشتراك مملوكا من قبل مالك شريك واحد أو مالكين اثنين، ففي هذه الحالة يكون من المستحيل تشكيل جمعية عامة³. وهذا بخلاف ما تطرق له المشرع اللبناني الذي حدد النصاب القانوني حيث أقر أنه إذا زاد عدد الشقق أو الطبقات على أربعة في الدار المقسمة فإن ملاكها يكونون بحكم القانون جمعية فيما بينهم لإدارة الأجزاء المشتركة في البناء⁴.

كما نجد أن المشرع لم يتطرق إلى تحديد المكان الذي تعقد فيه إجتماعات الجمعية العامة فإنه كان من البديهي أنه يكون محل عقد هذه الاجتماعات هو في دائرة اختصاص المحكمة التي يتبعها العقار المبني، لكنه في بعض الحالات قد تطرأ ظروف طارئة تفرض على المعنيين أن

¹ - راجع المادة 764 مكرر 2 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق- والمادة 32 من المرسوم 83 666، المرجع السابق.

² - المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 18 5476 المؤرخ في 15 أكتوبر 2009، قضية (التعاونية العقارية برج الساحل) ضد (ز.م.)، مجلة المحكمة العليا، العدد: 02، سنة 2009.

³ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص.126.

⁴ - عبد المنعم فرج الصده، المرجع السابق، ص.276.

يغيروا مكان عقد جلساتهم ومن هذه الحالات الطارئة حدوث زلزال أو فيضان، أو ظروف أمنية خاصة¹.

الفرع الثالث

تسيير شؤون الجمعية العامة

أن المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة لها أهمية بالغة لذا وجب عليها انتهاج أسلوب تسيير محكم يمكنها من إنجاز ذلك بشكل جيد ويظهر ذلك فيما يلي:

أولاً - الإستدعاء

تتم الدعوى إلى انعقاد الجمعية العامة للشركاء عن طريق الإستدعاء ليتم التحديد للشركاء في الملكية أو الشاغلين لها أو الوكلاء مكان إنعقاد الإجتماع وتاريخه وساعته بالإضافة إلى المسائل التي سيتم مناقشتها²، و توجيه الاستدعاء يكون من طرف المتصرف بغض النظر عن الشخص المبادر إلى ذلك، ففي الاجتماعات العادية ترسل الإستدعاءات بواسطة رسائل موصى عليها بإشعار الإستلام إلى محل سكن المعنيين قبل خمسة عشرة يوماً على الأقل من تاريخ الإجتماع، أما في حالة الاجتماعات الاستثنائية يسلم الاستدعاء يدا بيد مع توقيع المعنيين في سجل الاستدعاء³.

ونجد كذلك أن المشرع وضع حكماً في حالة تغير حياة حصة ما قد تمت في الأيام الأخيرة لإنعقاد الإجتماع مما يؤدي إلى انتقال الحياة إلى شاغل جديد، فإن الإستدعاء التي توجه قانوناً للشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد، و إذا كانت هناك حالة شياح ملك بين عدة أشخاص ولم يعينوا وكيلاً لهم فإن عليهم تعيين واحد بينهم لتمثيلهم⁴.

¹ - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.79.

² - راجع المادة 22 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

³ - راجع المادة 20 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

⁴ - راجع المادة 21 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

ثانيا- إعداد جدول الأعمال

يتولى المتصرف في الجمعية العامة تحديد المواضيع التي سيتم مناقشتها و المشاركة إليها في الاستدعاء، ويجوز لكل شريك في الملك أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشرة يوما من تاريخ الاجتماع لتسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال¹، وعلى المتصرف من ثم تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال، إذ يستوجب قبل انعقاد الاجتماع أن يكون كل شخص مستدعى على علم بهذه المواضيع، وقد أكدت المادة 24 من المرسوم 83-666 السالف الذكر على أنه "لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة".

ثالثا- انعقاد الجمعية

عند حضور اجتماع الجمعية العامة يلزم كل طرف منهم بالتوقيع على ورقة الحضور ويسجل فيها إسمه سواء أكان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكناه وصفته إذا كان وكيلًا مع ذكر إسم موكله ومقر سكناه، وفي الأخير يشهد على صحة هذه الورقة رئيس الجلسة بعد تعيينه²، والذي يتم في بداية كل إجتماع وذلك عن طريق التصويت من طرف أعضاء الجمعية العامة الحاضرين عن طريق رفع الأيدي، وإن تعذر وجود مترشح لهذا المنصب، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها الأكبر سنا، حسب نص المادة 763 مكرر من ق م ج والمادة 25 من المرسوم 83-666، ويجب على الجمعية العامة أن تلتزم بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال والتي يكون الحاضرين على دراية بها، ولا يجوز أن تناقش قانونا إلى في هذه المواضيع³.

رابعا- التصويت على القرارات و تسجيلها قانونيا

القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها من طرف الأشخاص المؤهلين قانونا، ونجد أن نص المادة 764 مكرر من ق م ج منحت هذا الحق لكل عضو في الجمعية العامة، سواء كان شريك في الملكية أو شاغلا لها فالشريك باعتبار أن كل ما يتعلق

¹ - راجع المادة 23 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

² - راجع المادة 24 فقرة 2 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

³ - راجع المادة 24 فقرة 01 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

بالملكية المشتركة يعنيه، ضمن له المشرع حق التصويت على كل المسائل بينما الشاغل وبالتحديد المستأجر لا يكون له صوت تقريرى إلا في حالات معينة وردت على سبيل الحصر في المادة 764 مكرر ف 2¹.

ويظهر أن عدد الأصوات المدلى عليها من قبل الحاضرين في الجمعية العامة هو الذي يحدد مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال، وبينت المادة 764 من ق م ج على أن قرارات الجمعية العامة تتخذ عن طريق الإقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة². أما في المرسوم 83-666 فنجد أن المشرع قسم الأغلبية إلى أغلبية بسيطة وأغلبية الثلثين والإجماع³.

1- الأغلبية البسيطة:بالرجوع إلى نص المادة 764 من التقنين المدني نجد أن المشرع لم يحدد المسائل التي تنقرر بالأغلبية البسيطة وترك هذه المهمة للمرسوم رقم 83-666 حيث حددت المادة 28 منه هذه المسائل وهي خاصة بكل القضايا التي تهتم بتنظيم الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة و جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

نجد أن المشرع في هذا الشأن لم يوفق في تحديد النسبة المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة حيث أن هذا الأخير لا يخضع للمصادقة بل يطبق بقوة القانون لاسيما في المجال التنظيمي له⁴.

وعندما منح ترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له، وتغيير توزيعات الأعباء إذا ما

¹ - تنص المادة 764 مكرر من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج على أنه "يساهم الشريك في الملكية و له حق التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة. كما يشارك المستأجر في جميع أعمال الجمعية، وله الحق في الإدلاء بصوت تقريرى في الحالات التالية: 1- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول. 2- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية، 3- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله أحد لدى الجمعية بصفة نظامية"

² - راجع المادة 764 من الأمر 75-58، المرجع نفسه.

³ - راجع المواد 28، 29، 30 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

⁴ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص. 89.

تغيرت وجهة إستعمال المكونات الخاصة بها، نجد أنه خرج على المبدأ الذي أنتت به المواد 749 من ق م ج والمادة 12 من المرسوم 83-666 التي منعتنا منعاً باتاً أي استعمال للأجزاء المشتركة في غير ما خصصت له و القيام بأي أعمال تلحق الضرر بالبنائة¹.

2- أغلبية الثلثين: تتم المصادقة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات التالية:
تعيين المتصرف وعزله، إجراء أشغال التحسين داخل العقار المبني، تبديل عناصر التجهيز المشتركة التالفة، تعديل المحلات ذات الإستعمال المشترك، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت له العمارة، وتوزيع مختلف أعباء الصيانة والتسيير الأجزاء المشتركة².

3- الإجماع: فيكون عند التصرف في الأجزاء المشتركة إضافة إلى الحقوق التابعة لها، فبناء على نص المادة 749 من التقنين المدني لا يمكن اتخاذ قرار ببناء طوابق أو عمارات جديدة بهدف إنشاء محلات جديدة للإستعمال الخاص إلا إذا كان هذا القرار قد اتخذ بموافقة جميع الشركاء في الملكية، كما يقضي أخذ قرار بإعطاء حق لتعليق طابق بهدف الإستعمال الخاص، أو التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية وموافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي لهذه البناية³.

وعند انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بفتح محظر يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجمعية العامة، ومكان وتاريخ وساعة عقد الإجتماع وعدد الأعضاء الذين حضروا سواء فعليا أو بواسطة ممثليهم وعدد الأشخاص المصوتين والذين لهم الحق في ذلك وكل مواضيع جدول الأعمال، ليدون في الأخير النصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء وصفات المصوتين سواء الذين أيدوا القرار أو الراضين وحتى الساكتين عن التصويت وبعد إستكمال كل هذه الإجراءات، يقوم رئيس الجلسة وكاتبها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك

¹ - راجع المادة 749 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق، و المادة 12 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

² - راجع المادة 29 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

³ - راجع المادة 769 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج ، المرجع السابق، والمادة 30 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة ليتم بعدها نسخه لتبليغه لكل الحاضرين وحتى الغائبين¹. وذلك لإعلامهم بالقرارات المتخذة حتى يعرف كل واحد منهم إلتزاماته، لكونها ملزمة لهم ولذوي حقوقهم².

نجد أن المشرع عند تقسيمه للأصوات على ثلاث فئات أغفل ذكر الفئات الأخرى والتي من بينها الأغلبية المطلقة، لكن عدم ذكرها ليس جهلا منه وإنما إقتناعه بعدم جدوى هذه الفئة لإنعام أي دور لها، لكن نجد أنه هناك بعض القرارات تستلزم إصدارها من الأغلبية كهذه مثل: طلب إعادة طرح المشاريع المهمة جدا والتي لقيت رفضا في الاجتماع الأول لإعادة طرحها في الاجتماع الثاني.

كما أن توزيع نسب الأصوات التي جاء بها المشرع الجزائري لم تكن في محلها حيث أنه فرض الحصول على الأغلبية البسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة، بينما كان من الضروري أن تكون نسبة الأصوات أكبر من ذلك باعتبارها أمور تمس بقوام العقار بأكمله، وبالتالي تأثر على حقوق الملاك والشاغلين.

المطلب الثاني

المتصرف

إدارة وتسيير العقار المبني للإشتراك يعتبر من المسائل الضرورية في مجال الملكية المشتركة، فالمتصرف هي الهيئة الثانية في إدارة هذا النوع من البناء بعد الجمعية العامة والذي يعين من قبل جماعة الشركاء في الملك، سنعالج في هذا المطلب تعريف المتصرف وشروط تعيينه (الفرع الأول) ومهام المتصرف (الفرع الثاني).

¹ - راجع نص المادة 31 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

² - راجع نص المادة 32 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

الفرع الأول

تعريف المتصرف وشروط تعيينه

سننظر في هذا الفرع إلى لتعريف المتصرف (أولاً) وشروط تعيينه (ثانياً)

أولاً: تعريف المتصرف

المتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للإشتراك بتسيير شؤونه ويجوز تعيينه من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين، بموجب وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك طبقاً للمادة 37 ف 4 من المرسوم 83-666، فيعد المتصرف عوناً مفوضاً نائباً عن جماعة الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للإشتراك لتسيير أمور هذا الأخير، مما يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة¹.

كما أنه يعد ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كمدعي أو كمدعى عليها ولو ضد أحد الملاك الشركاء أو أحد الشاغلين².

ثانياً: شروط تعيين المتصرف

يتم تعيين المتصرف عن طريق الإقتراع وفق ما رأينا سابقاً، وهذا بثلاثي أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت³.

وفي حالت تقاعس الجمعية العامة في تعيين المتصرف، يتم تعيينه من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع فيها العقار المبني المعني⁴، وأياً كان أساس تعيينه فإنه يكون في مقدوره بدأ العمل وتسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوحة له، وهذا لمدة سنتين كاملتين قابلتين للتجديد كما يمكن عزله و إيقافه بنفس شروط تعيينه لاسيما شرط الأغلبية والتي تقدر بثلاثي أصوات الحاضرين أو الممثلين أي نفس مقدار الأغلبية وليس نفس الأشخاص⁵.

¹ - تنص المادة 37 من المرسوم رقم 83-666 " يعد المتصرف العون والمفوض الذي ينوب الشركاء في الملك أو الشاغلين له وهو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 وما بعده من القانون المدني".

² - راجع المادة 42 من المرسوم رقم 83-666، المرجع نفسه.

³ - راجع المادة 29فقرة 1 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

⁴ - راجع المادة 756مكرر 3، الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

⁵ - راجع المادة 34 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

ويحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي قامت بتعيينه أو من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي إن كان هو صاحب القرار بالتعيين، بحيث يكون على الأقل مساويا لنسبة 5% من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة المبنية فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة. وفي حال توقف أو تهاون المتصرف عن ممارسة أعماله مهما كان السبب تقوم الجمعية بتعويضه بمتصرف آخر، وإذا لم تقم بذلك يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يتبعها العقار بهذه المهمة بناء على إشعار من طرف أغلبية أعضاء الجمعية العامة¹.

الفرع الثاني

مهام المتصرف

يكون المتصرف ملتزما إتجاه العقار وإتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام سواء في الجانب إدارة العقار والسهر على تطبيق نظام الملكية المشتركة (أولا) أو في الجانب المالي (ثانيا) من خلال إعداده للميزانية العامة للملكية المشتركة.

أولا- مهام إدارة و تنظيم الملكية المشتركة

يقوم المتصرف بإدارة وتنظيم الملكية المشتركة وتنفيذ أحكام والقرارات المتخذة أثناء مداوات الجمعية، وهذا ما حددته نص المادة 38 من المرسوم 83-666 والمادة 764 ق م ج و يعمل على الحفاظ على العقار المشترك وصيانته وضمان الهدوء فيه كما يقوم بإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه²، إذ يحرص على فرض إحترام بنود هذا النظام وإتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، وفي حالة مصادفته لصعوبات أثناء قيامه بمهامه ولم يكن بمقدوره حلها أو عدم جدوى الإجراءات التي انتهجها في حلها فهنا يعود إلى الجمعية العامة ليلبغها لتتخذ التدابير اللازمة وإلا يلجأ إلى رفع قضية أمام القضاء³.

كما يقوم بإدارة الأجزاء المشتركة ويقوم بأعمال الصيانة الضرورية، وأعمال النظافة وبما أن هذه المهام كثيرة وتتطلب يد عاملة ومن أجل ذلك فله أن يعين موظفين وذلك حسب نوع العمل

¹ - راجع المادة 36 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² - راجع، المادة 40 فقرة 1 من المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

³ - راجع، المادة 39 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

والمناصب المتوفرة والمحددة من قبل الجمعية العامة، وتحديد شروط عملهم وفق النصوص المعمول بها في الجمعية العامة كما يناط به مسك جميع وثائق الجمعية العامة والملكية المشتركة من اتفاقيات و تصاميم، عقود، مراسلات، دفاتر، محاضر، قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها ووثائق التسيير المالي وجداول الميزانيات التي تقررها الجمعية¹.

ثانيا - المهام المالية

تتصرف مهام المتصرف إلى الشكل المالي بقيامه بتحضير الميزانية التقديرية ويتولى تنفيذها، ومن أجل ذلك يقوم بتحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من الشركاء في الملكية والشاغلين لها (المادة 40 ف5 من المرسوم 83-666)، وهذه تعتبر طريقة عادية لتحصيل الأعباء، أو عن طريق إجراءات التحصيل الجبري وهذا ما قضت به المحكمة العليا في القرار رقم 53 2992 المؤرخ بتاريخ 23 فيفري 2005 بقولها "الإمتناع عن تسديد نصيب في مصاريف إصلاح السطح المشترك، لا يحرم الممتنع من الإنتفاع به، وإنما يترتب عليه الحق في التنفيذ الجبري لتسديد نصيب الممتنع"²، ففي حالة بيع حصة من الحصص يمكن للمتصرف التعرض على عملية البيع إذا كان المالك الشريك (البائع) لم يقم بتسديد التزاماته³.

يقوم المتصرف في حالة الإستعجال باستدعاء الجمعية العامة فورا لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها ومساهمة الشركاء في الملك بدفع مبلغ معين، كما يكلف المتصرف بدفع تأمين العقار المبني ضد كل الأخطار المحدقة بهذا الأخير وبالشاغلين له ومالكيه، وتغطية المسؤولية المدنية إتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمين، وضد كل ضرر ينتج عن إستعمال الأجزاء المشتركة(المادة 41 من المرسوم 83-666).

¹ - راجع، المادة 40 فقرة 2.3.4، المرسوم 83-666، المرجع نفسه.

² حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر؛ دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع، الجزائر، 2012، ص.135.

³ - راجع المادة 43 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

وفي نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف باعتباره وكيلا للجمعية العامة حسابا يتضمن الأموال التي تلقاها والتي قام بصرفها، وذلك قبل الثلاث أشهر الموالية لقف السنة المالية ومصادقة الجمعية على هذه الكشوف بمثابة إقرار ببراءة المتصرف في تسييره¹.

وما تجدر الإشارة إليه أنه وبالرغم من الدور الهام الذي يقوم به المتصرف في إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة، إلا أنه هناك تقصير فيها لعدم توفر المدخول المالي الكاف والإمكانيات اللازمة للقيام بها على أتم وجه.

كما أنه ومن خلال دراسة مهام المتصرف نجد أنها تتركز في الجانب الإداري أكثر ويظهر لنا جليا أنه دور كبير، مما كان من المستحسن من المشرع أن يفرض على المتصرف أن يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية، إضافة إلى ذلك فإن المشرع لم يبين كيفية نقل المهام وأجالها بين المتصرف القديم والمتصرف الجديد في حالة تبديل المتصرف إما لإنهاء مدة تعيينه أو لعزله².

كما أنه من الأفضل لو نص القانون على هيئة أخرى تسند لها مهمة مراقبة المتصرف عند قيامه بمهامه لكونه عضو فعال في الملكية المشتركة وأي تقصير منه سيؤدي حتما إلى فشل الإدارة في مثل هذه الملكية، وذلك لعدم تمكن الجمعية من ممارسة هذه الرقابة³.

الفرع الثالث

طرق انتهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف في أجال محددة ولكن هناك بعض الحالات أين تنتهي مهام المتصرف قبل حلول الأجل القانوني المحدد، وسنتطرق فيما يلي لبعض الحالات التي تنتهي فيها مهام المتصرف.

¹ - راجع، المادة 44 من المرسوم 83-666، المرجع السابق.

² - بالقاسم بالقاضي، المرجع السابق، ص.90.

³ - محمدي فريدة، المرجع السابق، ص.155.

أولاً: انتهاء المدة

يتم تعيين المتصرف لمدة محددة من أجل القيام بمهامه وهي مدة محددة قانوناً بسنتين قابلتين للتجديد، كل ما رأت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي والمشرع لم يشر فيما يتعلق بإعادة تجديد المدة إذا ما كان التعيين صادر من رئيس المجلس الشعبي البلدي، لكنه يستوجب في هذه الحالة أن يكون تجديد المدة يكون من قبل الجمعية العامة بعد التصويت عليه لكونها المخولة لمراقبة حسن تسيير الأجزاء المشتركة أو كان تعيينه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي¹.

ثانياً: العزل

يتم عزل المتصرف بموجب قرار من الجمعية العامة ويكون ذلك بنفس شروط تعيينه أي شرط أغلبية الثلثين، وتسعى الجمعية فوراً بتعويضه بمتصرف آخر (المادة 34 ف 3 من المرسوم 666-83).

أما فيما يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي خولت له مهمة تعيين المتصرف فليس له حق العزل وهذا خروجاً عن القواعد المتعارف عنها، التي تعطي حق العزل لمن له حق التعيين ولكن هذا الإجراء يعتبر سليماً طالما أن مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي تكمن في تعيين المتصرف عندما لا تقوم الجمعية بذلك لأول مرة، أو عندما لا تعضه في حالة تخليه عن عمله أو حدث له مانع ويفهم من هذا أن حق العزل يكون لمن له حق الرقابة ولو لم يكن له حق التعيين².

وبما أن العقد القائم بين الجمعية العامة والمتصرف هو عقد وكالة فإنه يمكن لجمعية الشركاء عزل المتصرف متى ظهر لها ذلك ضرورياً ولو قبل انتهاء مدته، أما إذا قامت بعزله بشكل تعسفي فتكون مجبرة على التعويض³.

¹ - راجع المادة 34 من المرسوم 666-83، المرجع السابق.

² - دروازي عمار، المرجع السابق، ص.110.

³ - تنص المادة 587 من الأمر 75-58 على ما يلي: "يجوز للموكل في أي وقت أن ينهي الوكالة أو يقيدتها ولو وجد اتفاق يخالف ذلك. فإذا كانت الوكالة بأجر، فإن الموكل يكون ملزم بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله في وقت غير مناسب أو بغير عذر مقبول"

بالإضافة إلى الدور الذي يلعبه القضاء في إدارة الملكية المشتركة لاسيما بعد التعديل الذي لحق المرسوم 83-666 بالمرسوم التنفيذي 94-59، والذي منح صلاحيات للمحكمة في مراقبة مدى قيام المتصرف بمهامه كما للقاضي سلطات عزل المتصرف وذلك بطلب من أحد الملاك الشركاء أو مجموعة منهم، إذا قدموا أدلة كافية عن تهاون أو تقاعس المتصرف في ممارسة مهامه ولم تقم الجمعية بعزله خاصة إذا كان تدخل القاضي سيكون بشأنه الحفاض على الملكية وبالتالي المالكين¹.

ثالثا: الإسقالة

باعتبار أن المتصرف يتمتع بصفة الوكيل فله الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت ولو وجد اتفاق يخالف ذلك، ويكون ذلك بإعلام وإستدعاء الجمعية العامة للانعقاد لتعين متصرف آخر وفقا للأغلبية والمتصرف ملزم بدفع تعويض للموكل إذا لحق به ضرر إذا كان التنازل في وقت غير مناسب².

يمكن إعتبار التعويض الذي منحه المشرع لكل من الوكيل والموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول عن الوكالة³.

المبحث الثالث

آليات حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها

لقد إهتم المشرع بالملكية المشتركة وبكيفية تسييرها وضبط قواعد السكن فيها فسعى إلى حمايتها من خلال وضع التشريعات الضرورية التي يعتمد عليها في حماية حسن سيرها وإنضباطها ليفرض إحترام كل شخص يريد المساس بها.

ولمعرفة آليات الحماية القانونية التي كرسها المشرع للملكية المشتركة قسمنا هذا المبحث إلى مطلبين أساسيين، (المطلب الأول) ناقش القيود القانونية الواردة على عملية البناء، و(المطلب الثاني) خصص لمنازعات الملكية العقارية المشتركة.

¹ - دروازي عمار، المرجع السابق، ص.110-111.

² - راجع المادة 588 فقرة 1 من الأمر 75-58، المرجع السابق.

³ - عفيف شمس الدين، المرجع السابق ص.123.

المطلب الأول

حماية الملكية العقارية المشتركة

عملت الجزائر على إيجاد الآليات المناسبة لحماية قطاع البناء بحيث يعتبر قانون التهيئة والتعمير الإيطار القانوني الذي يحافظ على سلامتها ومن ضمنها المباني الجماعية، وذلك بوضعه الشروط الواجب إتباعها في إنجاز هذه البنايات.

ولذلك سنتناول في هذا المطلب القيود القانونية لعملية البناء (الفرع الأول) والإجراءات المتخذة أثناء البناء (الفرع الثاني).

الفرع الأول

القيود القانونية لعملية البناء

عمل قانون 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1999، المعدل والمتمم بالقانون 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004 على سن القواعد العامة الواجب إتباعها في إنجاز البنايات ذات الإستعمال الجماعي¹.

أولاً: مكان إقامة البناية

تعتبر عملية إختيار الأرض المناسبة لإقامة البناية هي العملية الأساسية الأولى للمحافظة على البناية، ولذلك وضع المشرع عدة ضوابط لا يمكن مخالفتها من قبل الإدارات لإختيار الأراضي القابلة للتعمير وهي:

- 1- المخطط التوجيهي للتهيئة والتعمير الذي يعتبر أداة للتخطيط المالي والتسيير الحظري يحدد التوجيهات الأساسية للتهيئة العمرانية، ويهدف إلى تحديد المناطق الواجب حمايتها
- 2- حدد قيود وشروط البناء في بعض الأماكن (تجنب الأماكن المعرضة للأخطار الطبيعية كالزلازل...).

ونستنتج أن المشرع وضع شروط للبناء وذلك للحفاظ على المصلحة العامة العمرانية¹.

¹ - القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01 ديسمبر 1990، المتعلق بالتهيئة والتعمير، المعدل والمتمم بالقانون رقم 04-05 المؤرخ في 14 أوت 2004، ج . ر.ج.ج، عدد 52، الصادر بتاريخ 02 ديسمبر 1990.

ثانيا: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء

تعتبر هذه العملية إجبارية يقوم بها المهندس المعماري بحيث يقوم بوضع تصاميم لمشاريع البناء مع الأخذ بعين الإعتبار الشروط المتعلقة بالسلامة التي تنص عليها التشريعات وكذا أدوات التهيئة والتعمير، كما يضع التصاميم المتعلقة بشبكات الغاز والكهرباء لما تشكله من خطر على العمارة².

الفرع الثاني

الإجراءات المتخذة أثناء البناء

لقد قام المشرع بتعداده للحالات التي يمكن أن ترفض فيها الإدارة منح رخصة البناء، التي تعتبر أداة قانونية هامة لرقابة أشغال البناء والتوسع العمراني وهدف المشرع من هذه القيود هو حماية الملكية العقارية³.

أولا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل

تنص المادة 21 من القانون 04-20 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة⁴، بوضع تصنيف مجموع المناطق المعرضة لخطر الزلازل بقصد التمكين من الإعلام المناسب وإعادة توازن المنشآت وإعادة نشر بعض المستقرات البشرية⁵. وللتأكيد ما جاء في نص المادة 11 من القانون 90-29 السالف الذكر، جاءت نص المادة 19 من القانون 04-20 بما يلي: "يمنع منعاً باتاً البناء في المناطق ذات الصداع الزلزالي النشط، ويكون ذلك بمنع تسليم رخصة البناء بهذه المناطق طبقاً لقانون التهيئة والتعمير"⁶.

1 - عمار دروازي، المرجع السابق، ص ص. 121-122.

2 - عمار دروازي، المرجع السابق، ص. 123.

3- كاهنة مزوزي، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة وأعمال، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر باتنة، 2012، ص.35.

4 - القانون رقم 04-20 المؤرخ في 25 ديسمبر 2004، المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84، الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

5 - كاهنة مزوزي، المرجع السابق، ص.90.

6 - راجع نص المادة 11 من القانون رقم 90-29، المرجع السابق، والمادة 19 من القانون رقم 04-20، المرجع السابق.

كما قامت وزارة السكن والعمران بعد قيامها بدراسة واسعة جيوفيزيائية بتصنيف المناطق المهددة بالزلازل إلى أربعة أصناف، وتم تحديد نوع البناء الواجب إتباعه وفق شروط متعلقة بالعلو وكذلك بعدد الطبقات ووفق وثيقة القواعد المضادة للزلازل في الجزائر ثم صدر قرار من طرف وزير السكن والعمران في 28 جوان 2003 (بعد الزلزال الذي طال بومرداس والمناطق المجاورة له في 21 ماي 2003) وبعد دراسة قام بها المركز الوطني للبحث التطبيقي في الهندسة المضادة للزلازل بحيث تم إعتناء البناء بالخرسنة المسلحة عوض البناء الكلاسيكي.

بالإضافة إلى أنه وضع شرط يتعلق بدراسة التربة كإجراء إجباري كل ما يكون بصدد بناء ثلاثة طوابق أو علو كأقصى حد 11 متر ومجموع أرضية لا تفوق 400 متر¹².

ثانيا: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق

لقد نظم المشرع حماية الملكية العقارية من أخطار الحريق بموجب المرسوم 76-35 المؤرخ في 20 فيفري 1976 والمتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق، والفرع في العمارات المرتفعة وجاء هذا المرسوم ليحدد الشروط المخصصة لضمان أمن الأشخاص والعمارات المرتفعة من أخطار الحريق وجاء هذه الشروط في المواد 04 إلى 08 من هذا المرسوم كآتي:

- لا يرخص ببناء عمارة مرتفعة إلى بالمواقع الكائنة على بعد 03 كلم على الأكثر عن وحدة الحماية المدنية.

- تدخل الوالي في الترخيص ببناء عمارة مرتفعة على مسافة أبعد لكن بعد أخذ رأي لجنة الأمن للولاية وذلك بموجب قرار مسبب.

مع الأخذ بعين الإعتبار سهولة الدخول والمرور ونوع مركز النجدة ومصلحة الأمن الملائم للعمارات وموارد الماء.

- كما وضع قيود صارمة في العمارات المرتفعة من أجل حماية السكان والجوار ومن أجل

القضاء على الحريق قبل أن يتسع خطره:

- تقسيم العمارة إلى مقاسم لا تسمح جوانبها بمرور النار من واحد إلى آخر في أقل من ساعتين.

¹ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص ص. 129-130.

- يؤمن إخلاء السكان عن طريق سلمين على الأقل لكل قسم، مع عدم إستعمال المصاعد في الأقسام المصابة أو المهدة بالحريق.
- يجب أن تحتوي العمارة على جهاز إنذار فعال، ووسائل للمكافحة توضع تحت تصرف المصالح العمومية للنجدة ومكافحة الحريق وإن أمكن تحت تصرف السكان.
- يجب إبقاء المصاعد في حالة عمل عند حوادث حريق في جزء من العمارة وفي الأجزاء التي لم تمسها النار ليستغلها السكان.
- يجب توفير أجهزة خاصة لمنع مرور الدخان من الجزء المحترق إلى الأجزاء الأخرى من العمارة¹.

المطلب الثاني

منازعات الملكية العقارية المشتركة

إن العقار المبني للإشتراك الذي يتميز بتعدد الهيئات وكذا الأشخاص الذين يشغلونه، يولد مجموعة من علاقات الجوار أفقي وعمودي وجانبي التي يكون لها تأثير مباشر على الحياة داخل هذا النظام المتميز عن غيره، والتي تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين والمتصرف والجمعية كما تنتج عنها نزاعات بينهم لذا خول المشرع لهم الحق في ممارسة ورفع دعوى قضائية وهذا ما سناقشه في هذا المطلب من تحديد للمسؤوليات في الملكية المشتركة إضافة إلى منازعاتها.

الفرع الأول

تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة

تتولد عن الملكية المشتركة علاقات تربط أطراف عديدة بين الأشخاص الذين يشغلون عقار واحد هؤلاء الأشخاص منهم ما تربطهم علاقة ملكية بهذا العقار مثل الملاك الشركاء، ومنهم ما تربطهم علاقة شغل للأماكن من شاغلين أو مستخدمين وموظفين، وكل هؤلاء الأشخاص الذين

¹ - المرسوم 76-35 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق و الفرع في العمارات المرتفعة.

لهم علاقة بالملكية المشتركة لهم دور هام في حسن تسيير شؤونها، ويقع عليهم إلتزامات تنتج عنها تبعات يتحملون على إثرها مسؤوليات، وعليه فإن هذا الفرع إنتهج مناقشة للمسؤولية التي تقع على عاتق كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة.

أولاً: مسؤولية المالك الشريك

باعتبار أن المالك الشركاء في العقار المبني للإشتراك مالكين لحصصهم الخاصة ويشتركون في ملكية الأجزاء المشتركة، وباعتبار أن نظام الملكية المشتركة يفرض عليهم الإلتزام إلى الجمعية العامة التي تقوم بتسيير هذه الملكية، يصبحون بذلك مسؤولون عن التبعات التي تنتج عند أدائهم للإلتزاماتهم.

وورد في نص المادة 10 من المرسوم 83-666 على أن "كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن إضطرابات الإنتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين بصورة مباشرة أو غير مباشرة".

نستنتج من كل هذا أن مسؤولية المالك الشريك لها جانبين فيكون مسؤول عن أفعاله الشخصية التي تؤدي إلى حدوث إضطرابات في الإنتفاع كما أنه يتحمل مسؤولية على أشخاص آخرين سواء كانوا من أتباعه أو زواره مثلاً.

فكل مالك شريك في العقار المبني للإشتراك يكون مسؤول مسؤولية كاملة وشخصية عما يقوم به ضمن حصته داخل العقار، كالتعديل الذي يقوم به في جزئه الخاص أو الإمتناع عن عمل من شأنه أن يعرض العمارة أو الجيران إلى خطر كما تقوم مسؤوليته عن أي حريق الذي قد يشتعل في شقته ليلحق الضرر بالشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين، إذا ثبت حصول خطأ منه أو من أحد الأشخاص العاملين في خدمته، وهذا ما ورد في نص المادة 11 من المرسوم 83-666 فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من تدهور في البناية¹.

¹ - راجع نص المادة 11 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

وتقوم مسؤولية المالك الشريك إتجاه الغير من الملاك الشركاء سواء كانوا فردى أو جمعات فإن ثبت الضرر بشتى أنواعه وأشكاله في حق المالك الشريك على أنه القائم أو المتسبب فيه نتيجة إهماله أو بصفة عمدية، فإن هذا الأخير يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن نتائج هذا الضرر كذا يلزم عليه إزالته والكف كل مسبباته.

كما يتحمل المالك في الملكية المشتركة المسؤولية عن أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات¹.

ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة للشركاء

تتقرر مسؤولية جمعية الشركاء من خلال كل الأفعال والقرارات التابعة من هذه الأخيرة، وهي تتحمل إلتزامات مما يؤدي بالضرورة تحملها للتبعات التي تنجر عن هذا التنفيذ، فالجمعية تعد مسؤولة عن جميع ما تلزم بتطبيقه وتثار هذه المسؤولية في حالة ما إذا حصل وأن سجلت أخطاء لها علاقة بهذه الإلتزامات وإنجر عنها حتما ضرراً بالغير، ومن هذا تظهر المسؤولية إتجاه الملاك الشركاء والموظفين (المتصرف)

فالجمعية العامة لها مسؤولية كاملة على الموظفين العاملين تحت وصايتها وعلى رأسهم المتصرف كونها من تقوم بتعيينه، وتحدد له سلطاته ومهامه، فهي تتحمل مسؤوليتها عن الأفعال الضارة فيما يتعلق بمهامه والتي توكلها له قانوناً والمتمثل أساساً في الحفاظ على الأملاك وإدارة الأجزاء المشتركة²، ويكون ذلك وفقاً ما تم النص عليه في المادة 136 ق م ج، بحيث تكون الجمعية مسؤولة عن الضرر الذي يحدثه المتصرف بفعله متى كان واقعا منه في حالة تأدية وظيفته أو بسببها أو بمناسبة³. وتتحقق علاقة التبعية ولو لم يكن المتبوع حراً في إختيار تابعه وتكون هذه الحالة الأخيرة محققة في الملكية المشتركة عندما يقوم رئيس المجلس الشعبي البلدي بتعيين المتصرف في حالة تقاعس الجمعية⁴.

¹ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص.161.

² - عمار دروازي، المرجع السابق، ص.140.

³ - راجع المادة 136 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق م ج ، المرجع السابق.

⁴ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص.140.

كما يعود على الجمعية العامة أن تتحمل أي عيوب تظهر في الأقسام المشتركة بالبناء وعليها القيام بإصلاحها كما عليها إجراء الضمانات الضرورية¹، كما تقوم مسؤوليتها عن الأضرار التي تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة²، أو إنعدامها أصلاً أو عيب في البناء فيما يخص الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، وبصفة عامة هذه المسؤولية تقوم إذا حدث ضرر له علاقة بالعقار سواء من قريب أو من بعيد³.

وتمتد المسؤولية الخاصة بالجمعية العامة أيضاً إلى أعضائها وتكون مسؤولة عنهم في حالة عدم تطبيقهم أو إخلالهم باحترام نظام الملكية العقارية المشتركة⁴.

وعليه فإن الدعاوى الشخصية القائمة فيما بين الشاغلين أو فيما بين الشاغلين والمتصرف والناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة فإنها تتقدم بعد مرور عشرة أعوام طبقاً للمادة 772 ف1 ق م ج والمادة 33 من المرسوم 83-666⁵.

وبالرغم من أن الجمعية العامة للملاك مسؤولة كشخص إعتباري ليس له ذمة مالية منفصلة عن الملاك الشركاء فإن هذه المسؤولية تتحول إلى مسؤولية جماعية يتحمل فيها الملاك كل بحسب حصته في الملكية التعويض اللازم لجبر الضرر، الذي يقوم بجمعه متصرف العمارة باعتباره العون المكلف الذي ينوب جمعية الشركاء في كل صلاحياتها⁶.

ثالثاً: مسؤولية المتصرف

إن المتصرف موظف في العقار المبني للإشتراك توكل له مهمة تسييره والسهر على حمايته وصيانته وضمن تنفيذ القرارات التي تصدر من الجمعية العامة مما يجعله مسؤولاً عن هذه المهام

1 - نعيم مغنغب، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، د ط، لبنان، د س ن، ص. 408.

2 - راجع نص المادة 16 ف1 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

3 - فضيلة بوليلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007، ص. 57.

4 - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص. 162.

5- راجع نص المادة 172 ف1 من الأمر رقم 75-58 المتضمن ق م ج، مرجع سابق، والمادة 33 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

6 - عمار دروازي المرجع السابق، ص. 138-139.

فمن خلال نص المادة 45 من المرسوم 83-666 التي تنص على أن " المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره، ولا يمكنه أن ينيب أحد عنه..."¹.

فهو يعد بذلك مسؤولاً عن كل ما يكلف بتنفيذه وعن آثار أعماله حتى أن هذه المسؤولية تصل إلى حد محاسبته أمام الجمعية العامة التي تعينه مما يجعله مسؤولاً أمامها.

إذ أول المسؤوليات التي تنشأ مباشرة تتمثل في الأخطاء التي وقع فيها المتصرف السابق، إذ يجب عليه مراجعتها وإخطار الجمعية العامة عن كل ما يعد مخالفاً لنظام الملكية العقارية المشتركة لتتخذ التدابير اللازمة، وإلا فإن المتصرف الجديد هو الذي يتحمل في حالة إهماله في مراقبة أعمال سلفه²، كما يتحمل مسؤولية تابعيه بالنسبة للأضرار التي يحدثونها أثناء قيامهم بمهامهم لأن له سلطة مراقبة كل الموظفين الذين يقوم بتوظيفهم وهو الذي يحدد شروط عملهم فإنه يكون مسؤولاً قبل الجمعية عن أفعالهم، ومن جهة أخرى فهو مسؤول قبلهم في حالة قيامه بأفعال تلحق الضرر بهم أو بالجمعية العامة³.

كما تقوم مسؤولية المتصرف عن الأضرار التي قد تتسبب فيها المؤسسات التي يتعاقد معها بشأن القيام بأعمال كبرى أو صغرى في البناءية.

وما تجدر الإشارة إليه أن مسؤولية المتصرف إتجاه الجمعية تثار إما بطريقة مباشرة في حالة ما إذا كان الضرر لاحق بالجمعية ذاتها وإما عن طريق دعوى الرجوع، وذلك في حالة ما إذا كانت الجمعية في حد ذاتها متابعة من طرف الغير أو أحد تابعيها، أو من طرف أحد المالكين المشتركين وكان الضرر الواجب جبره يعود إلى الخطأ الشخصي الجسيم المرتكب من المتصرف⁴.

¹ - راجع نص المادة 45 من المرسوم رقم 83-666، المرجع السابق.

² - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص.164.

³ - عمار دروازي، المرجع السابق، ص 143.

⁴ - مختاري الطيب، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، الجزء 42، رقم 02،

2000، ص.159-160.

الفرع الثاني

إختصاص النضر في المنازعات

إن النزاعات الناشئة داخل العقار المبني للإشتراك كغيرها من النزاعات يتطلب حلها أن تكون بصفة منظمة لا عشوائية، إذ تختص بكل هذا النزاع هيئة مختصة هي عبارة عن المحكمة التي يجوز لها الفصل في قضية معينة وحسب نص معين، فعند رفع أي دعوى قضائية بما فيها تلك المتعلقة بالملكية المشتركة يتعين على الشخص الممارس لها معرفة المحكمة المختصة في النضر والفصل فيها، والإختصاص نوعين إختصاص نوعي وإختصاص محلي¹. ولهذا فإن هذا الفرع إختص بالنضر في النزاعات من خلال شق أول في الإختصاص المحلي وكشق ثاني في الإختصاص النوعي:

أولاً: الإختصاص المحلي

تقصد بالإختصاص المحلي ولاية جهة قضائية للنضر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها، فتكون بذلك قواعد الإختصاص المحلي تلك المنضمة لتوزيع المحاكم على أساس جغرافي أو إقليمي².

فمن خلال المادة 08 من ق إ م إ ج التي نصت على " يكون الإختصاص للجهة القضائية التي يقع في دائرتها موطن المدعى عليه..."³، وعليه إذا نشأت نزاعات في الملكية المشتركة وممارس المعني دعوى شخصية فإن الإختصاص المحلي ينعقد في ذلك إلى محكمة موطن المدعى عليه⁴.

أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية وتخص الأشخاص المتعلقة بالعقار ودعاوى الإيجارات المتعلقة بالعقار ودعاوى الإيجارات المتعلقة بالعقارات، هذه الدعاوى التي ترفع أمام المحكمة التي

¹ - فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص.90.

² - سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نصا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، دار الهدى، عين مليلة، 2001، ص.20.

³ - راجع نص المادة 08 من القانون رقم 08-09 المؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج. ر العدد 21، المؤرخة في 23 أبريل 2008.

⁴ - الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، د ط؛ ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص.223، 226.

يقع العقار في دائرة إختصاصها، لكون أن هذا المكان يساعد على مباشرة إجراءات التحقيق بسهولة¹.

ثانياً: الإختصاص النوعي

إن الإختصاص النوعي هو صلاحية الجهة القضائية في النظر في قضايا ذات نوع محدد قانوناً موكول لها دون سواها من الجهات القضائية الأخرى².

وبالرجوع إلى المادة الأولى من قانون الإجراءات المدنية والإدارية فإن الإختصاص العام يعود إلى المحاكم التي لها أهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام³، وبالرجوع إلى الأحكام المنضمة للملكية المشتركة نجد أنها لم تشر إلى هذه النقطة فإنه يطبق في ذلك كما سبق القول القواعد الواردة في القانون العام.

الأمر الضاهر من خلال نوعين من الأقسام المعتادين في النزاعات العادية المتمثلين في القسم الإستعجالي و العقاري:

1- القسم الإستعجالي

قد ترد على العقار المبني للإشتراك نزاعات ذات طابع إستعجالي تستلزم النظر فيها بوجه السرعة وهذا يدخل ضمن إختصاص القضاء الإستعجالي، وذلك من أجل تجنب حدوث ضرر بالعقار أو بأحد الأشخاص المعنية أو يؤدي إلى المساس بأصل الحق مما يؤدي إلى تعديل في حقوق أو مركز أحد المتخاصمين.

2- القسم العقاري

كل النزاعات الناشئة ضمن الملكية العقارية المشتركة والمنسبة على العقار، فإن القسم العقاري في المحكمة هو المتخصص للنظر فيها وحلها، وفيما يلي بعض النزاعات التي يختص فيها القضاء العقاري:

- منازعات قرارات الجمعية وفقاً لما نصت عليه المادة 764 مكرر 2 ف 2⁴.

1 - الغوثي بن ملحمة، المرجع نفسه، ص. 173.

2 - سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص. 09.

3 - راجع نص المادة 01 من القانون رقم 08-09، المرجع السابق.

4 - راجع نص المادة 764 مكرر 2 من الأمر 75-58 المتضمن ق م ج، المرجع السابق.

- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال الصيانة.

- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف¹.

الفرع الثالث

إجراءات رفع الدعوى

إن المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة الناشئة بين مختلف الأطراف لا يمكن أن تتضرر فيها المحاكم، إذ لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المتبعة من قبل المتخاصمين ويكون ذلك بإتخاذ إجراءات شكلية (أولاً) وإجراءات موضوعية (ثانياً).

أولاً: الإجراءات الشكلية

يكون على الطرف الراغب في رفع دعوى قضائية ضد طرف آخر، أن يحترم مجموعة من الإجراءات الشكلية المفروضة قانوناً حتى تأخذ هذه الدعوى مسارها القانوني السليم، وذلك طبقاً للمادة 12 ق إ م إ التي تبين الشكل الذي ترفع فيها الدعوى، وذلك برفعها إلى المحكمة بإيداع عريضة مكتوبة من المدعي أو وكيله، وتكون العريضة موقعة ومؤرخة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الإسم و اللقب والمهنة والعنوان، مع ذكر الطلبات ويدفع معها رسوم التسجيل مقابل وصل التسليم².

ثم يستوجب عليه دفع حقوق المحضر للقيام باستدعاء المدعي عليه للمثول أمام المحكمة، وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه، وكأي دعوى قضائية فإن دعاوى الملكية المشتركة تستلزم مصاريف رفعها، فبالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية فعلى أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة وسيما وأنها تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة³.

¹ - فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص.95.

² سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص. 25.

³ - فضيلة بوليلة، المرجع السابق، ص،102.

ثانيا: الإجراءات الموضوعية

هو موضوع الطلب الذي تأسس عليه الدعوى أمام المحكمة إذ يجب أن تأسس تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء أكان رفعا للضرر أو إقرارا لحق أو مطالبة به، كإقامة الدعوى من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في الأجزاء الخاصة في حصة المدعي عليه مما يجعل المدعي عليه مسؤولا إتجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزاءه الخاصة ما لم يثبت العكس.

كما يستوجب النضر في دعاوى التي يكون محلها عقار مبني للإشتراك، على أساس أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة¹.

¹ - سفيان شعلي، المرجع السابق، ص، 171.172.

خاتمة

بعد دراستنا لموضوع الملكية المشتركة كمفهوم قانوني جديد تضمنها المشرع الجزائري في منظومته القانونية، التي ساهمت في ظهورها إنتشار نمط البناء العمودي في المدن الكبرى لإعتبارات إجتماعية وإقتصادية، أين تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزء خاص به يتمتع به لوحده ولا يقيد به في ذلك إلى القانون وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرد وتكون سلطاته فيه محدودة، والمشرع الجزائري حصر مجال تطبيق الملكية المشتركة على العقارات المبنية.

كما نجد أن المشرع إعتد على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة وهما الجمعية العامة والمتصرف، ولكن على أرض الواقع نجد أنه لا جمعية عامة تأسست ولا أي تنظيم آخر تولى تسيير وإدارة الأجزاء المشتركة ويرجع السبب في ذلك إلى إستحالة الحصول على إجماع الملاك للمساهمة في نفقات الصيانة والترميم حتى ولو كانت طفيفة.

ولذلك تدارك المشرع هذا الوضع فأورد ثلاثة نصوص في المرسوم 93-03 المؤرخ في 1993، بمنح السلطة المخولة لجماعة الشركاء لأحد الملاك الشركاء منفردا للحلول مكان أجهزة الملكية العقارية المشتركة.

نجد أن المشرع إنتهج إتجاه مزدوج في إدارته للملكية المشتركة فمن جهة عمل على تدعيم الحقوق الجماعية في سبيل المصلحة العامة للعقار، ومن جهة أخرى عمل على تعزيز سلطة نظام الملكية المشتركة بوضع له قواعد قانونية آمرة لضبط العلاقة بين الإرادة الجماعية المتمثلة في جمعية الملاك، والحفاظ على الحقوق الفردية للملاك الشركاء على جزئهم الخاص من جهة ثانية.

كما أورد المشرع إجراءات لحماية العمارة والملاك الشركاء وذلك من خلال القيود التي فرضها على عملية البناء والتدابير اللازمة المتخذة للحماية من أخطار الحريق والزلازل.

كما أن تعدد الأشخاص في الملكية المشتركة قد تؤدي إلى حدوث نزاعات تتطلب عند الضرورة اللجوء إلى القضاء لأجل حلها، فيتحمل بذلك كل من أضر بغيره مسؤولية فعله وترفع

ضده دعوى قضائية بعد إتباع الإجراءات المطلوبة قانونا، وفي هذا المجال فإن القانون جعل من الجمعية ممثلة في المتصرف.

غير أنه يلاحظ أن أي نظام حتى يكون فعالا في تطبيقه يستوجب وجود نوع من الوعي والثقافة وحس مدني متطور لدى الأشخاص قبل أن تكون هناك نصوص قانونية، ليسهل فهمه من قبل المجتمع كونه ينبع من الثقافة الإجتماعية العامة.

ومن الناحية العملية نجد عدم إعطاء لنظام الملكية المشتركة حقه من قبل المواطنين داخل المجتمع الجزائري، فأصبحت مجرد نصوص قانونية ليس إلا فليس هناك تطبيق فعلي لها بحيث أن أغلبية ملاك العمارة لا يهتمون بحضور إجتماعات الجمعية إن كانت هناك جمعيات مؤسسة أصلا. فلم يبقى لا حارس ولا متصرف ولا جمعية ولا حتى مفهوم لنظام الملكية المشتركة لدى الملاك الشركاء، بحيث أصبحت حالة العمارة في حالة يرثى لها كل ما يعطل لا يصلح وأصبحت هذه الأجزاء المشتركة يسودها الفوضى و الإهمال إلى درجة أصبحت في بعض الأحيان مستودع للقمامات.

كما أن المرسوم 83-666 المتعلق بنظام الملكية المشتركة لم يفي بالغرض كونه عبارة عن تكرار لما جاء به القانون المدني، مع بعض الإضافات كما يلاحظ أن هناك نقص كبير في معظم المسائل لم يتطرق لها ولم يقد بتوضيحها.

وعلى ضوء تحليلي لهذا الموضوع فقد توصلت إلى مجموعة من التوصيات ولهذا أقترح مايلي:

- ضرورة تحسين وتطوير النصوص المنظمة للملكية المشتركة لتساير تطور الحياة الإجتماعية والإقتصادية، واحتوائها في تنظيم قانوني خاص بها للحد من المشاكل داخل التجمعات السكنية.
- ضرورة توعية الناس وتعريفهم بهذا النظام وفرض عقوبات على الرافضين للمثول لأحكامه.
- تبيان الشروط الواجبة توفرها في المتصرف لتولي المهام الموكلة له كشرط الأهلية.

- تدخل البلدية بإلزام ملاك العمارة بمراقبة دائمة لتكوين الجمعية وتعيين المتصرف، وإلزامهم على المحافظة على البناء وتهيئته عن طريق طلاءه وتنظيفه، من أجل عودة الجمال المعماري و الأمن للحي.

- وضع قيود وضوابط للإلتزام بالأعباء بشكل صارم من الناحية العملية.

-تكوين هيئات تكلف بمراقبة ومعاقبة كل محل بنظام الملكية المشتركة وتكون تابعة لوزارة السكن.

قائمة المراجع

أولاً: المراجع باللغة العربية

01:الكتب

- 01- أبو السعود رمضان، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية أحكامها ومصادرها، د ط، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، 2001.
- 02- بن ملحّة الغوثي، القانون القضائي الجزائري، د ط، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 03- توفيق حسن فرج، الحقوق لعينية الأصلية، د ط، الدار الجامعية، مصر، د س ن.
- 04- حمدي باشا عمر، القضاء العقاري في ضوء أحدث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة والمحكمة العليا ومحكمة التنازع، الطبعة الثانية عشر، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2012.
- 05- _____، نقل الملكية العقارية، دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع، الجزائر، 2009.
- 06- زروقي ليلي-حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، الطبعة الثالثة، دار هومة للطباعة، الجزائر، 2007.
- 07- سعد نبيل إبراهيم، الحقوق العينية الأصلية في القانون المصري واللبناني دراسة مقارنة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، مصر د س ن.
- 08- _____، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، د ط، منشآت المعارف للنشر، مصر، 2001.
- 09- سلامة أحمد، الملكية الفردية في القانون المصري، دار النهضة العربية، القاهرة، مصر، 1980.
- 10- سننوقة سائح ، قانون الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، دار الهدى عين مليلة، 2001.
- 11- السنهوري عبد الرزاق أحمد، الوسيط في شرح القانون المدني الجديد، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، الطبعة الثالثة، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2010.

- 12- شدراوي جورج ن، حق الملكية العقارية (مع ملحق عن حق التصرف وحق الإنتفاع)، المؤسسة الحديثة للكتاب، لبنان، 2006.
- 13- طلبة أنور، الملكية الشائعة، المكتب الجامعي الحديث، الإسكندرية، 2004.
- 14- عبد السلام الأودن سمير، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، 2001.
- 15- عفيف شمس الدين، ملكية الطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، د ط، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2007.
- 16- فرج الصده عبد المنعم، الحقوق العينية الأصلية، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، د ط، دار النهضة العربية، مصر، 1978.
- 17- قاسم محمد حسين، موجز الحقوق العينية الأصلية، الجزء الأول، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان، 2005.
- 18- كيرة حسن، الحقوق العينية الأصلية، أحكامها ومصادرها، د ط، منشآت المعارف للنشر، مصر، 2001.
- 19- مصطفى محمد جمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، سنة 2000.
- 20- مغبغب نعيم، الملكية المشتركة في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، د. ط، لبنان، د س ن.
- 21- منصور محمد حسين، الحقوق العينية الأصلية (الملكية والحقوق المتفرغة عنها، أسباب كسب الملكية)، د ط، مصر، د س ن.
- 22- وحيد الدين سوار محمد، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، د ط، مكتبة الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، د س ن.
- 23- يكن زهدي ، الملكية والحقوق العينية علما وعملا، د ط، المكتبة العصرية، بيروت، د س ن.
- 02-المذكرات**

أ- المذكرات الجامعية:

- 01- بن شارف خديجة، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، معهد العلوم القانونية والسياسية، عنابة، 1988.
- 02- بوجنان نسيمة، عقد البيع بناء على التصاميم، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في قانون العقود
- 03- بوليلة فضيلة، إدارة وتسيير الملكية المشتركة، رسالة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2007.
- 04- دروازي عمار، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية والإدارية، تخصص قانون عقاري كلية الحقوق جامعة باتنة، 2010.
- 05- زرارة عواطف، عدم التعسف في إستعمال حق الملكية العقارية الخاصة، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2008.
- 06- شعلي سفيان، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق جامعة أبو بكر بالقائد، تلمسان، 2008.
- 07- طلبي محمد، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء وفقا لأحكام القانون المدني الجزائري، مذكرة من أجل الحصول على شهادة الماجستير في الحقوق، فرع قانون خاص، كلية الحقوق، جامعة يوسف بن خدة، الجزائر، 2012.
- 08- مديحة بو أحمد- نصيرة محي الدين، الأصناف القانونية العقارية في التشريع الجزائري، مذكرة التخرج لنيل شهادة الدراسات التطبيقية الجامعية، الدورة الثانية، القانون العقاري، 2006.
- 09- مزوزي كاهنة، مدى فعالية قوانين العمران في مواجهة مخاطر الكوارث الطبيعية في الجزائر، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية تخصص قانون إداري وإدارة وأعمال، كلية الحقوق جامعة الحاج لخضر. باتنة، 2012.
- 10- بالقاسم بالقاضي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص القانون العقاري والزراعي، جامعة البليدة، 2001.

ب- مذكرات المدارس الوطنية:

01- كالم أمينة، المال الشائع، مذكرة تخرج لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الجزائر، 2006.

03- المقالات:

01- المختاري الطيب، الملكية المشتركة، المجلة الجزائرية للعلوم القانونية والإقتصادية والسياسية، جزء 42، رقم 02. 2000.

02- محمدي فريدة، إعادة تنظيم وتسيير الملكية المشتركة، مقال في مجلة العلوم القانونية والسياسية والإقتصادية، جزء 37، عدد 02، 1999.

04- النصوص القانونية:

أ- النصوص التشريعية:

01- القانون رقم 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

02- القانون رقم 90-29 مؤرخ في 01 ديسمبر 1990 المتعلق بالتهيئة والتعمير، ج ر عدد 52 الصادرة بتاريخ 02 ديسمبر 1990 معدل ومتمم بالقانون رقم 04-05 مؤرخ في 14 أوت 2004.

04- القانون رقم 04-20 مؤرخ في 25 ديسمبر 2004 المتعلق بالوقاية من الأخطار الكبرى وتسيير الكوارث في إطار التنمية المستدامة، ج ر عدد 84 الصادرة بتاريخ 29 ديسمبر 2004.

05- القانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فيفري 2008 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية، ج ر عدد 21، مؤرخة في 23 أبريل 2008.

06- المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 المتعلق بالنشاط العقاري، ج ر عدد 14، الصادرة بتاريخ 03 مارس 1993.

07- الأمر 75-58 مؤرخ في 29 سبتمبر 1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-70 المؤرخ في 08-08-1980 والقانون رقم 83-01 المؤرخ في 26-09-1975 المعدل والمتمم بالقانون رقم 80-70 المؤرخ في 08-08-1980 والقانون رقم 83-01 المؤرخ في 22-01-1993 والقانون رقم 84-21 المؤرخ في 24-12-1984 والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03-05-1988 والقانون رقم 89-01 المؤرخ في 07-04-1989 والقانون رقم 88-14 المؤرخ في 03-05-1988 والقانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005 المتضمن القانون المدني الجزائري.

ب- النصوص التنظيمية:

01- المرسوم 73-82 المؤرخ في 31 ديسمبر 1962 القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية.

02- المرسوم 76-35 المؤرخ في 20 فيفري 1976 المتعلق بنظام الأمن من أخطار الحريق في العمارات المرتفعة.

03- المرسوم رقم 76-146 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ج ر رقم 12-77.

04- المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العارات الجماعية، ج ر عدد 47 الصادرة في 15 نوفمبر 1983 المعدل و المتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59.

05- المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 27 جويلية 1993 المنضم لإثارة الضجيج، ج ر عدد 50 الصادرة في 28 جويلية 1993.

06- المرسوم التنفيذي رقم 94 59 المؤرخ في 07 مارس 1994 الذي يعدل ويتمم المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 07 مارس 1994، ج ر عدد 13 الصادرة في 09 مارس 1994.

05- الأحكام والقرارات القضائية:

01-القرار رقم 93 50 المؤرخ في 09 ماي 1999، المجلة القضائية، العدد 02، سنة 1991.

02- القرار رقم 148 546 المؤرخ في 30 أبريل 1997، المجلة القضائية، العدد 01، سنة 1997.

03- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 5476 18 مؤرخ في 15 أكتوبر 2009 ، قضية (التعاونية العقارية برج الساحل) ضد (ز - م)، مجلة المحكمة العليا، العدد 02، سنة 2009.

04- المحكمة العليا، الغرفة العقارية، قرار رقم 488 219 مؤرخ في 12 نوفمبر 2008، قضية (م - ر) ضد (ز - ب) و (ع - ر)، مجلة المحكمة العليا، عدد خاص، سنة 2010.

ثانيا: المراجع باللغة الفرنسية

01- J-DUCHT. « Guide juridique de la copropriété » Edit de VECCHI.1987.

02- M-WEISSMANN, « copropriété ,statut, gestion, contieux », Seizemze Edit, encycl, DALMAS, 1999.

03- Patrice Jourdain, Les Piens Zdalt, Pris.1995.

الفهرس

<u>صفحة</u>	<u>الفهرس</u>
1	مقدمة
05	الفصل الأول: ماهية الملكية المشتركة
07	المبحث الأول: مفهوم الملكية المشتركة
07	المطلب الأول: تعريف الملكية المشتركة وتمييزها عن بعض الأنظمة المشابهة لها
07	الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة
07	أولاً: التعريف الفقهي
08	ثانياً: التعريف القانوني
09	الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن بعض الأنظمة المشابهة لها
09	أولاً: تمييز الملكية المشتركة عن الشيوع العادي
12	ثانياً: تمييز الملكية المشتركة عن حق الإرتفاق
13	ثالثاً: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المفترزة
14	المطلب الثاني: خصائص الملكية المشتركة وتطورها القانوني في القانون الجزائري
14	الفرع الأول: خصائص الملكية المشتركة
16	الفرع الثاني: التطور القانوني للملكية المشتركة في القانون الجزائري
16	أولاً: قبل صدور القانون المدني
17	ثانياً: بعد صدور القانون المدني
18	المبحث الثاني: التكيف القانوني للملكية المشتركة وتحديد أجزائها
18	المطلب الأول: التكيف القانوني لحق الشريك في الملكية المشتركة
18	الفرع الأول: موقف الفقه
19	أولاً: الملكية المشتركة حق إرتفاق
20	ثانياً: الملكية المشتركة شيوع عادي

21	ثالثا: حق الشريك والأجزاء المشتركة ملكية جماعية
21	الفرع الثاني: موقف القانون
22	المطلب الثاني: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة ووسائل تصنيفها
22	الفرع الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة
22	أولا: الأجزاء الخاصة
24	ثانيا: الأجزاء المشتركة
27	الفرع الثاني: وسائل تصنيف أجزاء الملكية العقارية المشتركة
27	أولا: الجدول الوصفي للتقسيم
28	ثانيا: تحديد نصيب الشريك في الأجزاء المشتركة
29	المبحث الثالث: حقوق وواجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
30	المطلب الأول: حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
30	الفرع الأول: حق المالك على حصته الخاصة
30	أولا: حق الإستعمال
31	ثانيا: حق الإستغلال
32	ثالثا: حق التصرف
32	الفرع الثالث: حقوق الملاك على الأجزاء المشتركة
32	أولا: حق الإنتفاع بالأجزاء المشتركة
34	ثانيا: حق التصرف
34	ثالثا: حق تعديل الأجزاء المشتركة
35	المطلب الثاني: واجبات الملاك الشركاء في الملكية المشتركة
35	الفرع الأول: الواجبات إتجاه الملاك الشركاء
35	أولا: عدم التعسف في إستعمال حقه

36	.....ثانيا: عدم الغلو في إستعمال الحق
37	.....الفرع الثاني: الواجبات إتجاه الجمعية العامة
37	.....أولا: المساهمة في الأعباء (التكاليف)
41	.....ثانيا: حضور جلسات الجمعية
42	.....الفصل الثاني: إدارة الملكية المشتركة وآليات حمايتها
44	.....المبحث الأول: نظام الملكية المشتركة
44	.....المطلب الأول: مفهوم نظام الملكية المشتركة
44	.....الفرع الأول: المقصود بنظام الملكية المشتركة
44	.....أولا: تعريف نظام الملكية المشتركة
45	.....ثانيا: الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة
46	.....الفرع الثاني: مضمون نظام الملكية المشتركة وتعديله
46	.....أولا: مضمون نظام الملكية المشتركة
47	.....ثانيا: تعديل نظام الملكية المشتركة
47	.....المطلب الثاني: آثار نظام الملكية المشتركة
47	.....الفرع الأول: فعالية نظام الملكية المشتركة
47	.....أولا: فعالية النظام إتجاه مؤسسيه وخلفائهم
48	.....ثانيا: فعالية النظام إتجاه الغير
49	.....الفرع الثاني: نتائج نظام الملكية المشتركة
49	.....المبحث الثاني: هيئات إدارة الملكية المشتركة
49	.....المطلب الأول: مفهوم الجمعية العامة
50	.....الفرع الأول: تعريف الجمعية العامة للشركاء وشروط العضوية فيها
50	.....أولا: تعريف الجمعية العامة

51	.....	ثانيا: شروط العضوية في الجمعية العامة
53	.....	الفرع الثاني: مهام الجمعية العامة للشركاء وإمтиازاتها
53	.....	أولا: مهام الجمعية العامة للشركاء
53	.....	ثانيا: إمтиازات الجمعية العامة للشركاء
55	.....	الفرع الثالث: تسيير شؤون الجمعية العامة
55	.....	أولا: الإستدعاء
56	.....	ثانيا: إعداد جدول الأعمال
56	.....	ثالثا: إنعقاد الجمعية
56	.....	رابعا: التصويت على القرارات وتسجيلها قانونيا
59	.....	المطلب الثاني: المتصرف
60	.....	الفرع الأول: تعريف المتصرف وشروط تعيينه
60	.....	أولا: تعريف المتصرف
60	.....	ثانيا: شروط تعيين المتصرف
61	.....	الفرع الثاني: مهام المتصرف
61	.....	أولا: مهام إدارة وتنظيم الملكية المشتركة
62	.....	ثانيا: المهام المالية
63	.....	الفرع الثالث: طرق إنتهاء مهام المتصرف
64	.....	أولا: إنتهاء المدة
64	.....	ثانيا: العزل
65	.....	ثالثا: الإستقالة
65	.....	المبحث الثالث: آليات حماية الملكية المشتركة ومنازعاتها
66	.....	المطلب الأول: حماية الملكية العقارية المشتركة

66	الفرع الأول: القيود القانوني لعملية البناء
66	أولاً: مكان إقامة البناية
67	ثانياً: إعداد التصاميم المتعلقة بالبناء
67	الفرع الثاني: الإجراءات المتخذة أثناء البناء
67	أولاً: حماية الملكية المشتركة من أخطار الزلازل
68	ثانياً: حماية الملكية المشتركة من أخطار الحريق
69	المطلب الثاني: منازعات الملكية المشتركة
69	الفرع الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة
70	أولاً: مسؤولية المالك الشريك
71	ثانياً: مسؤولية الجمعية العامة للشركاء
72	ثالثاً: مسؤولية المتصرف
74	الفرع الثاني: إختصاص النضر في المنازعات
74	أولاً: الإختصاص المحلي
75	ثانياً: الإختصاص النوعي
76	الفرع الثالث: إجراءات رفع الدعوى
76	أولاً: الإجراءات الشكلية
77	ثانياً: الإجراءات الموضوعية
78	خاتمة
82	قائمة المراجع
89	الفهرس

الملخص

الملكية العقارية المشتركة وضعية عقارية ذات طبيعة خاصة التي يكون عليها العقار المبني المتكون من مجموعة من الملاك الذين يشغلونه، أين يكون لكل مالك حصة خاصة به كالشقة أو الطابق وحصة مشتركة لجزأ أو عدة أجزاء مشتركة، والتي لا يمكن أن تكون محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن أجزاء مشتركة، ولضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها وضع المشرع آليات قانونية توكل بهذه المهام تتمثل في جمعية الملاك التي منحها الشخصية المدنية وتتمتع بصلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة وتكلف متصرف لتنفيذ كل قراراتها، كما كفل المشرع حماية قانونية للملكية المشتركة والملاك الشركاء تبدأ أساسا في إختيار الأرضية المناسبة لبناء العقار ومتابعته حتى نهايته، وقد حدد مسؤولية كل شخص من أشخاص الملكية المشتركة نتيجة للعلاقات التي تربطهم، كما منح لهم حق رفع دعوى قضائية في حالة نشوب نزاع باتباع مجموعة من الإجراءات والتي تتم لدى المحكمة التي يقع فيها العقار

Résumé

La propriété immobilière commune est un statut de nature privée, ou l'immobilier est constitué de plusieurs propriétaires qui l'occupent, ou chaque propriétaire à une part privé à lui même comme un appartement ou un étage et une part d'une partie ou plusieurs parties commune qui ne pourra être l'objet d'une poursuite de devisions ou de vente d'offres indépendamment des parties communes, et pour assurer la gestion, la préservation et développement de la propriété commune le législateur a met des mécanismes juridiques qui se chargent de ces taches, et qui ce constitue de l'ensembles des propriétaires qui vont avoir une personnalité civile et un gérant pour exécuté leurs décisions. Et le législateur a met on place une protection juridique de la propriété commune et les propriétaires associes entrepris principalement dans les terres propices à la construction de l'immobilier et le suivre jusqu'au bout, et il a défini toutes les responsabilités de chaque propriétaire suite a cette relation entre eux. Et il leurs a accordé le droit de poursuite judiciaire en cas de litige et suivre des procédures qui sont faites auprès de la Cour dans laquelle est situé l'immobilier.