



وزارة التعليم العالي والبحث العلمي

جامعة زيان عاشور بالجلفة

قسم الحقوق

كلية الحقوق والعلوم السياسية

موضوع :

منازعات الملكية المشتركة

مذكرة تخرج لنيل شهادة الماستر

إشراف
الأستاذ : بشار رشيد

إعداد
الطالب : العطري نورالدين

الموسم الجامعي
2015/2014

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

((وَ قُلْ اَعْمَلُوا فَمَا تَرَىٰ اللهُ عَمَلَكُمْ وَرَسُولُهُ وَالْمُؤْمِنُونَ وَسَتُرَدُّونَ
إِلَىٰ عَالِمِ الْغَيْبِ وَالشَّهَادَةِ فَيُنبِّئُكُمْ بِمَا كُنْتُمْ تَعْمَلُونَ))

الاية (105) سورة التوبة

" إذا أردت أن تتطور فعليك أن تتغير و إذا أردت أن تصل الى أعلى درجات
التطور فعليك أن تتغير باستمرار "

رئيس الوزراء البريطاني السابق " وينستون تشرشل "

إهداء

الحمد و الشكر لله رب العرش العظيم و أزكى الصلاة و السلام على صفيه وحببيه محمد خاتم الأنبياء و الرسل
جاد علينا بنور العلم فأنعم علي فأفضل بتوفيقي في إنجاز هذه المذكرة .

أهدي ثمرة جهدي /

إلى روح ابي الغالية رحمه الله و غفر له واسكنه فسيح جنانه

إلى امي الحنون التي تحمّلت مشاق المسير من أجلي

إلى التي أضاءت دربي و كانت لي عوناً أثناء دراستي / زوجتي العزيزة

إلى قرّة عيني أبنائي الأعرءاء / فارس اسلام ، ريان

إلى الذي كان لي سنداً و منهلاً للمعرفة الاستاذ الفاضل / بشار رشيد

إليكم جميعاً / أهدي ثمرة جهدي المتواضع

شكر وتقدير

أتقدم بأسمى عبارات الشكر و التقدير إلى أستاذي الكريم " بشار رشيد " لما قدمه لي من توجيه و إرشاد ونصح من خلال إشرافه على تنظيم جهوداتي ومعلوماتي الى غاية الوصول لاتمام هاته المذكرة التي تمت بعون الله و توفيقه .

كما اتقدم بالشكر لجميع زملائي الطلبة على التحفيز المعنوي الذي قدموه لي ، دون ان انسى جميع طاقم قسم الحقوق بجامعة الجلفة .

شكرا للجميع

مقدمة

تمهيد :

- نظرا للنمو الديمغرافي الذي شهدته الجزائر في النصف الاخير من القرن 20 والتغيرات الاقتصادية والاجتماعية التي واكبته ، ما نتج عنه بروز ظاهرة الهجرة من البادية الى المدن حينها صاحب ذلك نمو متسارع للحضائر السكانية وتوسع في العمران وارتفاع في ائمة العقارات نتيجة الضغط المتزايد في الطلب على السكن .

اين راينا انتشار متزايد للملكية المشتركة في بلادنا لذا كان على المشرع الجزائري مواكبة هذا التطور الحاصل من خلال اعادة النظر في القانون المتعلق بنظام الملكية المشتركة للعقارات المقسمة الى شقق ، الشيء الذي نتج عنه تشريع مجموعة من المواد القانونية في القانون المدني مواكبا بذلك التطورات في مجال السكن حيث تعرض القانون المدني بتفصيل لنظام الملكية المشتركة باعتباره ميثاقا جماعيا يهتم بتنظيم الحياة في اطار الملكية المشتركة ويحدد ويضبط حقوق والتزامات الملاك المشتركين وينظم ادارة الحياة اليومية للعقار المشترك فكل ذلك يرتب وجود تسيير وتدبير يومي معقلن لاجزاء الملكية المشتركة بعضها في الملكية الخاصة المفروزة يتولاه المالك المشترك والبعض الاخر هو الجزء الشائع ملكيته بين مجموع الملاك ، مما يستدعي في هذا الاخير تدبيرا جماعيا في تسيير شؤونه لتداخل التزامات وحقوق مختلف ساكنة العمارات والعقارات المشتركة ، أي تنظيم ادارة الملكية المشتركة عن طريق اجهزة تقديرية وتنفيذية تمكنه من حسن القيام باهدافه .

وقد خص المشرع الجزائري لادارة الملكية المشتركة بعد صدور القانون المدني الجزائري بموجب الامر رقم 75/58 حيث تناول احكام الملكية المشتركة في عدة مواد من المادة 743 الى المادة 772 وعدلت البعض بموجب القانون رقم 83/01 المؤرخ في 29 يناير 1983 المتضمن تعديل القانون المدني وعدد المواد التي تضمنتها 29 مادة موضحة كالآتي :

- الاحكام العامة من المادة 743 الى 750 مكرر تناولت تعريف الملكية المشتركة وتعيينها وخصائصها .
 - حقوق وواجبات الشركاء في الملكية او الشاغلين لها ويبدأ من المادة 750 مكرر الى غاية 756 مكرر وتبين بالتفصيل الحقوق والواجبات التي على عاتق الملاك والشاغلين وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها .
 - تسيير وادارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي من المواد 756 مكرر الى غاية 772 حيث حددت طرق تسيير وادارة الملكية المشتركة بالحديث عن هياتها وسير اعمالها وطبيعة مهامها .
 هذه النصوص تعتبر قواعد امرة وهذا مادعته اخر مادة من المرسوم رقم 76/146 التي نصت على وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الاملاك ثم صدرت عدة مراسيم اهمها المرسوم رقم 83/666 ، الا ان التنظيم كان قاصرا وقد تم انتقاده بسبب عجزه عن ايجاد الوسائل الكفيلة لمواجهة المشاكل التي تعرفها ادارة الملكية المشتركة وكذا النزاعات المنجزة عنها والحلول القانونية للفصل فيها .

أهداف الدراسة :

ارتبطت استراتيجيات قطاع السكن في الجزائر بعد الاستقلال في محاولة للحد من ازمة السكن ببناء وتوفير السكنات وعلى الخصوص السكن الاجتماعي ذي الطابع المشترك ، إلا ان الدولة واجهت ازمة جديدة تمثلت في تدهور الحظيرة العقارية بعد صدور قانون 81-01 المتعلق بالتنازل عن املاك الدولة العقارية مما استدعى وضع نمط لتنظيم وتسيير الاملاك المشتركة وتم ذلك بصدور المرسوم 83/666 المؤرخ في 1983/11/12 المحدد لقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات المشتركة .

لقد اتخذت الدولة نمط البناء الجماعي كاسلوب معماري لما يتميز به من سرعة في الانجاز و محدودية في الوعاء العقاري المخصص لذلك ، مما اجبرها على وضع القواعد القانونية المنظمة لهذا النمط المعيشي حيث خلص بوضع مجموعة من التشريعات اللازمة لتسيير وادارة الملكية العقارية المشتركة اسوة بالتشريعات الاجنبية ، الى ان المواطن لم يجد مايكفي من قوانين متعلقة بفض النزاعات الواردة عن مثل هاته الملكيات العقارية .

ان الدراسات في موضوع الملكية بصفة عامة كثيرة الى اتة في موضوع منازعات الملكية المشتركة قليلة جدا ، الشيء الذي حفزنا على البحث في هذا المجال الذي يعتبر خصبا وذو اهمية قانونية واجتماعية على المواطنين ، كذلك بالنسبة للدولة التي اخذت على عاتقها توفير السكن اللائق لعامة المواطنين والحلول القانونية اللازمة في حال نشوء نزاع .

بعد ظهور مايسمي بنظام الملكية المشتركة في بلادنا والذي وجدت فيه الدولة حل لعدة مشاكل تتعلق بمحاولة القضاء على ازمة السكن من جهة والتحكم في الاوعية العقارية الصالحة للبناء من جهة اخرى وكذا منح عقود تمليك للاشخاص ذوي الدخل المتوسط والضعيف ولكون الدولة اخذت على عاتقها انجاز عدد هائل من المباني في الاونة الاخيرة مشجعة بذلك المستثمرين على الفعل بالمثل حيث اسندت اليها اعمال الصيانة والحفاظ على الهياكل في بادئ الامر ، الى ان واجهتها عدة مشاكل والتي من خلالها بدات تظهر بوادر الاختلالات المتعلقة بهذا النظام ، حيث ظهرت العديد من الثغرات والعراقيل المتعلقة بالنزاعات الناشئة عن هذا النظام .

لقد كان ولازال موضوع الملكية المشتركة والنزاعات الناشئة عنها لما يكتسبه من اهمية من المواضيع الغامضة والمعقدة التي تتداولها محاكمنا اليوم ولكن بصورة محتشمة ، لهذا ارتاينا ان نجعل محور بحثنا حول تعزيز القاعدة القانونية لموضوع منازعات الملكية المشتركة .

دوافع إختيار الموضوع :

انه وللأسف بعد ظهور نظام الملكية المشتركة ولما له من إيجابيات فقد ظهرت العديد من السلبيات والتي تعرضت من خلالها الاملاك المشتركة لعدة اختلالات ادت الى تدهور الاطار المعيشي لسكان الاحياء المشتركة ، فعدم اهتمام الملاك بالوضعية العامة للعقارات المشتركة اضافة الى صعوبة تسييرها في جوانبها المالية خاصة ، كما ان التعديلات التي تنجز على السكنات من طرف ملاكها بغرض تحسينها -حسب زعمهم- ادت بالعكس أي الى تشويه التجانس المفترض في اشكال العقارات والمرافق التابعة لها و تتخلص المشاكل المتصلة بعقارات الملكيات المشتركة والتي في اغلبها تنجر عنها نزاعات فيمايلي :

- التدهور المستمر للحظائر السكنية نتيجة انعدام الصيانة .
 - الغياب شبع التام لاجهزة تسيير الاملاك المشتركة ماعدا في بعض الاحياء فقط .
 - التسيير المالي غير الواضح من طرف بعض اجهزة تسيير الاملاك المشتركة .
 - كثرة نزاعات الجوار (بين المالكين فيما بعضهم او بين المالكين واجهزة التسيير) .
 - بطء اجراءات حل النزاعات وغلاء نفقاتها للمواطنين ذوي الدخل المحدود .
- لهذا قمنا باختيار هذا الموضوع للاسباب المذكورة انفا من اجل اعطاء ولو اجوبة بسيطة لبعض الاسئلة المتداولة عند العامة حول موضوع النزاع الناشئ عن الملكية المشتركة .

ان اختيارنا لموضوع نزاعات الملكية المشتركة كموضوع بحث يستوجب علينا التطرق من خلاله لجوانب عديدة بدراسة ماهية نظام الملكية العقارية المشتركة وتطورها وطبيعتها القانونية وتحليلها لمعرفة مدى نجاعتها لاسيما في الجوانب المتعلقة بادارتها وكذا تلك المتعلقة بحمايتها معتمدين في ذلك على كل نص او فقرة او مورد قانوني منها التشريعات الاجنبية المتقدمة في هذا المجال لاسيما التشريعات الفرنسية ، اللبنانية و المصرية ، حيث اعتمدنا في طريقة طرحنا للموضوع على القيام بجمع لبنة و حوصلة قانونية لفك خيوط الثغرات والمشاكل المتعلقة بنزاعات الملكية المشتركة ولو بشكل مبسط .

إشكالية الموضوع :

احاول في فحوى هاته المذكرة شرح بعض النقاط المتعلقة بمنازعات تسيير الملكية المشتركة في الجزائر وجرى بعض النقائص المرتبطة بها بعد ادراك مفهوم الملكية المشتركة ، هذا المفهوم الغريب لدى كثير من المواطنين بسبب تعدد الانظمة القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة وجهل محتواها وسوء تطبيقها من جانب وتسيير غير واضح ومحكم من جانب اخر ، بالتالي يطرح السؤال حول إيجاد سبل تحسيس الملاك المشتركين بمفهوم الملكية المشتركة والنزاعات التي تنجر عنها والحلول القانونية المتوفرة والمتاحة في اطار قانون الدولة الجزائرية ، حيث ولتعزيز بحثنا قمنا بوضع الاشكالية التالية :

**** مالمقصود بالملكية العقارية المشتركة وماهي الاليات التي وضعها المشرع لادارتها وماهي مجمل النزاعات الواردة عنها والقضاء المختص في الفصل فيها .**

المنهج المتبع :

نظرا للاهداف المتوخاة من بحثنا هذا والمتمثلة اساسا في دراسة القوانين التي وضعها المشرع الجزائري لادارة وحماية هذا النوع من الملكية ، سنحاول في هذه الدراس اتباع المقاربة المنهجية باعتمادنا على المنهج الاستقرائي عند دراستنا للتطور الذي عرفه نظام الملكية المشتركة وكذا المنهج الوصفي من خلال سردنا للتشريعات الجزائرية فيما يخص هذا النظام .

وقد حاولنا كلما راينا ضرورة لذلك وفي حدود معلوماتنا التعليق على بعض المواد لاسيما تلك التي يشوبها نوع من الغموض او التي تحمل احاما متناقضة مع محاولة اعطاء راينا فيها .

وللاجابة عن الاشكالية قمنا بتقسيم بحثنا هذا من حيث التنظيم المنهجي الى فصلين حيث تطرقنا في الفصل الاول لماهية الملكية المشتركة مبرزين مفهومها وتطورها التاريخي ومشتمالاتها .

اما الفصل الثاني فقد تطرقنا للنزاع الوارد عن الملكية المشتركة وكذا القضاء المختص فيه.

خطة البحث :

**/ مقدمة

**/ الفصل الاول : ماهية الملكية المشتركة وطرق ادارتها وتسييرها

المبحث الاول : ماهية الملكية المشتركة

المطلب الاول : مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية

المطلب الثاني : تطور الملكية المشتركة ، مصادرها ومشتمالاتها

المبحث الثاني : طرق وكيفية ادارة الملكية المشتركة

المطلب الاول : جمعية الشركاء في الملكية المشتركة

المطلب الثاني : المتصرف

المطلب الثالث : التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة

**/ الفصل الثاني : النزاع الوارد عن الملكية المشتركة والقضاء المختص

المبحث الاول : النزاعات المترتبة عن الملكية المشتركة

المطلب الاول : النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الاخرين

المطلب الثاني : النزاعات الناشئة عن عدم الالتزام بالاعباء

المبحث الثاني : القضاء المختص في نزاعات الملكية المشتركة

المطلب الاول : الاختصاص الاقليمي

المطلب الثاني : الاختصاص النوعي

المطلب الثالث : اجراءات الدعوى

**/ الخاتمة

الفصل الاول

ماهية الملكية المشتركة و طرق
ادارتها وتسييرها

المبحث الأول :

ماهية الملكية المشتركة

من خلال التطرق الى الاحكام العامة بالملكية المشتركة سوف نعرض على المفهوم الواسع لمفهوم الملكية المشتركة ، وهذا بالسعي لإيجاد تعريف لها مع إظهار الخصائص التي تميزها مع البحث عن طبيعتها القانونية .

المطلب الأول :

مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية

سوف نظهر في هذا المطلب مفهوم الملكية المشتركة ، كما سنحاول إيجاد تعريف لها مع الخصائص التي تميزها وكذا معرفة مزايا وعيوب هذا النوع من الملكية ، ثم سنعرف الطبيعة القانونية لهذا النظام وتميزه عن بعض أنواع الملكية الأخرى .

الفرع الأول :

مفهوم الملكية المشتركة

أولاً : تعريف الملكية المشتركة : لقد تم التطرق لتعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري وفق المادة 743 من القانون المدني (1) ، حيث نصت على ما يلي : " الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة ."

مما سبق نجد أن المشرع الجزائري قام بوصف الملكية المشتركة على أنها حالة قانونية يجب أن تحتوي على عقار مبني أو مجموعة عقارات مبنية تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص يجب أن تحتوي كل حصة على جزء خاص بكل مالك ، بالإضافة إلى نصيب في الأجزاء المشتركة ، ويكون المشرع هنا قد نقل هذا التعريف عن الفقه الفرنسي الذي نص في المادة الأولى من القانون 65-557 الفقرة الأولى على ما يلي : " ينظم هذا القانون كل - عقار مبني أو مجموعة عقارات والتي تكون ملكيتها مقسمة بين عدة أشخاص وفق حصص تحتوي كل حصة على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة " (2) .

أما المشرع المصري ولكونه قد اهتم بتنظيم ملكية العلو والسفل الذي عرف منذ القدم وتم تكريسه في أحكام الشريعة الإسلامية (3) ، نجد أنه لم يعرف الملكية المشتركة بل بين الأجزاء التي يشترك فيها الملاك من جهة ومن جهة أخرى الأجزاء التي لا تقبل القسمة .

1- الامر 58/75 من القانون المدني الجزائري المؤرخ في 1975/09/26 .

2- دروازي عمار ، مذكرة تخرج لنيل شهادة ماجستير ، اليات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري . ص 6 .

3- عبد الرزاق أحمد السنهوري ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، حق الملكية " مع شرح مفصل للأشياء والأموال" ، منشورات الحلبي الحقوقية بيروت ، د ط 2000 ، ص 1009

ومن خلال التعريف الذي أتى به المشرع الجزائري يمكن أن نستخلص أن الملكية المشتركة نظام قانوني يمس المبنى والأشخاص المالكين له ، حيث يشترط في المبنى أن يحتوي على شقق مملوكة لشخصين على الأقل ، تحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لا يمكن فصل بعضها عن البعض في التصرف ، أي أن كلا منهما مرتبط بالآخر ، فالأجزاء الخاصة ملك لكل ساكن يستطيع استغلالها شخصيا واستعمالها وكذا التصرف فيها ، هذا مع عدم الإضرار بالغير أما الأجزاء المشتركة فهي ملك لجميع المالكين على الشيوع ، وهنا الشيوع إجباري ، أي لا يمكن أن ينتهي بالقسمة على عكس ما نجد في الملكية الشائعة .

ثانيا : خصائص الملكية المشتركة

كما تطرقنا سابقا فان الملكية المشتركة هي نظام قانوني يشمل الملاك ، وكذا المبنى في نفس الوقت ومن التعريفات المذكورة سابقا يمكن أن نستخلص الخصائص التالية :

- 1 - لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 من القانون المدني ، بالرغم من أنه يمكن أن تكون عقارات غير مبنية وتكون هنا عبارة عن أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك كل بحسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة (1)
- 2 - الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية الجماعية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي ملكيتها لشخص واحد .
- 3 - الملكية المشتركة تحتوي أجزاء خاصة بكل فرد ، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين .
- 4 - الأجزاء المشتركة تعتبر من نوع خاص فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من أن ملكيتها تعتبر شائعة بين الملاك وهذا بحكم نص المادة 747 من الأمر 58/75 وهناك اجتهادات قضائية كثيرة أكدت عدم إمكانية قسمة الأجزاء المشتركة (2)
- 5 - المالك في نظام الملكية المشتركة له حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة فليس له حق الهدم أو التعلية ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة .

1 - المادة 746 من الامر 58/75 المؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المتمم والمعدل .

2- قرار للمحكمة العليا صادر بتاريخ 03 /05/1950 تحت رقم 50935 والذي جاء فيه " من المقرر قانونا ان الاسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها كافة الملاك المشتركين ، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون".... ، بالإضافة إلى القرار 76988 الذي جاء فيه : " والسبب في ذلك أن ملكية الأجزاء في الشيوع الإجباري فرض على أصحابها بدون إرادتهم نتيجة لطبيعة العقار في حد ذاته والذي هو مخصص لغرض معين يقتضي بقاء الملكية فيه لهذه الأجزاء شائعة وعليه لا يجوز قسمتها ... " مجلة القضاء 1991 العدد 2 ، ص 32-34 .

الفرع الثاني:

مزايا وعيوب الملكية المشتركة

نحاول من خلال التطرق لاجبايات وسلبيات النظام العقاري للملكية العقارية المشتركة تسليط الضوء على الجوانب التي لها علاقة بهذا النظام لاسيما ، الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية ، التي من الممكن أن تمثل مزايا أو عيوب هذا النظام .

أولا : مزايا نظام الملكية المشتركة : نستطيع ان نعددها بحسب معرفتنا كالتالي :

1- انخفاض كلفة السكن : هي من اهم المزايا الأساسية وتعتبر التكلفة الناقصة لهذا النوع من المباني ، حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن ، بالإضافة لذلك فإنه لاسيما في المدن الضيقة والتي تكون محصورة وخاصة بالبحر والأراضي الزراعية ، فإن هذا النظام سيساعد على توفير السكن دون الإنقاص من الأراضي الزراعية (1) .

2- مدة البناء : اضافة الى الجانب المتعلق بتوفير السكن بأعداد معتبرة وفي حيز ضيق فإن المدة الزمنية تعتبر من اهم العوامل الايجابية ، حيث تكون قصيرة مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد .

3- وفرة الفضاء الخارجية : من الايجابيات التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعتبر متنفس للمالكين قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم وبالتالي إلى راحة نفسية (2) ولكن هذه المزية قد تنتقل إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات .

ثانيا : عيوب نظام الملكية المشتركة : في الجزائر هي العيوب الاكثر شيوعا والتي تنشأ من خلالها العديد من النزاعات

1- التسيير والإدارة : إن صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية على عكس الملكية الفردية الشيء الذي يعد عيبا يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة هذه المباني يؤدي إلى تدهورها ، وبالتالي تدهور العلاقة بين المالكين كذلك (3) ، لاسيما في حالة توقف او تعطل احدى تجهيزات المرافق ومنها المصاعد (4) .

2- الجانب الأمني : ان مثل هاته الانظمة يكون حالة مستعصية من حيث الجانب الأمني اذ أن ذلك يؤثر على عدة جوانب قد تهمس بالبناء في حد ذاته ، وقد تهمس بارواح المالكين كذلك ، فالبناء الجماعي الذي يحوي عددا أكبر من السكان يمثل خطرا كبيرا عند حدوث الكوارث الطبيعية كالزلازل .

1 - دروازي عمار ، مرجع سابق ص 8 .

2 - - براقدي سليم، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر في 11 جوان 2008 ، غير منشورة .

3 - - نور الدين موسى، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري " مقال منشور في مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 ص 74

4 - - أحمد نصري، " عماراتنا تعاني من نقص في حس المواطنة " ، مقال منشور في مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 ص 64

- 3- الكثافة السكانية : التعداد السكاني يؤدي حتما الى الاحتكاك المستمر الذي يؤثر على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها ارتفاع نسبة الجريمة ، حيث أن البناء العمودي يخلق في الشاب حالة الخطورة ويؤدي إلى اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية كالإقامة في السجن (1) ، بالإضافة إلى ما يميز المجتمعات العربية وخاصة الجزائر كثرة الأبناء ، مما يؤدي إلى نشوب نزاعات قد تصل إلى القضاء بين الأولياء لمجرد أن الأبناء تشاجروا فيما بينهم ، إضافة لكثرة الانحرافات داخل الأحياء التي تكون فيها المباني بالشكل الجماعي ، لاسيما تعاطي المخدرات التي تعرف تزايد مقلقا في الجزائر لذلك نجد أن المديرية العامة للأمن الوطني قامت بإنشاء مراكز للشرطة الحوارية بالإضافة لمحافظة للأمن الحضري (2) ، التي من مهامها التقرب من المواطن وتلبية متطلباته الامنية
- 4 - مدة حياة المباني : تعاني من قصر مدة الإهتلاك الشيء الذي سيؤثر سلبا على المواطن وعلى الدولة على حد سواء ، لأن المواطن عندما يسعى للحصول على سكن فإنه يرى بأن ذلك سيؤويه مدى حياته ، وسينتقل عبر عقود عدة ، الشيء الذي يمكن أن نراه في المباني الفردية والتي تدوم فترة أطول بكثير من المباني الجماعية وهي لا تستدعي صيانة خاصة ودائمة كما هو الحال في المباني الجماعية ، هذه الأخيرة التي تقدر مدة حياتها ب 50 سنة
- 5- التلوث البيئي: ان الدراسات أثبتت ان التضايق السكني يؤدي بالضرورة إلى تلوث المساحة الاهله لاسيما إذا كان غالبية السكان غير مباليين بالحفاظ على البيئة والتلوث ، هاته الظاهرة تكون جراء كثرة القمامات واجتماعها لمدة طويلة في مكانها ، مما يؤدي إلى انتشار الأمراض خاصة المتنقلة عن طريق الحيوانات والحشرات وقد يكون التلوث بصريا أو سمعيا ويتمثل التلوث البصري عند النظر للمحيط عندما تكون المباني بشكل غير لائق أو غير نظيفة ومصانة بشكل جيد ، أما التلوث السمعي فمظاهره متعددة تبدأ من الازدحام في الشوارع وأصوات السيارات والناس وكذلك الضجيج الذي يمكن أن يحدث في داخل المساكن، وهذا بالرغم من أن التشريع الجزائري وقد وضع القانون الذي يحكم الضجيج ، حيث وضع احتياطات مسبقة لتفادي ذلك، حيث نص في مادته الثامنة على ما يلي : " تصميم البنايات ذات الإستعمال السكني أو المهني وتنجز اعتبارا لقدرت جدرانها وأرضيتها على كتم الصوت... "

الفرع الثالث :

الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

ان الحق في الملكية يعتبر من الحقوق الاساسية التي اهتمت بها التشريعات منذ القدم ومن حقوق الملكية نجد

1- مكي دركوس، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2006 ، ص 199

2- بوقطاية حيدر، توافاف جهيد ، توفير الأمن في الأحياء السكنية ، مداخلة ألقيت في الملتقى الدولي للتسيير العقاري المذكور سابقا غير منشورة.

الملكية العقارية التي كانت في قديم الزمان مقصورة على فئة معينة من المجتمع ولكن وبعد التطور الذي عرفته البشرية ، لاسيما بعد ظهور الإسلام الذي ساوى بين الناس ، أصبح حق الملكية العقارية في متناول الجميع وقد حذت التشريعات الحديثة حذو الإسلام في عدم التفريق بين الناس في التملك ، مع القيود التي وضعتها تشريعات بعض الدول كعدم إمكانية تملك الأجانب للعقارات ، لاسيما في دول الخليج والشرق العربيين (1) وكذا بعض القيود التي تفرضها بعض الأنظمة السياسية كالنظام الاشتراكي الذي لا يعترف بالملكية الفردية بل يجسد الملكية الجماعية .

لقد اعترف المشرع الجزائري بالملكية الخاصة منذ وضع القانون المدني سنة 1975 ، بعد أن كان إبان الاستعمار معظم الأراضي والمباني ملك للمستوطنين الفرنسيين ، وكذا الأقدام السوداء ، حيث أن المستعمر الفرنسي حاول جاهدا إمتلاك العقارات ، لاسيما الأراضي الفلاحية الخصبة ، فوضع لذلك عدة قوانين تجعل من اكتساب العقار عبءا على الجزائريين لإجبارهم على بيع ممتلكاتهم أو الاستيلاء عليها .مباشرة (2) وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة وملكية مفززة من حيث تحديدها (2) :

1- الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك وتنقسم إلى ملكية تامة وملكية ناقصة
1-1 الملكية التامة : وهو النوع الأكثر شيوعا ، ويكون فيه المالك متمتعا بالسلطات الثلاث ، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية وهي : حق الاستعمال - حق الاستغلال وحق التصرف فالملك التام إذن هو ملك ذات الشيء ومنفعته معا ومن الخصائص الأساسية للملك التام القدرة على التصرف في العين المملوكة بدون قيود والحق في الانتفاع بأي وجه أراد من وجوه الانتفاع المشروع لأن المالك هنا يملك ذات العين والمنفعة معا (3) ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائم (4) .
1-2 الملكية الناقصة : وتكون فيها الملكية منحصرة على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عينا ومنفعة ، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنفعة (5) وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق ، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق

1- بدأت تتلاشى ظاهرة تملك الأجانب للعقارات في أواخر القرن العشرين وبداية القرن الواحد والعشرين في دول الخليج العربي وكذا المشرق .

2- دروازي عمار ، مرجع سابق ص 12 .

3- عبد الحفيظ بن عبيدة، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري، دار هومة، الجزائر، د ط 2004 -ص 9-11

4- بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د.م.ج، الجزائر، د ط 2001 ص 122-123

5- وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، دار الفكر، دمشق، ط 2 ، 1985 ص 58 .

أما الانتفاع الشخصي بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط (1)، وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد ينبي على الاتفاق عندما يكون ذلك في الانتفاع الشخصي، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق (2)، والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث (3).

2- الملكية من حيث تحديدها وتنقسم من حيث تحديدها وتعيينها إلى ملك شائع وملك مفرز :

1-2 الملكية الشائعة : حسب ماجاء بنص المادة **713** من القانون المدني : " إذا ملك اثنان أو أكثر شيئاً وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقد دليل على غير ذلك " من هذا التعريف يتبين لنا أن الملكية الشائعة تستوجب وجود شريكين أو أكثر، وأن هذه الحالة يمكن أن تظهر إثر واقعة مادية كالوفاة أو واقعة قانونية كالشراء، الهبة، الوصية... والملاحظ هنا أن كل شريك في الملكية الشائعة يعتبر مالكا لحصته ملكية تامة وله حق التصرف فيها واستغلالها، وكذا استعمالها بشرط أن لا يلحق الضرر بالشركاء الآخرين(4)، بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين، والشركاء لا يكونون شخصية معنوية، كذلك للشريك في الملكية حق المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق، وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى أمام المحكمة لطلب اقتسام المال الشائع(5).

2-2 الملكية المفرزة : تكون عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفرزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها(6) وتثبت لصاحب الملكية المفرزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

من اجل الوصول الى الى تحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يجب علينا القيام بمقارنة وتحديد طبيعتها هل هي ملكية تامة أو ملكية ناقصة، أم هي ملكية شائعة أو هي ملكية مفرزة أو هي نوع آخر من الملكية قد يأخذ من الأنواع الأخرى بعض الخصائص تجعلها ملكية من نوع خاص.

كما ذكرنا سابقا أن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة.

1- بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 125

2- المادة 868 من الامر 58/75 .

3- وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 59 .

4- نص المادة 714 من الامر 58/75

5- نص المادة 724 نفس المرجع السابق

6- بلحاج العربي، مرجع سابق ص 161

من خلال الخصائص المذكورة سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفترزة ومن خلال اعتبار بأن ملكية الأجزاء الخاصة هي ملكية تامة ، إذن فهل يمكن للمالك أن يكون متمتعاً بالحقوق المتعلقة بالملكية التامة الاستغلال والاستعمال والتصرف؟.

من خلال دراستنا لنص المادة 11 من مرسوم 83/ 666 (1) وما يليها ، نجد أن هناك نوعاً من الاختلاف فيما يخص حقوق الملاك في الملكية التامة ، مقارنة بالملكية المشتركة وهذا في الأجزاء الخاصة أما فيما يخص استعمال واستغلال الأجزاء المشتركة فإن المشرع كذلك وضع قيوداً صارمة لاستعمالها أما بالنسبة للتصرف فيها لا يمكن أن تكون الأجزاء المشتركة محل دعوى تقسيم أو بيع بالمزاد العلني كما سبق ذكره في خصائص الملكية المشتركة بمغزل عن الأجزاء الخاصة (2) ومن ثم فإنه لا يجوز للمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع ، فيحظر عليهم قسمة البساتين وساحات اللعب والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح المشتركة وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المحددة للاستعمال المشترك (3) ، ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدتها في الحالة الأولى هي ملكية تامة .

أما في الملكية المشتركة فإنها ملكية متصلة بملكية الأجزاء الخاصة ، بحيث إذا فقدت ملكية الأجزاء الخاصة لأي سبب كان ذهبت معها الملكية المشتركة وتسميها بعض التشريعات بالشيوع الإجباري (4) نظراً لعدم إمكانية الخروج منها مقارنة بالشيوع العادي ، بحيث أن المشرع في الشيوع العادي عمل على زواله مع الوقت أما الشيوع الإجباري الذي يميز الأجزاء المشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة فقد جعله حالة دائمة لا تنزل إلا بزوال البناء ، من خلال ما تطرقنا له من أنواع للملكية العقارية ومقارنتها بالملكية المشتركة يتبين لنا أن الملكية المشتركة هي نوع خاص قائم بحد ذاته و يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة (5) ، وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية (6) على عكس ما رأينا في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي .

1 - المرسوم 666/83 المؤرخ في : 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .

2 - نص المادة 747 من الأمر 58/75 المذكور سابقاً وكذا المادة 9 من المرسوم 666/83 .

3 - حمدي باشا عمر، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، د ط 2002 ص 15 .

4 - عبد الرزاق عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1017

5 - نظام الملكية المشتركة حدد وفق المرسوم 76-146 المؤرخ في : 1976/10/23 وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني وكذا المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 و المادة 57 من الأمر 92/ 76 المؤرخ في 23/ 10/ 1976 هذا النظام الذي يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية .

6 - المادة 756 مكرر 2 من الأمر 58/75 ، مرجع سابق .

بالإضافة إلى ذلك فإن المشرع قد بين إمكانية وجود مالكين في الملكية المشتركة لهم الشخصية المعنوية ، لاسيما المؤسسات العمومية سواء أكانت مؤسسات خاصة أو عامة ، هذه الأخيرة التي تكون مجبرة على الخضوع لنظام الملكية المشتركة ، دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري.

المطلب الثاني :

تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها

سيتمحور هذا المطلب حول تاريخ الملكية العقارية المشتركة من حيث ظهور هذا النمط المعيشي وكذا العمراني ، ثم سنحاول دراسة التطور التشريعي فيما يخص المشرع الجزائري في هذا المجال .

الفرع الأول :

تطور الملكية المشتركة ومصادرها

تطور الملكية المشتركة في التشريع الجزائري (1) :

ان المشرع الجزائري وجد نفسه بدون تشريعات في كل المجالات بعد خروج الاستعمار الفرنسي لذا كان من الضروري على النظام آنذاك إيجاد حلول سريعة بحيث كان من غير الممكن سن كل التشريعات في فترة قصيرة ، خاصة وأن الفترة الأولى للمجلس التأسيسي قد انتهت مهامه في آخر سنة 1962، مما أجبر المسؤولين آنذاك على إيجاد حل مؤقت حيث جاء ذلك وفق القانون 157/62 المؤرخ في: 1962/12/31 والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات السارية المفعول (2) الذي حدد الأسباب المؤدية لإقراره ، كون أن الدورة الأولى للمجلس الوطني التأسيسي انتهت والظروف لم تسمح بعد بصدور التشريعات الملائمة لاحتياجات الوطن وطموحاته ، حيث قام المشرع بوضع شرطا أساسيا عندما قام بسن القانون 157/62 يتمثل في استبعاد القوانين الفرنسية المخالفة للسيادة الوطنية .

بعد تتبعنا لسيرة نظام الملكية تاريخيا نجد أن الجزائر أصبحت تطبق القانون الفرنسي المنظم للعلاقات بين الملاك المشتركين الصادر سنة 1938 هو قانون ينظم العلاقات بين الملاك ولا يمس بالسيادة الوطنية ، وبقيت الجزائر تعمل به نظريا بالموازاة مع بعض التشريعات الصادرة عن المجلس التأسيسي ، لاسيما الأمر 020/62 المؤرخ في : 1962/08/02 والمتعلق بحماية وتسيير الأملاك الشاغرة .

يمكن ان نعطي انطباعنا حول أن المباني الجماعية آنذاك كانت جلها إن لم نقل كلها مملوكة من طرف المعمرين الفرنسيين الذين غادر معظمهم الجزائر وأدى ذلك الى شغور املاكهم ، حيث تم ذلك بعد تطبيق الأمر 020/62 الذي كلف الولاية بإدارة هذه الأملاك وتوزيعها على المحتاجين وفق نص المادة 04 من الأمر المذكور وكان ذلك

1- دروازي عمار ، مرجع سابق ص 19

2- تم الغاء القانون 157/62 بموجب الامر 29/73 المؤرخ في : 1973/07/05 .

وفق صيغة الإيجار المخفض مما يوحي بأن الدول الجزائرية في تلك الفترة أخذت توجهها لا يسمح بتملك الشقق الشاغرة ، وهو ما يعني أنه لم يتم تطبيق نظام الملكية المشتركة (2) وبالرغم من ذلك فإننا حاولنا دراسة تطور الملكية العقارية المشتركة في هذه الفترة التي ظهر فيها القانون الفرنسي المنظم للملكية العقارية المشتركة المتمثل في الامر 557/65 المؤرخ في : 1965/07/10 ، الذي بقي ساري المفعول الى غاية اليوم بالرغم من أن نصوصا عديدة فيه تمت أو ألغيت .

مما لاشك ان المشرع الجزائري وقع في لبس حول مواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية من عدمه خاصة في حالة إلغاء القوانين الفرنسية أو تعديلها ، هنا ياتي السؤال حول تطبيقها من طرف المشرع الجزائري ، وفق ما رأيناه سابقا والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية ما لم تتناقض مع السيادة الوطنية .

راينا انه عند إلغاء القانون الصادر سنة 1938 الذي بقيت الجزائر تعمل به نظريا حتى صدور قانون 1965 ، نجد أنفسنا في حيرة نوعا ما لاسيما عندما نعلم بأن إلغاء قانون 1938 كان سببه عدم ملاءمته وكثرة الانتقادات التي وجهت له من طرف الفقه الفرنسي ، فلو وضعنا فرضية الإبقاء على تطبيق القانون القديم نكون أمام تطبيق قانون لا يصلح لأن من وضعه أقر بذلك ، أما إذا قمنا بتطبيق القانون الجديد فقد نجد أنفسنا أمام تعارض مع السيادة الوطنية ، حيث أن هذا القانون الجديد إذا طبقناه نكون قد طبقنا القانون الفرنسي في فترة اكتمال مؤسسات الدولة هذا من جهة ومن جهة أخرى اقر الإبقاء على القوانين - وفي اعتقادنا أن المشرع عندما أصدر الأمر 157/62 وافر الإبقاء على تلك القوانين الفرنسية يكون قد شرع تلك القوانين ، بحيث أصبحت قوانين جزائرية ، أي أن الجزائر بقيت تعمل بالقانون الفرنسي الصادر سنة 1938 ، والذي أصبح قانونا جزائريا وفق الامر 157 /62 .

عمل المشرع على اصدار أول تشريع في الجزائر يتكلم عن الملكية المشتركة في المرسوم 82/73 المؤرخ في 05 جويلية 1973 المحدد لشروط بيع الساكن الجديدة من طرف المؤسسات العمومية وفق ترقية المباني الجماعية ، بحيث ذكر في نص المادة الخامسة منه على ضرورة تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة .

بعد زمن كبير ارتى المشرع الجزائري ان يضع أول تشريع جزائري ينظم قواعد الملكية العقارية المشتركة سنة 1975 والمتضمن القانون المدني 58/75 بتاريخ 1975/09/26 وكان ذلك بصدور الأمر 75 حيث تناول فيه الملكية المشتركة من المادة 743 إلى غاية 772 والذي وضع الإطار العام لهذا النوع من الملكية مما أجبر المشرع على سن المرسوم 144/76 المؤرخ في: 1976/10/23 الذي يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء ، هذا الأخير الذي لم يدم مايقارب سبع سنوات ، حيث ظهر المرسوم 666/83 المؤرخ في 1983/11/12 وهو التشريع الساري المفعول لغاية اليوم بكل أحكامه والذي عدل مرة واحدة بحيث أضيفت له أحكام خاصة وفق الفصل الثالث من الباب الثالث والمتعلق بإدارة العمارات الجماعية (1)

1 - المرسوم التنفيذي 54/94 المؤرخ في : 1994/03/07 الذي أضاف أحكام خاصة من المواد 45 مكرر 1 إلى 45 مكرر 4 .

الفرع الثاني :

مشتملات الملكية المشتركة (1)

من اجل الوصول الى بحث شامل وواسع للملكية المشتركة يجب علينا التطرق لخصائصها اين جدنا أنها تحتوي على أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي له هو وحده الحق في التمتع بها ، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين وفيما يلي نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

أولا : الأجزاء الخاصة : لقد تم تحديد الأجزاء الخاصة من طرف المشرع بداية وفق نص المادة 03 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 744 من القانون المدني وقد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر وعرفها بنص المادة 02 من المرسوم المذكور على أنها 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.

وقد أطلق عليها كذلك الأجزاء المانعة بحيث تتضمن هذه الأجزاء بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم البناية الجماعية ، لكن بشرط توفر الاشياء الاتي ذكرها :

- 1 - الجدران الداخلية بأبوابها.
- 2 - الأبواب المسطحة والمداخل الخاصة والنوافذ التي على شكل أبواب ومغالق الشبائيك ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات ، وزجاج الشرفات والمقصورات وهيكلها.
- 3 - الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة.
- 4 - الأنابيب والقنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للإستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات.
- 5 - البلاطات والأرضيات المبلطة والأرضيات الخشبية وجميع التلييسات بصورة عامة.
- 06 - التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص.
- 07- الخزانات الحائطية وحافظات الثياب.
- 08 - سقوف البيوت ، أي الألواح الخشبية وما يغطيها من مواد اساسية .
- 09 - الأجهزة والصنابير والأقفال واللواحق التابعة لها.
- 10 - التجهيزات الصحية لبيوت الإستحمام وبيوت النظافة والمراحيض.
- 11 - تجهيزات المطابخ وأحواضها.
- 12- كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرابا والطلاء .

ثانياً : تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها

بالنسبة للتحديد فقد قام المشرع بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة على العكس من الأجزاء الخاصة ، اين قام بتصنيفها إلى ثلاثة أصناف وفق استعمالها من طرف المالكين الشركاء وهنا كذلك نجد أنه قد ذكرها على سبيل المثال وليس الحصر (1) وعرفها على أنها الأجزاء التي يملكها على الشيعاء جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم والمخصصة لاستعمال أو لانتفاع جميع الشركاء أو كثير منهم والأجزاء مقسمة حسب الحالات إلى ثلاثة أصناف.

1 - الأجزاء المشتركة من الصنف الأول : المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل :

- كل الأرض المشيد عليها مجموع العقار والأرض التابعة له ولاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة .
- الساحات وطرق المرور .
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء .
- 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.

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني : وهي المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل :

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة والأبواب والأبهاء وممرات الدخول والأدراج وأروقة الإفصاح ومحلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة ومسطحات الطوابق وأقفاص السلام وكذلك الأبواب التي على شكل نوافذ والأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة.
- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف . أو الحائط الفاصل والجدران الضخمة للأرضيات
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء والأعمدة الداعمة للنوافذ والشرفات والأطر المزججة ومغالق الشبائيك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .
- جميع مساحات الإفصاح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة .
- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق السردابية ومجاري الدخان وأنابيب تهوية المطابخ .
- القنوات والأنابيب وفتحات مشاعب المواسير وكذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار والسرداب وقنوات تفريغ النفايات وكذلك أجهزة تنظيفها .
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة ، مصارف المراحيض ، المجاري وماخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة

1- لقد نص المشرع على ذلك صراحة بنص المادة 07 من المرسوم 666/83 الفقرة الاخيرة .

والنازلة الخاصة بالماء والغاز والكهرباء عدا أجزاء هذه الأنايب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمنحصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم .

- التفریغات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية والتي تصلها إن اقتضى الحال بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطوير .

- جميع الأجهزة والمكائن وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة وكذلك جميع الأشياء المنقولة والمواعين الموجودة لسد حاجات العمارة ، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات .

3 الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث : تتكون الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات (1) .

- الإنارة وصناديق الرسائل وممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم أو الأشياء والأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشترك.

1 - لقد نص المشرع في المادة 03 من المرسوم 146/76 على ذلك وحصرها باستعماله كلمة فقط بينما في المادة المذكورة نجد أن المشرع وكأنه لم يرد حصر الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى .

المبحث الثاني :

طرق وكيفية ادارة الملكية المشتركة

الملكية العقارية المشتركة تفرض وجوبا وجود اليات سواء بقوة القانون او بالتفاهم بين الشركاء تعمل على السهر في ادارة الملكية المشتركة وتسييرها بدل الملاك .

المطلب الأول :

جمعية الشركاء في الملكية المشتركة (1)

وفق نص المادة 756 مكرر 2 من القانون المدني : " تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة " وقد جاءت في نص المادة 14 الى 19 من المرسوم 666/83 أكثر تفصيلا بحيث نصت المادة 14 على ما يلي : " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته " ، أما المادة 15 فقد نصت على ما يلي: " تتشكل جماعة الشركاء في الملاك أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية "

لقد منح المشرع الجزائري الشركاء في الملكية المشتركة الشخصية المدنية (2) في إطار الجمعية التي يتكونون منها لإدارة الأجزاء المشتركة في الملكية والملاحظ أنه لم يتم تحديد 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 ثلاثة (3) .

الفرع الأول :

الانضمام للجمعية

كما سلف وان ذكرنا ان المشرع الجزائري قد اتبع المشرع الفرنسي ولم يترك أمر تشكيل الجمعية للمالكين أنفسهم بل اعتبر الجمعية متشكلة بقوة القانون (4) على العكس فإن المشرع المصري ترك أمر ذلك لإدارة المالكين الشيء الذي يثير صعوبة كبيرة في إنشاء الجمعية حيث يتوجب إجماع أعضائها وهو إجراء صعب لذا فالحل المعتمد من

1- دروازي عمار ، مرجع سابق ص 75 .

2- أي أن الجمعية تعتبر شخص اعتباري ومن ضمن النظريات التي ظهرت تركز وجود هذا الشخص نجد نظرية الملكية وموداها أن الأموال التي ينشأ بها الشخص الاعتباري تعتبر مملوكة " PLANIOL " المشتركة والتي تزعمها الفقيه بلانيول ملكية مشتركة للأفراد الذين خصصت تلك الأموال لمنفعتهم وأن الملكية المشتركة ملكية من نوع خاص بحيث لا يجوز لأحد المالكين بأن يتصرف بالبيع أو الرهن أو الوصية في ماله المشترك ولا يجوز له أن يطالب بقسمته" ، أنظر في هذا المعنى -إسحاق إبراهيم منصور، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتها في القوانين الجزائرية، د.م.ج، الجزائر، د ط، 2001 ص238.239

3 - نجد أن المشرع اللبناني بنص المادة 18 من المرسوم الاشتراعي 88 الصادر سنة 1983 والمتعلق بتنظيم الملكية المشتركة في العقارات المبنية على أن يؤلف مالكو العقار، طالما يزيد عدد الأقسام الخاصة من ثلاثة، جمعية تسمى جمعية المالكين... " . انظر: عفيف شمس الدين، ص229 .

4 - عفيف شمس الدين، مرجع سابق ، ص106 .

طرف المشرع المصري يعتبر غير منطقي ، عند تفحص المواد المذكورة سابقا والمتعلقة بتكوين الجمعية فإن تشكيلها يكون مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله ويظهر ذلك من دور الجمعية حيث يتركز أساسا على العمارة ، كذلك فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية فإنها تكون على الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين أو بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة ، هذه الأخيرة لا وجود لها إلا بوجود الأجزاء الخاصة ولو أراد المشرع تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة فهناك جمعيات تؤسس مع بداية البناء مثل التعاونيات العقارية (1) لتي تكون صلاحيتها توفير سكن لأعضائها وهي شركة مدنية لها كل الصلاحيات الخاصة بالشركات المدنية ولها المصادقة على نظام الملكية المشتركة قبل تخصيص المساكن وهو ما يوحي بأنه يمكن أن تستمر الشركة المدنية المؤسسة بأجهزتها المتمثلة في الجمعية العامة ومجلس التسيير، هذا الأخير المنوط به إعداد نظام الملكية المشتركة وفق نص المادة 57 من الامر 92/76 للاستمرار في القيام بادارة وتسيير الأجزاء المشتركة وفي حالة التعاونيات العقارية يمكن أن يكون الغرض من تكوين الإتحاد الحصول على بناء لأعضائه ثم يكمل عمله بعد إتمام البناء ويصبح بعد ذلك مكلفا بالإدارة و التسيير (2) .

الفرع الثاني :

مهام وصلاحيات الجمعية

أولا : مهام الجمعية : نصت المادة 02/752 من القانون المدني على أنه "... تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة " .

لقد اوضحت المادة ان مهام الجمعية تتمثل في إدارة العقار والمحافظة عليه بصفة عامة ، أي أنها مكلفة بالحفاظ على العقار بجزأيه الخاص والمشارك بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة وهو في حقيقة الأمر الدور الأساسي لأن إدارة العقار في جانبه الخاص يعتبر من صلاحيات ومسؤوليات كل مالك على حدى بينما الدور الأساسي للمناطق بالجمعية هو إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة هذه الأخيرة التي تعتبر ملكيتها مشتركة بين كل الملاك ، الشيء الذي يستدعي وجود هيئة مكلفة بعملية صيانتها والحفاظ عليها هذا الدور بينته المادة 16 من المرسوم 666/83 والتي نصت : على أنه " تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة " الملاحظ هنا أن نص هذه المادة الأخيرة حصر دور الجمعية في عمارة واحدة بالرغم من أنه قد يكون تكوين الجمعية من مجموعة مالكين للذين يسكنون عدة عمارات أي مجموع عقاري وهو الشيء الذي تنص عليه المادة 14 من المرسوم 666/83 والذي جاء فيه : " تتولى جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له إدارة وتسيير العمارة أو المجموع العقاري المشتركة ملكيته " وقد جاءت المادة الأخيرة هذه بالمهام التي تناط بالجمعية والمتمثلة في إدارة المجموع العقاري .

1 - الامر 92/76 المؤرخ في : 1976/10/23 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري

2 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1067 .

ثانياً : صلاحيات الجمعية : لقد منح المشرع الجمعية صلاحيات تساعد في القيام بمهامها على أحسن وجه ، ومن ضمن الصلاحيات التي تتمتع بها الجمعية كشخص مدني حق التقاضي كمدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك ضد أحد المنتمين لها بقوة القانون سواء مالكين أو شاغلين وهي كذلك مؤهلة لأن تقاضي بالإشتراك مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد ممارسة صلاحياتها في الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري وللقيام بهذا الدور على أحسن وجه فإنها مخولة لاتخاذ التدابير التي تراها ضرورية لإتمام مهمتها .

كون مهام الجمعية متعددة ومن اجل شرح اوسع يتوجب علينا دراسة الشخصية المعنوية والمذكورة في نص المادة 50 من القانون المدني التي تنص على ما يلي : " يتمتع الشخص الاعتباري بجميع الحقوق إلا ما كان منها ملازماً لصفة الإنسان وذلك بالحدود التي يقرها القانون . يكون لها خصوصاً- : ذمة مالية- نائب يعبر عن إرادتها- حق التقاضي .. " ، من خلال المادة نجد أنه من ضمن الشروط التي أقرها المشرع وجود نائب يعبر عن إرادة هذه الجمعية .

وحسب ماجاء في المرسوم 666/83 نجد أن المشرع قد أوكل مهمة النائب عن هذا للشخص المعنوي للمتصرف وذلك في القانون الأساسي له من المادة 34 إلى المادة 37 .

كما نجد ان المشرع قد اوكل للمتصرف نفس الصلاحيات التي منحت للجمعية حيث أنه يمثل الجمعية في مجال القضاء مدعياً أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين وهي نفس الصلاحيات التي منحت لها هذا حسب ماجاء بنص المادة 42 من المرسوم نفسه .

ايضا يجب ان نذكر انه لا يحق للجمعية ولو بإجماع أعضائها أن تفرض على أي مالك شريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به ، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة بالإضافة لعدم تدخلها في كيفية الانتفاع بهذه الأجزاء بنص المادة 18 من المرسوم 666/83 ويعتبر هذا أمراً منطقياً لأن الجمعية كما رأينا سابقاً مكلفة بإدارة وتسيير الأملاك المشتركة وهو السبب الرئيسي في وجودها أما ماعدا ذلك لاسيما إذا تعلق الأمر بالأجزاء الخاصة فإنها تخضع لنصوص المرسوم السابق الذكر فيما يتعلق باستعمال الأجزاء الخاصة بالإضافة للقواعد العامة خاصة القانون المدني (1) .

ثالثاً : تسيير شؤون الجمعية العامة : كما رأينا ان المهام الموكلة للجمعية العامة والمتمثلة في إدارة الأجزاء المشتركة تكتسي أهمية بالغة مما استوجب على المشرع وضع كل الترتيبات الضرورية لانعقادها بداية بأخذ القرارات وتطبيقها نهاية وهنا سنفصل في هذه المراحل بالشكل التالي :

1- انعقاد الجمعية العامة : يجب انعقاد الجمعية مرة في السنة على الأقل خلال الأشهر الثلاثة الموالية لانتهاؤ السنة وقد تم النص على هذا الحكم بالمادة 19 من المرسوم 666/83 من القانون المدني وكذا المادة 01/763 بحيث كانت هذه الأخيرة أكثر وضوحاً حين حصرت الأشهر الثلاث بالفترة التي تلي نشاط نهاية

السنة ولو أخذنا بحكم المادة 19 المذكورة سابقا لتساءلنا ما المقصود بالسنة هنا هل هي السنة المدنية التي تبدأ من 01 جانفي إلى غاية 31 ديسمبر أم أن المقصود بالسنة هو مرور اثني عشر شهر تحسب بداية من تكوين الجمعية قانونا.

2- صلاحية استدعاء الجمعية : كما نصت المادة 20 من المرسوم 83/ 666 بأن استدعاء الجمعية يكون عادة من المتصرف وبمبادرة منه بالنسبة للحالات العادية ، كما يتعين عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك/ أو الشاغلين له وهو نفس الحكم الذي جاءت به المادة 02/763 من القانون المدني .

الملاحظ هنا أن المشرع قد أغفل ذكر النصاب الواجب تحقيقه لكي يجبر المتصرف القيام بعمليات الاستدعاء (1) الشيء الذي يوحي بأنه ترك للمتصرف سلطة تقديرية في ذلك وقد كان حريا بالمشرع وضع نصاب محدد يتم من خلاله دعوة الجمعية العامة لانعقاد بالإضافة إلى أنه كان عليه كذلك ترك المجال مفتوحا لأعضاء الجمعية بدون اللجوء إلى المتصرف هذا الأخير الذي قد يرفض طلب الشركاء لانعقاد الجمعية خاصة وأنه حسب ما رأينا فإنه الوحيد المكلف بذلك .

3 - طريقة الاستدعاء : تقوم الجمعية باستدعاء الملاك و/أو الشاغلين بطريقتين اما برسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في السجل الخاص بالاستدعاءات نص المادة 02/20 من المرسوم 666/83 هذا الإجراء الأخير يعتبر عمليا أكثر من الأول حيث أن ضمان تسليم الاستدعاء يكون بطريقة مباشرة أحسن بالإضافة إلى ربح الوقت لأن المتصرف يستطيع عكس ساعي البريد أن يتصل بالملاك ليلا ونهارا وهو يعرف المساكن، أضف إلى ذلك فإن الاستدعاء المباشر يجعل المالك أحرص نوعا ما في حضور الاجتماع من استقباله عن طريق البريد ومن الممكن نسيانه إضافة إلى أنه يكون للمتصرف حيز من الوقت لمناقشة بعض الأمور المتعلقة بجدول الأعمال بشكل مباشر مع الملاك هذا لرفع كل لبس قد يحدث عند قراءة جدول الأعمال، وبالتالي يكون التحضير الجيد لكل عضو من أعضاء الجمعية لمناقشة كل نقاط جدول الأعمال.

ويكون ذلك بشروط حيث أوضح المشرع بالإضافة لما سبق أن يرسل الاستدعاء قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الاجتماع ، ما عدا في الحالات الاستثنائية التي لم يضع لها المشرع أحكاما خاصة ، وفي رأينا إنه يمكن أن تتم الإستدعاءات بكل وسيلة بما في بما في ذلك الاتصال المباشر ووضع الإعلانات على مداخل العمارات (2) ، الشيء المهم الذي في اعتقادنا قد أغفله المشرع هو النصاب الذي يتوجب الحصول عليه لكي ينعقد الاجتماع وبالتالي تصبح كل قراراته نافذة .

كما نلاحظ أن المشرع قد وضع حكما في حالة تغيير الحائز الجديد للملكية الذي يحضر للاجتماع ولو كان الاستدعاء بغير اسمه إذ تنص المادة 21 من المرسوم 666/83 بشرط أن يكون الإشعار بنقل الحيازة قد بلغ

1 - عند قراءة نص المادة 20 فقرة 02 فيما يتعلق بالتاريخ جاءت صياغتها بشكل الأمر و السؤال المطروح هنا إذا وصل الاستدعاء ولم يتحقق شرط 15 يوم قبل الاجتماع هل ينعقد الاجتماع ؟

للمتصرف ، أما إذا حدث وكانت ملكية سكن واحد مشاعة بين عدة أشخاص فإنه عليهم انتداب أحدهم لتمثيلهم وإذا لم يقوموا بتعيين احدهم أو لم يخطرأوا بشياع الملك فإن الاستدعاء سيوجه إلى المالك الأصلي بمقر سكناه (1) .

4 - الشروط الشكلية للاستدعاء : لم يترك المشرع أي لبس فيما يخص الشروط الواجب توفرها في الاستدعاء وهذا لكي لا يترك المجال للمتصرف في ذلك بحيث يشترط في الاستدعاء أن يبين مكان انعقاد الاجتماع بالإضافة إلى تاريخه وساعته، والملاحظ هنا أن مكان انعقاد الجمعية يجب إظهاره بشكل واضح لاسيما إذا كانت الجمعية لا تملك مقرا دائما لها وهو الحال في معظم الأوقات ، لذلك فإن الجمعية قد تجتمع في بيت أحد الملاك إذا كان عدد الأعضاء ليس كثيرا ، أما إذا كان عددهم كثير نوعا ما فإن الحل العملي في هذه الحالة القيام بكراء قاعة ، على أن تقع المصاريف المترتبة على ذلك على أعضاء الجمعية وتقسم عليهم بالتساوي وفق أعباء الصنف الأول لأنه تقع ضمن الأعمال المرتبطة بالتسيير العادي وهذا بالرغم من أن المشرع لم ينص صراحة على هذه الحالة وقد كان استنتاجنا على أن هذا العبء يقسم بالتساوي على الملاك كونه يتعلق بالتسيير العادي بالإضافة إلى أنه لا يمكن أن يمثل عبئا من الصنف الثاني حيث إذا كان كذلك فسيوزع بالتناسب مع حصة كل شريك من الملك وأن هذا التصنيف لا يخص الشاغلين كما هو الحال في أعباء الصنف الأول وبالتالي فإنه لا يعقل أن يجتمع ملاك والشاغلين لتدارس مشاكل تمهم ويطلب فقط من الملاك تسديد مصاريف هذا الاجتماع ونعفي الشاغلين .

5 - جدول الأعمال : يمكن ان نرى ان المادة 23 من المرسوم 666/83 نصت على انه يتوجب على المتصرف أن يحدد جدول الأعمال وسمحت بكل شريك في الملك و/أو شاغل أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما من تاريخ الاجتماع (2) جميع المسائل التي يتطلب تسجيلها بجدول الأعمال وعلى المتصرف من ثم تسليمهم الاستدعاء بكل التعديلات التي طرأت على جدول الأعمال وقد شددت المادة 24 من نفس المرسوم المذكور على أنه : " لا تصح مداوات الجمعية قانونا إلا في المسائل المدرجة في جدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات اللاحقة" .

1 - بالإضافة إلى الأحكام السابقة نجد أن المشرع في نص المادة 764 مكرر1 الفقرة 02 أقر حكما آخر أدخل فيه القضاء بحيث أنه إذا تغيب الممثل والمشارك الذي فوضه المعينون في حالة شياع فإن تعيين الوكيل يتم من طرف رئيس المحكمة وذلك بطلب أحد الملاك على الشياع أو من طرف المتصرف وهذا الحكم في اعتقادنا يعتبر غير عملي لعدة أسباب منها أن الوكيل المعين من طرف الملاك على الشيوع معروف أصلا ولا يكمن التنبؤ بحضوره من عدمه إلا يوم اجتماع وإذا تعذر عليه ذلك فإذنا يعلم المتصرف لحظة تلقيه الاستدعاء ونظرا لان الوقت يعتبر ضيق فإن ذلك يتعذر تحقيقه، بالإضافة إلى أن الشاغل بحكم نص المادة 761 مكرر يمكن أن يشارك في جميع أعمال الجمعية وله الحق في الإدلاء بصوت تقريره عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثله احد لدى الجمعية بصفة نظامية ولم يشترط المشرع في هذه الحالة صراحة وجود تفويض لذا كان عليه أن يسمح لأي شريك على الشياع ان يحضر في مكان المفوض من طرفهم لاسيما وأن القواعد العامة المتعلقة بالشيوع وفق نص المادة 718 من القانون المدني أجازت لكل شريك في الشيوع أن يتخذ من الوسائل ما يلزم لحفظ الشيء ولو كان ذلك بغير موافقة الشركاء .

2 - حدد المشرع اللبناني في المرسوم الاشتراعي رقم 88 المذكور سابقا مدة عشرة أيام على الأقل من تاريخ الاجتماع، انظر . في ذلك : عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص 229 .

نلاحظ أن المشرع قد شدد في هذه الأحكام الأخيرة والتي يصعب تطبيقها خاصة في الاجتماعات الاستثنائية أضف إلى ذلك أنه قد تطرأ أمور بعد استلام الاستدعاء ويكون قد بقي على الاجتماع أقل من خمسة عشر يوما فيجبر الملاك و/أو الشاغلين على انتظار انتهاء الاجتماع ليطلب من المتصرف استدعاء الجمعية لاجتماع آخر بنفس المراحل. وبملاحظة أن المشاكل عديدة في نظام الملكية المشتركة كان على المشرع أن يكون أقل تشديدا بأن يترك مجالا مفتوحا للجمعية لمناقشة كل ما يهم الملكية ويذكر ذلك في جدول الأعمال كمتفرقات يتم مناقشتها ومن الممكن أن يتم ذلك وفق الاقتراع على أن يكون التطرق للنقاط حسب أهميتها هذا تفاديا لعدم أثارها مرة أخرى وتصبح سببا لعقد جمعية جديدة قد تجعل من اجتماع الجمعية أن يصبح دوري وبدون انقطاع طوال السنة تقريبا نلاحظ هنا أن المشرع اللبني أخذ بنفس الحكم ولكنه ترك المجال مفتوحا لإمكانية مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة (1).

6 - سير الجمعية : نرى أنه عند دخول أعضاء الجمعية لحضور الجلسة وقبل بدايتها يبدأ الأعضاء بتوقيع ورقة الحضور بحيث يذكر كل عضو اسمه سواء أكان مالكا أو شاغلا مع ذكر مقر سكنه وصفته إذا كان وكيلًا مع ذكر اسم موكله ومقر سكنه (2) وفي الأخير يشهد بصحة هذه الورقة رئيس الجلسة ، طبعًا سيكون ذلك غالبًا بالمناداة للتأكد من عدد الحضور وصدقتهم. (نص المادة 24 من المرسوم 83/ 666 في الفقرة الثانية)

ايضا " في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد (3) وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية أي أحد فإن المشرع أقر بتعيين تلقائي وبحكم القانون للشريك أو الشاغل الأكبر سنا وهم في نفس الوقت متساوون " نص المادة 25 من المرسوم 83/ 666 وكذلك المادة 763 مكرر من القانون المدني .

7 - التصويت : بعد صدور القرارات التي تصدرها الجمعية تكون نافذة بعد التصويت عليها ويكون ذلك عن طريق رفع الأيدي (4) ويحق لكل شريك أو شاغل التصويت في الجمعية ، فالشريك في الملك يكون له من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها بينما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء

1- تنص المادة 31 من المرسوم الاشتراعي 88 المذكور سابقا " لا يجوز أن تناقش في الجلسة إلا المواضيع المحددة لها ما لم توافق رئاسة الجمعية على مناقشة المواضيع التي تطرح مباشرة."

2 - لم يضع المشرع هنا الشكل الواجب توفره في الوكالة وبالرجوع للقواعد العامة لاسيما المادة 572 من القانون المدني نجدها تشترط في الوكالة الشكل الواجب توفره في العمل القانوني الذي يكون محل الوكالة ما لم يوجد نصل يقضي بخلاف ذلك وهو ما يجعلنا نقول بأن الوكالة هنا تعتبر وكالة عامة ويشترط فيها الكتابة الرسمية لاسيما إذا كانت تتعلق بأعمال الإدارة والتسيير

3 - نجد أن المشرع هنا قد اغفل الشروط التي يتوجب توفرها في العضو المترشح لمنصب رئيس الجلسة مما يجعل كل من الملاك أو الشاغلين معينين بالترشح وكذا بالتعيين وفق ما جاء به القانون أي الأكبر سنا إذا لم يترشح أي أحد.

4 - بالرغم من ان المشرع لم ينص صراحة على كيفية الاقتراع كما جاء ذلك في تعين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي إلا انه يمكن أن يستشف ذلك من خلال نص المادة 31 من المرسوم 83/666 الذي تبين على أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو / الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار والذي لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عنه وهذا لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلي و برفع الأيدي .

المتعلقة بالصنف الأول بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي وكذا أشغال الترميم التي يعترف بأغلبية الأعضاء بضرورتها والتي تدخل في الحالات العادية التي يلتزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها .

مما سبق نرى ان المشرع قد منح صلاحية التصويت للمستأجر في حالة غياب المالك أي المؤجر وعدم تمثيله لدى الجمعية ، هذا الإجراء يجعلنا نجد هذه العملية أنها وكالة بقوة القانون وهو ما يفهم من نص المادة 26 من المرسوم 666/83 وكذا المادة 763 مكرر من القانون المدني ويقتضي المشكل المطروح هنا الصوت الذي يدلي به المستأجر في مكان المالك هل يكون على أساس الحصص ؟ نجد أن المشرع بنص المادة 763 مكرر من القانون المدني اقر بأن الصوت الممنوح للمستأجر هو صوت مقرر وهو الذي يمكن أن يتعلق بالصلاحيات الممنوحة له كمستأجر بينما إذا كنا امام وكالة ولو كان بقوة القانون كان على المشرع أن لا يذكر ذلك في إطار صلاحياته المتمثلة في حق التصويت الممنوح له كمستأجر بصوت تفريري بل يذكر بنص المادة المتعلقة بالتوكيل في التصويت وذكر الوكالة بقوة القانون إلى جانب الوكالة الاتفاقية لاسيما في نص المادة 27 من المرسوم 666/83 مع التذكير هنا أن المشرع بنصوص القانون المدني لم يقيم بتحديد أصوات الملاك على أساس الحصص التي يملكونها.

8 - - الاغلبية المطلوبة : اوضحت المادة 764 من القانون المدني على أن قرارات الجمعية تتخذ عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، أما المرسوم 666/83 فذكر ان الأغلبية المطلوبة ونص على ذلك في المواد من 28 الى 30 (1) ، بحيث قسمت الأغلبية إلى قسمين الأغلبية البسيطة وأغلبية الثلثين بالإضافة إلى الإجماع في بعض الحالات .

** الأغلبية البسيطة (2) : من المعروف أن الأغلبية البسيطة تتمثل في الحصول على نسبة 50 + 1 وقد نصت المادة 28 من المرسوم 666/83 على أن هذه النسبة تعتمد في المصادقة على المسائل المتعلقة بتطبيق الملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة وجميع المسائل التي تم الملكية المشتركة .

** أغلبية ثلثي الأعضاء : أما نص المادة 29 من المرسوم 666/83 فقد أقرت على أنه يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات الآتية :

أ - جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات الاستعمال المشترك أو إحداث مثل هذه المحلات بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي

1 - تم النص في القسم الخامس من الباب الثالث والمعنون بالأغلبية المطلوبة وكان ذلك اعتمادا على طابع المسائل مراد إقرارها من طرف الجمعية ونلاحظ هنا أن المشرع الفرنسي اعتمد أغلبية أخرى تمثل في الأغلبية المزدوجة والتمثلة في أغلبية أعضاء الجمعية الذين يمثلون ثلثي الأصوات وذلك وفق نص المادة 26 من قانون 1965/07/10 .

2 - تعتمد الأغلبية البسيطة هنا على أساس أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين والمشكل الكبير الذي قد يثار هنا كما تم التطرق إليه سابقا هو العدد الأدنى الواجب توفره لانعقاد الجمعية أساسا فلو وضعنا افتراض جمعية مكونة من تسعين عضوا حضر ثلث أعضاءها أي ثلاثين فتكون النسبة التي أقرها المشرع لتصبح قرارات الجمعية نافذة هي ستة عشر عضوا أي أن خمس أعضاء الجمعية أصدرت قرارات يلتزم بها بقوة القانون أربعة أخماس وهو شيء غير منطقي لذلك كان على المشرع تحديد النصاب الواجب تحققه لانعقاد الجمعية أصلا وليكن ثلثي الملاك بالإضافة إلى وضع شرط يتعلق بإمكانية إعادة الاجتماع في حالة عدم اكتمال النصاب وهنا يمكن أن يتم التصويت وفق الأغلبية البسيطة بالنسبة للاجتماع الثاني .

هيئت العمارة له مع توافر نفس النسبة فيما يتعلق بإعادة توزيع الأعباء من جديد .
 ب - تعيين المتصرف أو عزله وللإشارة فإنه يمكن إعادة نفس الملاحظة المذكورة سابقا والمتعلقة بتحديد النصاب الواجب توفره لانعقاد الجمعية .

**الإجماع : لقد نصت المادة 30 من المرسوم 83/ 666 صراحة على أنه تصادق جمعية الشركاء في الملك بالإجماع على المقررات التي تتضمن ما يلي :

- أ - إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق العلوي المراد إعلاؤه أمر مطلوب ويصب الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته .
- ب - الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التبعية لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية أو تنظيمية.
- ج - تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات استعمال خاص .

الفرع الثالث :

التسجيل وصحة القرارات من الناحية القانونية (1)

تتوج اجتماعات الجمعية بمحضر يحرره المتصرف كونه كاتب الجلسة ويشمل المحضر على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع وكذا عدد أصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم وجدول الأعمال والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات التي وافقت عليه (نص المادة 31 من المرسوم 666/83) والملاحظ على أن نص المادة المذكورة لم يشترط ذكر أسماء الأعضاء الذين صوتوا على القرار بالقبول واشترط من جهة أخرى ذكر أسماء الأعضاء الذين صوتوا سواء كانوا مالكيين أو شاغليين أو المندوبين بالإضافة إلى أسماء الذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت.

في حالة الامتناع عن التصويت يعتبر حق قانوني ممنوح لكل مالك على أساس الحرية التي يكفلها القانون لكل فرد ولكن هذا الإجراء داخل نظام الملكية المشتركة قد يؤثر سلبا على أخذ القرارات فإذا كان عدد الممتنعين عن التصويت كبيرا وافترضنا أنهم يرفضون هذه القرارات، فإن ذلك سيؤثر لا محالة على النسب المطلوبة لاسيما وأن هذه الأخيرة تحسب وفق عدد الأعضاء الحاضرين المجتمعين ، لذلك كان على المشرع أن يجبر على المجتمعين قبول القرار أو رفضه ولا يترك المجال مفتوحا للامتناع عن التصويت لأنه يعتبر رفضا ما دامت المصادقة تنبني على أساس الأعضاء الحاضرين ولا نعرف ما الحكمة من الامتناع عن التصويت والفائدة من ذلك طالما صوت الممتنع يعبر رفضا ، أما فيما يخص الحكمة المتوخاة من ذكر الأسماء فهو شيء منطقي وعملي قد يستفاد منه في حالة نشوب نزاع لأن هذا الأخير يظهر من طرف الملاك الذين صوتوا ضد القرار أما الذين وافقوا عليه واستثنى المشرع ذكر

أسمائهم فكان يتوجب عليه كذلك النص على ذكر أسمائهم لكي يكون المحضر كاملا يحمل في طياته كل أسماء المصوتين درءا لأي نزاع محتمل.

بالنسبة الاجراءات الشكلية فتمثل في توقيع الرئيس و كاتب الجلسة على هذا المحضر ثم يسجلون الواحد تلو الآخر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض ومحفوظ بمقر الجمعية ، حيث نرى ان الملاحظات المثارة هي تسجيل المحاضر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض ولم يتم المشروع بوضع الشروط الشكلية الواجب توفرها في الدفاتر، حيث أنها تعتبر وثائق رسمية تستعمل في الإثبات وفي اعتقادنا كان عليه أن يشترط على الأقل أن تكون الدفاتر مرقمة مؤشرا عليها من طرف القضاء تفاديا لأي عمل من شأنه أن يؤدي إلى نزاع من حيث عدد الأوراق أو صحة ما كتب فيها ، مع الإشارة إلى أن حفظ هذه الدفاتر يكون بمقر الجمعية (1) كما نصت على ذلك المادة 31/ 02 من المرسوم 666/83 .

كما نص المشروع صراحة على ضرورة تبليغ المحاضر لأعضاء الجمعية سواء أكانوا مالكين أو شاغلين بما في ذلك الغائبين والحاضرين هذا الإجراء الأخير يعتبر ضروريا لاعتبار المقررات الصادرة عن الجمعية ملزمة لهم ولذوي حقوقهم نص المادة 32 من المرسوم 666/83 ، كذلك يمكن الملاحظة هنا أن المادة ذكرت ذوي الحقوق وهو تعبير يفهم منه أن المشروع يقصد الخلف العام بينما نجد نص المادة 764 مكرر 02 من القانون المدني استعملت عبارة خلفائهم وهي عبارة أشمل المقصود منها الخلف العام والخلف الخاص وبما أن المقررات الصادرة عن الجمعية لا تكون ملزمة إلا بعد تبليغها للأعضاء و يكون على المتصرف الإسراع في هذه العملية واستعمال كل طرق الإبلاغ بما في ذلك تعليق المحاضر .

المطلب الثاني

المتصرف

عند تطرقنا للجمعية ذكرنا انها تتكون من جماعة الشركاء في الملك وصلاحياتها في إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة حيث يتوجب عليها القيام بتعيين متصرف للعمارة يقوم أساسا بتنفيذ قراراتها ، أي ان المتصرف هو حالة قانونية منبثقة من تكوين الجمعية .

الفرع الأول :

النظام الأساسي

نعني بالمتصرف الهيئة التنفيذية المنوط بها تنفيذ مقررات الجمعية من جهة وكذا الممثل القانوني للشخص المعنوي المتمثل في جمعية الشركاء .

أولا : تعيين المتصرف : يعين عن طريق الاقتراع وهذا بثلاثي أصوات الحاضرين وفق نص المادة 29 الفقرة 01 من

1 - المشكل الذي يمكن أن يظهر هنا هي الحالة التي لا يكون للجمعية مقر ثابت لذا فإنه يتعين على المتصرف ان يتكفل بحفظ الدفتر الخاص كما هو الحال بالنسبة لكل الوثائق التي هو مجبر على الاحتفاظ بها وفق نص المادة 40 من المرسوم 666/83 المذكور سابقا .

المرسوم 666/83 ، هذا الإجراء أكدته كذلك المادة 34 من نفس المرسوم في إطار الفصل الثاني المعنون بالمتصرف في القسم الأول المتعلق بالنظام الأساسي ، حددت المادة المذكورة سابقا على أن مدة عمل المتصرف سنتان قابلتان للتجديد ولنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية .

كما يجدر بالذكر إلى أن الجمعية لا تعتبر الوحيدة التي لها صلاحية تعيين المتصرف حيث تنص المادة 03/34 من المرسوم 666/83 : " على أنه في حالة تقاعس الجمعية في تعيين المتصرف فيكون ذلك ضمن صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي (1) الذي يحل محلها في تعيينه ونفس المدة " والملاحظ هنا أن المشرع المصري أجاز ذلك هو الآخر ولكن بشكل مؤقت (2) .

يمكن أن نرى بان المشرع قد تراجع عن تعيين المتصرف الذي كان يسمى الوكيل بالمرسوم 146/76 بنص المادة 78 من طرف رئيس المحكمة ، حيث ان المادة اجازت لرئيس المحكمة بناء على عريضة أحد المالكين الشركاء أن يقوم بتعيين الوكيل إذا تقاعست الجمعية عن ذلك وهو نفس الإجراء الذي نص عليه المشرع الفرنسي مع إعطاء صلاحية طلب ذلك من المحكمة للملاك في الحالات العادية ، أما في الحالات غير العادية كوجود عجز مالي تعاني منه الجمعية فإن المشرع الفرنسي سمح لوكيل الجمهورية بطلب تعيين المتصرف (3) أما فيما يتعلق بمن يكون هذا المتصرف نجد أن النصوص اتفقت على أنه يمكن أن يعين المتصرف من بين الملاك أو الشاغلين للعمارة أو من غيرهم والملاحظة التي يمكن أن تثار هنا أن المشرع لم يضع شروطا أساسية يجب أن تتوفر في المتصرف لأن مهامه وفق ما رأيناه سابقا وما سنراه لاحقا تعتبر أعمالا تستوجب دراية كافية في التسيير العقاري لاسيما فيما يخص الأجزاء المشتركة بالإضافة إلى شرط بديهي يتمثل في علمه بالقراءة والكتابة ، لأنها من ضمن مهامه فهو يعتبر كاتب الجمعية أضف إلى ذلك شروطا أخرى كمعرفته بالأمر التقني الخاصة بالعقار وكذا دراية قانونية لا بأس بها (4).

ثانيا : صفة المتصرف : المتصرف يعتبر العون المفوض الذي ينوب عن جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له (المادة 37 من المرسوم 666/ 83) وهو بهذه الصفة يعتبر وكيلا ويخضع لأحكام القانون المدني من المادة 571 وما بعدها ، كذلك كان حكم المادة 764 فقرة الثانية من القانون المدني التي اعتبرت المتصرف وكيلا للجمعية وممثلا لها لدى القضاء ، اما المادة 571 من القانون المدني التي جاء فيها " الوكالة أو الإنابة هو عقد بمقتضاه يفوض شخص شخصا آخر للقيام بعمل شيء لحساب الموكل وباسمه " إذا فالوكالة عقد أي تخضع

1- كذلك نصت المادة 756 مكرر 3 من القانون المدني على نفس الإجراء، والشيء الذي يمكن ملاحظته أنه لم يتم النص في 1990 المتضمن قانون البلدية عند تطرقه للصلاحيات لرئيس المجلس الشعبي البلدي مما 08/ 04/ المؤرخ في - 07 القانون 90 يجعل من هذا الإجراء غير معلوم بالنسبة له ضف إلى ذلك أن المشرع لم يبين كيفية وصول المعلومة الممتثلة في عدم تعيين =المتصرف إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي بحيث كان يستوجب على المشرع أن يجعل ذلك وفق مبادرة أحد الملاك أو .الشاغلين كما هو الحال بالنسبة لتعويضه إذا تخلى عن ممارسة أعماله وفق نص المادة 36 من المرسوم 666/ 83 .

2 - خالد حمدي يوسف، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة، د 80 ط، 2005 ص 79.

3 - أنظر نص المادة 29 من الامر 557/65 المذكور سابقا .

4 - من ضمن صلاحيات المتصرف فرض النظام الأساسي والتمثيل أمام المحكمة وكذا القيام بالاجراءات المتعلقة بالحجز والرهن.... إلخ . وكل هذه الصلاحيات وغيرها تستوجب دراية كافية في المجال القانوني

للإيجاب والقبول هذا الوصف يمكن أن ينطبق على تعيين المتصرف من طرف الجمعية ، بينما إذا كان التعيين يتم من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فإن ذلك ينطبق عليه وصف النيابة القانونية وليس الوكالة التعاقدية (1) . نستخلص من دراسة مهام المتصرف ومقارنتها بمهام الوكيل من حيث الصلاحيات الموكلة له من طرف القانون نجد أن هذه الأخيرة قد تكون عبارة عن وكالة عامة وتكون كذلك وكالة خاصة لاسيما وأن للوكيل مهمة تمثيل الجمعية لدى القضاء. ومما سبق يمكننا القول بأن الوكالة التي أقرها المشرع للنصوص المتعلقة بالملكية المشتركة تعتبر وكالة قانونية تستوجب ركن الكتابة بالرغم من عدم اشتراط ذلك صراحة بالنسبة للوكالة العامة وقد جاءت تسميتها للوكالة التي تربط المتصرف بالجمعية بالوكالة القانونية كون القانون هو الذي حدد مهام الوكيل وفق التشريع الخاص للملكية المشتركة مرسوم 666/83 وهذا بالرغم من أن المشرع قد استعمل عدة عبارات فنجد مرة استعمل الوكيل ومرة النائب ومرة المفوض (2) .

ثالثا : أجرة المتصرف : لقد نصت المادة 35 من المرسوم 666/83 على أن المتصرف المعين سواء من طرف الجمعية أو من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي يتلقى تعويضا على ذلك والأجر يحدده من قام بتعيين المتصرف فقد يكون من الجمعية العامة أو من رئيس المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين نص المادة 35 من المرسوم 666/83 .

ولم يبين المشرع على أي أساس يتم تحديد التعويض مما يوحي بأن ذلك سيكون وفق الاتفاق بينما حدد الحد الأدنى الذي يمنح للمتصرف والممثل في نسبة 5% على الأقل من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري.

"إذا تخلى المتصرف أو حدثه مانع مهما يكن نوعه أو تقاعس وتهاون على القيام بالعمل المسند له من طرف الجمعية فإن على هذه الأخيرة القيام بتعويضه بمتصرف آخر وفي حالة عدم قيامها بهذا فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي هو من سيقوم بتعيين المتصرف وبشكل تلقائي ، بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له " (3) المادة 36 من المرسوم 666/83 ، كما تجدر الإشارة بأن المتصرف كوكيل على الجمعية ملزم ببذل عناية الرجل العادي في تنفيذ الوكالة وفق ما نصت عليه المادة 576 من القانون المدني (4) .

1 - عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، المجلد السابع، الجزء الأول، العقود الواردة على العمل، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، د ط، 2000 ، ص 576

2 - نجد أنه في نص المادة 37 من المرسوم 666/83 اطلق على المتصرف اسم العون المفوض وأحالتنا إلى نصوص القانون المدني لاسيما المادة 571 بحيث أشار إلى أن المتصرف يكون له الصفة المنصوص عليها بنص المادة المذكورة والتي تعطيه صفة الوكيل أو النائب والوكالة نوعان وكالة نيابية عندما يعمل الوكيل باسم الموكل وتكون غير نيابية عندما يعمل الوكيل باسمه الشخصي والمتصرف عنا تعتبر وكالة نيابية لكونه يعمل باسم الجمعية، أنظر في ذلك عبد الرزاق أحمد السنهوري . الجزء السابع، المجلد الأول، مرجع سابق ص 374

3 - الملاحظ هنا أن التعيين الذي يقوم به رئيس المجلس الشعبي البلدي يكون وفق إشعار من طرف المالكين أو الشاغلين الاجراء الذي لم نجده عندما تطرقنا للتعيين الذي يقوم به هذا الأخير في حالة عدم قيام الجمعية بتعيين المتصرف وقد علقنا . على ذلك سابقا .

4- علي فيلاي، الالتزامات النظرية العامة للعقد، مرجع سابق، ص 22- 26

الفرع الثاني :

دور المتصرف

يتمثل دوره أساسا في تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية وبذلك يعتبر ملزما بفرض احترام بنود هذا التنظيم وتطبيق العقوبات في هذا المجال وكذلك إخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله أي مفعول (1) وكونه نائبا عن الجمعية تكون له صلاحيات هذه الأخيرة فيما يخص أخذ التدابير اللازمة لاسيما المتابعة القضائية في حالة إخلال أحد المالكين أو الشاغلين بالتزام يؤدي إلى تهديد جماعة الشركاء أو الملكية (المرسوم 83 / 666 في المواد 38-45) .

كما تم التطرق في الفقرة الثانية من نص المادة 39 من نفس المرسوم المذكور على ان المتصرف يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية لاسيما الأشغال التي تقررها وتكون لها أهمية لا يمكن التقاعس عليها وفي حالة واجهته عوائق لم تكن متوقعة فله أن يستدعي الجمعية أو رفع قضية للمحكمة .

ايضا يكون المتصرف هو المكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها ، بالإضافة إلى أنه المكلف بالسهر على الهدوء في العمارة وإعداد التنظيم الداخلي وتعليقه في الأماكن المحددة لذلك (مدخل كل عمارة) بعد المصادقة عليه من طرف الجمعية وهو مكلف كذلك بالصيانة الضرورية للأجزاء المشتركة والسهر على نظافة العمارة وعلى أمنها وهو بذلك مسموح له بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة وتسريحهم وتحديد شروط عملهم وفق النصوص المعمول بها أي القوانين المتعلقة بالعمل بما في ذلك التأمين ، أما فيما يخص تحديد عدد العمال فقد ترك المشرع ذلك لصلاحيات للجمعية ، كذلك يناط به الاحتفاظ و مسك جميع الوثائق الصادرة عن الجمعية (المادة 40 من المرسوم) .

يكون على المتصرف بالضرورة أن يقدم تقريرا باعتباره وكيلا على حساب تسييره للجمعية نص المادة 44 من المرسوم 83 / 666 لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، هذا الحساب يقدم في الاجتماع لسنوي العادي فإذا صادقت الجمعية على ما قدمه من تقرير فإنه يتحصل على البراءة في تسييره نجد هنا أن العملية التي يقوم بها المتصرف فيما يخص تقديم تقريره تؤكد ما ذكرناه سابقا على أن عمل المتصرف يعتبر عملا غير عادي وبالتالي فهو غير متاح لأي شخص (2) .

1 - الملاحظ هنا أن المشرع منح للمتصرف سلطة تطبيق العقوبات في هذا المجال ولم يبين نوعها وماهيتها، ولو نظرنا إلى القانون المدني لا نجد أي إشارة للعقوبات / كل النصوص التشريعية المتعلقة بإدارة الملكية المشتركة لاسيما المرسوم 83 / 666 الممكن تطبيقها على الملاك وكذا هو الحال بالنسبة لقانون العقوبات أي أنه لا يوجد أي نص يتعلق بالعقوبات في مجال الملكية المشتركة وحتى ولو فرضنا وجود نصوص تعاقب الملاك على عدم الالتزام فإنه لا يكون ذلك إلا من طرف القاضي.

2 - دروازي عمار ، مرجع سابق ، ص 107 .

الفرع الثالث :

التصنيف القانوني لعمل المتصرف

بعدما اوضحنا المهام التي يقوم بها المتصرف يتوجب علينا معرفة تصنيفها تصنيفا صحيحا ، فالمتصرف مكلف بتسيير وإدارة الملكية المشتركة التي تعتبر ملكية عقارية لاسيما من خلال تفحصنا للمرسوم التشريعي 93/ 03 لاسيما المادة 04 منه ، فإنها صنفت أعمال إدارة وتسيير الملكية العقارية لحساب الغير على أنها عمل تجاري بحسب الغرض وبما أن المتصرف كما رأينا سابقا يمكن أن يكون من غير أعضاء الجمعية أي من الغير وهو ما يجعل من الأعمال التي يقوم بها هذا الشخص أعمالا تجارية خاصة إذا كان يباشرها بشكل منتظم كمهنة معتادة له فهذا يجعله هو كذلك تاجرا (1) وبالتالي فإنه ملزم بالالتزامات التي تقع على عاتق التاجر من قيد في السجل التجاري ومسك للدفاتر التجارية (2) ، وقد بين كذلك المرسوم 154/97 المؤرخ في : 10/05/1997 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية (3) على أن هذا الشخص يتحصل على راتب مقابل عمله بحيث نصت المادة 26 منه على أنه : " يتحصل القائم بإدارة الأملاك بموجب وكالته على راتب يحدده بالاشتراك مع موكله .

الفرع الرابع :

انتهاء مهام المتصرف

نهاية مهام المتصرف لها عدة صور قد تكون إرادية أو لا إرادية بحيث تكون عند انتهاء المدة المنصوص عليها قانونا ولم تقم الجمعية بتجديدها أو المدة القانونية عندما يتعلق الأمر بتعيينه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي أو حدوث مانع وقد تكون بوفاته وستتطرق فيما يلي لبعض الحالات التي تنتهي فيها مهام المتصرف :

أولا : انتهاء المدة : يعين المتصرف لسنتين مع إمكانية تجديدها كل ما رأت الجمعية ضرورة لذلك وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (المادة 34 من المرسوم 83/ 666) ، بينما لم يتطرق المشرع فيما يتعلق بإعادة تجديد المدة إذا كان التعيين صادر من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي وفي اعتقادنا أن التعيين الذي يقوم به هذا الأخير يعتبر تعيينا استثنائيا بحيث يكون على الجمعية عند انتهاء المدة إمكانية تجديد وكالته من غيرها لأنه يفترض بأن الجمعية هي المخولة بذلك كونها الوحيدة التي يناط بها مراقبة تسييره ولو كان تعيينه من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي (4) .

- 1 - المادة الاولى من الامر 59/75 المؤرخ في : 26/09/1975 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم : " يعد تاجرا كل شخص طبيعي أو معنوي يباشر عملا تجاريا ويتخذه مهنة معتادة له، ما لم يقضي القانون بخلاف ذلك. "
- 2 - نصوص المواد 09 و 10 وكذا 19 و 20 من الأمر 75 / 59 المذكور سابقا .
- 3 - نشير هنا أنه أثناء تحريرنا للمذكرة وقبل الانتهاء منها صدر المرسوم التنفيذي رقم 18/09 المؤرخ في 20 يناير سنة 2009 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة الوكيل العقاري بحيث ألغى في نص المادة 40 منه المرسوم 97/ 154 .
- 4 - نصت المادة 44 من المرسوم 666/83 على : " يقدم المتصرف باعتباره وكيلا حساب تسييره ولاسيما كشف الأموال التي تلقاها-أو قام بتسييرها أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له. يقدم الحسابات سنويا عن تسييره ويعرض حساباته على الجمعية للمصادقة عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية وقرار هذه الأخيرة بمنحه البراءة في تسييره .

ثانياً : العزل : يخول لجمعية الشركاء اتخاذ قرار عزل المتصرف ويكون ذلك بنفس شروط تعيينه أي شرط أغلبية الثلثين وهي مجبرة للسعي لتعيين متصرف آخر فوراً أما فيما يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي حول له مهمة تعيين المتصرف فليس له حق العزل وهذا خروجاً عن القواعد المتعارف عنها التي تعطي حق العزل لمن له حق التعيين.

حيث نرى ان 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 تعوضه في حالة تخليه عن عمله أو حدث له مانع ويفهم من هنا أن حق العزل يكون لمن له حق الرقابة ولو لم يكن له حق التعيين. وتطبيقاً لقواعد العامة للوكالة نجد أن الموكل ملزماً بتعويض الوكيل عن الضرر الذي لحقه من جراء عزله قبل انتهاء الوكالة وبدون سبب أو عذر مقبول ، حيث يفهم من هذا أن الجمعية إذا قامت بعزل المتصرف بشكل تعسفي تكون مجبرة على التعويض (1) .

ثالثاً : التخلي أو التنازل عن الوكالة : يحق للمتصرف بصفته وكيلاً أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت ولو بوجود اتفاق يخالف ذلك ، ويكون عليه أن يقدم من جهته تعويضاً للموكل عن الأضرار التي لحقت من جراء التنازل أو الاستقالة إذا كان ذلك في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول (2) يمكن اعتبار التعويض الذي اقره المشرع لكل من الوكيل أو الموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول على الوكالة (3) .

المطلب الثالث:

التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة

لقد سعى المشرع على تطبيقه فعلياً لاسيما وان عدد المالكين المشتركين تزايد بعد صدور المرسوم 83/ 666 الذي يعتبر المصدر الأساسي للملكية المشتركة كما رأينا سابقاً لأنه مكن لمستأجري المساكن التابعة للمؤسسات العمومية من اقتناء المنازل التي يستأجرونها وخاصة من عند دواوين الترقية والتسيير العقاري (قانون 01/81) (4). في حين نرى عملية البيع تمثلت في معظم الحالات بطريقة البيع بالتقسيم لمدة تصل إلى 25 سنة (5) ، مع العلم أن القليل دفع مبلغ الشراء دفعة واحدة وهذا للاستفادة من التخفيض الذي يصل إلى غاية 10 % لذلك نجد أنه في نفس العمارة هناك مالكون خاضعون لنظام الملكية المشتركة ومستأجرون لم يرغبوا في شراء سكناتهم أو لم يمنح

1 - نص المادة 587 من الامر 58/75 المذكور سابقاً

2 - نص المادة 588 من الامر 58/75 المذكور سابقاً

3 - "على أساس أن التخلي عن الوكالة أو الاستقالة بشكل أدق من المتصرف قد تكون من قبيل إساءة استعمال الحق إذا كانت مفاجئة وفي وقت من شأنه أن يلحق الضرر بمصالح الملاك الشركاء" ، أنظر عفيف شمس الدين، مرجع سابق ص 124 .

4- قانون 01/81 المؤرخ في 07 فبراير 1981 يتضمن التنازل على الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو لتجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات

5- المادة 22 من القانون 01/81 المذكور انفا .

لهم المشرع هذه الفرصة على أساس أن السكنات وظيفية أو ليس لهم الحق في اقتناءها (1) وهناك فئة أخرى لم تقم بالتسديد المبالغ الكاملة من ثمن الشراء ، هذه الوضعية أو غيرها أثرت سلبا على تطبيق نظام الملكية المشتركة مما استوجب على المشرع إيجاد آليات أخرى تعمل على الإسراع لتطبيق هذا النظام.

نرى انه بعد مرور عشر سنوات من صدور المرسوم 666/ 83 الذي بقي غير مطبق في الواقع الشيء الذي خلق فوضى كبيرة شهدتها البيانات الكبيرة وتجمعات المساكن (2) ، مما أوجب على المشرع السعي لإيجاد إجراءات أخرى تحفز وتحث المالكين على تأسيس الجمعية وبالتالي تعين المتصرف وهو الإجراء الذي جاء وفق المرسوم التشريعي 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري ، بحث نجد أن المشرع قد أفرد فيه مادتين للتسيير الملكية المشتركة بشكل استثنائي يسمح لأحد الملاك الحلول مكان أجهزة الملكية المشتركة فقد نصت المادة 25 من المرسوم التشريعي 03/93 على : " يمكن ان تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 3 من الأمر 75 / 58 المؤرخ في 1975/09/26 والمذكور أعلاه.

كما نرى ايضا انه يخول للمالك المشترك ممارسة الصلاحيات الراجعة للهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البناية وتسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة " .
يمكن أن نستخلص مما سبق أن المشرع رأى بأن نظام الملكية المشتركة غير مطبق في أرض الواقع خاصة عدم تكوين الجمعيات وتعيين المتصرف أراد فتح المجال أمام المالكين الراغبين في المحافظة على أملاكهم لاسيما من له ثقافة وحس مدني أن يبادروا بفرض نظام الملكية المشتركة على الملاك الآخرين حيث يكون عليهم اللجوء للعدالة لاستصدار أمر من طرف رئيس المحكمة ولو كان ذلك من طرف واحد فقط منهم ، حيث نصت المادة 26 من المرسوم التشريعي على أنه : " تثبت كفاءات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند على عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني وتصبح منذ ذلك الحين ، قرارات التسيير والإدارة مفروضة على المالكين المشتركين والشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل المطبق على الملكية المشتركة .

في حين ان ان التحويل لاينتهي إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 المتضمن القانون المدني والنصوص اللاحقة " .

كما قام المشرع باصدار المرسوم التنفيذي 59/94 المؤرخ في : 03/07 / 1994 ليتم المرسوم 666/83 حيث وضع الآليات القانونية الكفيلة لتسيير الملكية المشتركة واطافة لما ذكرناه سابقا فيما يتعلق بالمبادرة التي يقوم بها أحد الملاك فيما يخص إدارة الملكية قد أظهرت بعض الإجراءات بحيث ان نص المادة 45 مكرر 2 ذكرت

1 - أنظر في ذلك نص المادة 08-09 من القانون المذكور سابقا

2 - زروقي ليلي، حمدي باشا عمر، المنازعات العقارية، دار هومة، الجزائر، د ط، 2003 ، ص 273 .

أنه بعد صدور الأمر من طرف رئيس المحكمة المتعلقة بالتسيير الاستثنائي فإنه يتوجب على المبادر القيام بإعلام الملاك الآخرين وهذا بتعليق نسخة طبق الأصل منه في بهو مدخل البناية بالإضافة إلى أن عليه أن يعلم المصالح المعنية في البلدية التي يتبعها موقع البناية (1) ، أما بنص المادة 45 مكرر 3 فقد بين المشرع صفة هذا المالك المبادر بتسيير الملكية المشتركة حيث أنه يحل محل أجهزتها ويفهم من ذلك انه يحل محل الجمعية ويتمتع بصلاحياتها وكذلك المتصرف فيتمتع بصلاحياته .

اما بنص المادة 45 مكرر 4 فقرة 1 وضحت على أنه لا تنتهي طريقة التسيير الاستثنائي المذكورة إلا بعد تعيين أجهزة الملكية المشتركة ، أما الفقرة 02 فقد حددت مدة شهر بعد تعيين لأجهزة الجديدة لكي تعمل على تصفية الشريك المبادر وهنا المشرع قد استعمال عبارة المكلف بإدارة الملكية المشتركة المعين قانونا مما يوحي بأن المقصود بالقيام بإجراء التصفية هو المتصرف اما فيما يخص أجهزة الملكية المشتركة يمكن أن نفهم بأن المشرع كان يقصد حلول المبادر للملكية المشتركة محل المتصرف في كل صلاحياته وليس مكان الجمعية.

كما نرى ان آخر عمل يقوم به المبادر لتسيير الملكية المشتركة هو تقديم كل حسابات تسييره وفق نص المادة 44 من المرسوم 83/ 666 ، كما يقوم المكلف قانونا بتسيير وإدارة الملكية المشتركة إرسال نسخة من من الإعلان الموجه للمالك المبادر بإثناء عمله إلى كتابة ضبط المحكمة التي أصدرت الأمر المذكور في الفقرة الأولى من المادة 45 مكرر 2 . (2) ليكون قد انهى عمله وفق مانص عليه القانون .

1- لم يحدد المشرع من هي المصلحة المقصودة لاسيما واننا عندما نتصفح قانون البلدية لا نجد أي إشارة من قريب أو من بعيد لمصلحة مختصة في الملكية المشتركة لأن كلمة المصلحة المعنية تدل على أن هناك مصلحة خاصة بذلك وهو الشيء الذي يدعوننا لحث المشرع على تدارك هذه النقائص الموجودة بقانون البلدية لاسيما وانه قيد المراجعة. مع التذكير لما قد ذكرناه سابقا فيما يخص صلاحيات رئيس المجلس الشعبي البلدي في تعيين المتصرف

2 - نلاحظ هنا أن المهلة التي حددها المشرع بشهر ذكرت فقط في الحالة الاستثنائية أما في الحالة العادية لم يتطرق المشرع الجزائري للفترة الواجب احترامها في حالة تغيير المتصرف أو توقفه أما المشرع الفرنسي فقد نص على ذلك في المادة 18 من القانون 557/65 .

الفصل الثاني

النزاعات الواردة على الملكية المشتركة والقضاء المختص

المبحث الاول :

النزاع المترتب عن الملكية المشتركة

كما لاحظنا سابقا ان اهم عنصر في نجاح تنظيم الملكية المشتركة هو قابلية المالكين لقوانين ادارة الملكية المشتركة أي بمعنى اخر الالتزام بالواجبات اتجاه الاخرين وكذا الهيئات المخولة للتسيير ، ايضا احترام حقوق الاخرين والتماشي وفق نظام العيش الجماعي وماتتطلبه الملكية العقارية المشتركة ، حيث سنتطرق في مبحثنا هذا الى جانبين : **اولا** الحقوق الواردة على الملكية المشتركة و **ثانيا** الاعباء المترتبة عن الملكية المشتركة ، أي ان أي اخلال بهذين النقطتين حتما سيترتب عنه نزاع قانوني يستوجب الفصل فيه ، سواء من طرف الهيئات المخولة بتسيير النظام العقاري او اللجوء الى القضاء اذا تطلب الامر .

المطلب الأول :

النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الاخرين

تتمثل اغلبية النزاعات الناشئة عن الملكية المشتركة في تعدي احد الملاك على حقوق الشركاء الاخرين لهذا يجب على مالكي عقارات الملكية المشتركة معرفة الحقوق المترتبة عن هذا النظام وتمثل كمايلي : هي الحق في الاستعمال والاستغلال والتصرف في الأجزاء الخاصة وكذا في الأجزاء المشتركة .

الفرع الأول :

الحقوق على الأجزاء الخاصة (1)

أولا : استعمال الأجزاء الخاصة: " لكل شريك في الملكية الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة التي يملكها و أن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط أن لا يضر بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية والمحلات الأخرى وأن لا يمس بوجهة العمارة وألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض العمارة للخطر " نص المادة 11 من المرسوم 83/ 666 .

راينا فيما سبق حسب القواعد العامة ان للمالك الحق في أن يستعمل شقته بنفسه فيسكن فيها ويستقبل فيها زواره ولأطفاله اللعب فيها وله أن يسكنها شخصا آخر غيره بدون مقابل ويكون هنا قد قام باستعمالها ولكن بواسطة غيره(2).

1- القيود القانونية في استعمال الأجزاء الخاصة : يشترط في الاستعمال ان يكون وفق القيود العامة التي ترد على حق الملكية بالإضافة للقيود التي يمكن أن نجدها في التشريعات المنظمة للملكية المشتركة ، لاسيما المرسوم 666/83 حيث يفهم من نص المادة 11 منه :

أ- ليس للمالك الحق في أن يستعمل الأجزاء الخاصة استعمالا يمس بوجهة العمارة(3) وهنا نجد أن هذا القيد يتعلق

1 - دروازي عمار ، مرجع سابق ص 35 .

2 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص55

3 - نصت المادة 24 الفقرة الثانية من المرسوم 146/76 المذكور سابقا " يحق لكل مالك شريك ان يستعمل وينتفع كما يطيب له من الأجزاء المانعة المملوكة له، شريطة أن لا يمس بحقوق المالكين الشركاء في الأماكن الأخرى ولتخصيص البناء وأن لا يقدم على عمل يعرض فيه متانة البناء للخطر "

بعدم إمكانية استعمال مسكنه كعبادة أو مكتب لمزاولة مهنته أو غير ذلك إذا كانت وجهة العمارة مخصصة للسكن وقد يكون العكس صحيحا فإذا كانت العمارة مملوكة ملكية مشتركة وخصص استعمالها لممارسة مهنة تستدعي وجود مكاتب فإن هذه الشقق لا يمكنها أن تصبح شققا للاستعمال السكني .

ب - الضوضاء (1) : " يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي وقت من الأوقات بفعل منهم أو بفعل من أفراد أسرهم أو ضيوفهم أو أناس في خدمتهم وعليه فلا يجوز أن يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية وألا يسمحوا بذلك و ألا يقوموا بأي عمل يؤدي بماكنة أو أداة أو بدونها مهما كان نوعه إذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأي ضرر آخر من الأضرار. ولا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة ، بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية والتلفزة ، فكل ضوضاء أو صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوؤهم ممنوع منعاً باتا ولو كان حاصله داخل الشقق وهو يعرض صاحبه إن اقتضى الحال لملاحقات قضائية. (نص المادة 11 من المرسوم 666/83 في فقرتها الثالثة)

يجوز استعمال يكون أجهزة تصدر أصواتا من المسجلات الصوتية والإذاعة والتلفزة والآلات الموسيقية ، فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة.

ج - تربية الحيوانات : جاء في نص المادة 11 فقرة 5 على ما يلي : " الحيوانات الخطيرة ممنوعة (2) " ، ويجب الإشارة هنا أن الحيوانات المنزلية كالكقط والكلاب ليست ممنوعة ولكن شرط أن لا تمثل إزعاجا للسكان لا من جانب الروائح الكريهة ولا الأصوات المزعجة وكذا الأوساخ التي يمكن أن تتركها هذه الحيوانات في الممرات ، بالإضافة إلا أن الكلاب يمكن أن تمثل خطرا إذا كانت غير متابعة صحيا .

د - لا يحق للمالك استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات وفق نص الفقرة الخامسة من المادة 11 على ما يلي : " لا يجوز نشر الثياب على النوافذ والشرفات غير أن نشره في المقصورات للمطبخ مسموح به ولا يجوز نفث الزرابي أو هزها إلا وفقا لتنظيمات الشرطة الحضرية.

كما يوجد مجموعة من القيود الاتفاقية : بالإضافة للقيود التي أقرها القانون فيما يخص استعمال الأجزاء الخاصة يمكن أن توجد قيود تحد من استعمالها، لاسيما في النظام الداخلي للملكية المشتركة وقد تتمثل هذه القيود في عدم السماح مثلا في تربية الحيوانات المنزلية واستعمال بعض الآلات في أوقات معينة وتصبح نافذة طالما تم الاتفاق

1 - لقد استعمل المشرع في المرسوم 146/ 76 المذكور سابقا كلمة الضجيج أما باللغة الفرنسية فقد استعمل في الحالتين كلمة Bruit وبالعربية تفيد الكلمتين معا إلا انه كلمة ضجيج تعتبر الكلمة القانونية التي كان يتوجب على المشرع استعمالها لاسيما وانه بالمرسوم 184/93 يعتبر التشريع المنظم للضجيج قد استعملها .

2 - الملاحظ هنا أن الفقرة الخامسة من المادة 25 مرسوم 146/75 أضافت إلى الحيوانات الخطيرة الحيوانات التي تحدث صياح فنصت على ما يلي : "يحظر اقتناء الحيوانات الصياحة والخطرة .

عليها من طرف جماعة الشركاء شرط أن لا تمثل تعسفا في استعمال الحق، ولا يمكنها أن تفرض على الشريك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به (1)، كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة ولا كفاءات الانتفاع بهذه الأجزاء فمثلا منع المالك من إيجار شقته يعتبر تعسفا في استعمال الحق ولو تم بإجماع الشركاء، أما وضع شرط عدم إيجار بيته لشباب عزاب فيكون شرطا مقبولا.

ثانياً : استغلال الأجزاء الخاصة : يكفل حق الملكية حق الاستغلال ومفاده أن يعطي صاحب الحق العقاري حق الاستعمال لشخص آخر مقابل بدل (2) وهو ما يميز حق الاستعمال الذي يمكنه من إعطاء الحق لشخص آخر ولكن من دون مقابل.

حسب ماورد بنصوص المرسوم 83/ 666 وكذا القانون المدني أننا لا نجد الإشارة المباشرة لحق الاستغلال والقيود الواردة عليه لاسيما فيما يخص حق المالك في إيجار مسكنه ومن ثم فإن للمالك الحق في إيجاره على قاعدة أن القانون لم يمنع ذلك صراحة من جهة ومن جهة أخرى فإن بعض النصوص تجعل من إمكانية إيجار المسكن عملا جائزا لاسيما فيما يتعلق بنص المادة 8 من المرسوم التنفيذي 94/ 69 المؤرخ في : 19/03/1994 (3)، ففي الفصل الأول من الباب الثالث على سبيل المثال من المرسوم 83/ 666 جاء النص على جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له فكلمة الشاغلين توحى بإمكانية وجود مستأجرين.

اقرت المادة 105 المرسوم 146/76 انه يمنع تأجير المسكن الخاضع لهذا النظام ولا يمكن قبوله إلا بصفة استثنائية بعد موافقة النقابة ولاسيما في أحوال نقل الملكية لداعي الخدمة، بالإضافة إلى التزام المالكين في حالة تأجير أملاكهم التزاما شخصيا ، بحيث أنه يفرض على المؤجر تحت طائلة عدم السماح للمستأجر من دخول العمارة إرسال نسخة من عقد الإيجار(4) طبقا للمواد 106/ 107/ 108 من المرسوم المذكور وكقاعدة عامة فإن حق الاستغلال مقيد بنص المادة 11 من المرسوم 83/ 666 التي تشترط عدم المس بوجهة العمارة ، الشيء الذي يمنعه من تأجير مسكنه لاستغلاله كمكتب أو عيادة...

إضافة إلى المنع القانوني فنرى انه يوجد هناك منع اتفاقي يتم النص عليه في النظام الداخلي للملكية المشتركة، فنجد أن المشرع الجزائري لم يبين النصاب المطلوب في هذه الحالات أما المشرع اللبناني فقد نص على أن يكون ذلك بإجماع الملاك عند إنشاء نظام الملكية المشتركة أو عند تعديله بالطرق القانونية المنصوص عليها(5) .

1- المرسوم 666/83 مرجع سابق المادة 18

2- عفيف شمس الدين، مرجع سابق، ص38

3 - مرسوم تنفيذي رقم 69/94 مؤرخ في : 19/03/1994 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في 01/03/1993 المتعلق بالنشاط العقاري حيث تنص المادة 08 منه على ما يلي " يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقه بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصص التي عن كل صنف من أصناف الأعباء.

4 - المواد 108/107/106 من المرسوم 146/76 المذكور سابقا

5 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص59

ثالثا : حق التصرف في الأجزاء الخاصة : مايميز الملكية انها تكفل حق التصرف ، إذ أنه بدونه لا يكون لحق الملكية معنى ، حيث يمكن أن نتصور حق الملكية بدون حق استعمال أو استغلال ، أما فقدان حق التصرف فهو فقدان لحق الملكية (1) والتصرف ينقسم إلى تصرف قانوني ومفاده القيام بعمل يؤدي إلى نقل الملكية بإحدى الطرق الناقلة للملكية كالبيع والهبة أو بإبرام عقود قد تؤدي إلى انتقال الملكية عن طريق البيع الجبري كالهون، وللمالك أن يتصرف في البيت كله أو في جزء منه، فيشاركه في الملكية غيره على الشيوخ كقاعد عامة (2) ، وخروجا عن القواعد العامة المطبقة فيما يخص حق التصرف القانوني في الملكية نجد أن المشرع الجزائري قد وضع قيودا على التصرف القانوني، تنطبق على المساكن الخاضعة لنظام الملكية المشتركة بحيث وضع نصوصا قانونية تمنع التنازل بعوض عن هذه المساكن لمدة محدودة، فبعد أن نص في المادة 102 من المرسوم 76 - 146 على منع بيع المسكن إلا بعد مرور 5 سنوات (3) ، نجد أنه قد ظهر مؤخرا تشريع يمنع التصرف القانوني بالبيع لمدة 10 سنوات لكل المساكن التي ساهمت الدول في إنجازها (4) .

كما نذكر ان المالك مجبر على القيام بتعديل الهيئة الداخلية لبيته بذلك في أوقات العمل ، لاسيما فيما يتعلق بالأعمال التي تحدث ضجة كالحفر والهدم بالآلات ، بالإضافة إلى عدم طرح الأنقاض والركام الناتجة على العملية في الشارع وتركها، كما يشاهد ذلك في معظم أحيائنا، كما يتوجب على المالك الذي يقوم بالتعديلات الداخلية خاصة التي تمس بقنوات صرف المياه أن لا يؤدي تعديل هذه القنوات إلى نزول الماء بشكل عمودي دون وجود عوائق الشيء الذي قد يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على متانة البناء ، لاسيما إذا كانت داخلية، أي غير مرئية بحيث تظهر بعد مدة، وفي حالة تغيير بلاط الأراضي عليه أن يسد بإحكام الفراغات الموجودة بينها لأنه في حالة صب المياه على الأرضية فإن ذلك يؤدي إلى وجود تسربات تؤثر على السقوف السفلية وبالتالي على متانة العمارة ولقد تم النص على صيانة قنوات صرف المياه في الفقرة الثامنة من نص المادة 11 من المرسوم 83/ 666 إذ أقرت بالإضافة لذلك أن ترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب المياه من محل أي مالك تقع على عاتقه (5).

1 - جورج ن. شدرابي، حق الملكية العقارية، المؤسسة الحديثة للكتاب، بيروت، د ط، 2002 ، ص 39

2 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 59

3 - تنص المادة 102 من المرسوم 76/ 146 " إن النقل الأول بعوض لقطعة ما لا يمكن أن يحصل إلا في نهاية مدة خمس سنوات " ، استعمل المشرع كلمة النقل بعوض وهو ما يوحي بمنع البيع أي أنه يمكن السماح بنقل الملكية بدون عوض كالهبة بالإضافة إلى أنه سمح بإعادة البيع فقط للهيئة التي اشترى منها المالك ويكون ذلك بضمن الشراء مع إنقاص مبالغ محتملة لوجود نقائص في السكن.

4 - لقد جاء المنع وفق نص المادة 57 من القانون رقم 12/07 المؤرخ في : 2007/12/30 المتعلق بقانون المالية 2008 كما يلي " : إن السكنات الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والمتنازل عنها لشاغليها طبقا للتشريع الساري المفعول وكذا السكنات المستفاد من الإعانات العمومية في إطار التدابير المتعلقة بالمساعدة المقدمة من طرف الدولة من أجل التملك لا يمكن التنازل عنها من طرف مالكيها خلال مدة يجب أن لا تقل عن (10) سنوات باستثناء حالة وفاة المالك وضرورة توزيع التركة "

5 - دروزاي عمار ، مرجع سابق ص 42 .

الفرع الثاني :

الحقوق على الأجزاء المشتركة

أولاً : حق استعمال الأجزاء المشتركة : يكون استعمال الحقوق المشتركة متلازماً مع الأجزاء الخاصة كما وضح في القانون المدني بنص المادة 749 تحت عنوان حقوق وواجبات الشركاء في الملكية ، أما المرسوم 83/ 666 فقد أفرد القسم الثالث من الباب الثاني المعنون بحقوق الشركاء في الملكية وواجباتهم لاستعمال الأجزاء المشتركة بنص المادة 12 والتي جاء فيها "يمكن كل شريك في الملك أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء و المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف ولا يترك أي شيء لمدة ما"، أما نص المادة 13 من نفس المرسوم فجاء فيها " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع المياه والغاز والكهرباء ، إلا بموافقة الشركاء الآخرين." ، بعد استقراء هذه المواد نجد أنها وضعت قيوداً قانونية عامة تتمثل في النقاط التالية :

أ / استعمال الأجزاء المشتركة من طرف المالك يجب أن لا يؤدي إلى عرقلة استعمال الآخرين لها

ب / أن يكون استعمال الجزء المشترك في حدود الانتفاع بالجزء المقرز.

ج / تستعمل الأجزاء المشتركة فيما أعدت له وذلك بحسب طبيعتها أو بحسب تخصيصها وفق اتفاق الملاك..

د / عدم إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة أو الخدمات المشتركة إلا بموافقة الشركاء (1)

المالك الشريك يجوز له استعمال مدخل العمارة للدخول والمصاعد والسلالم للصعود وله أن يستعمل موقف السيارات لإيقاف سياراته وكذلك سطح العمارة لتشيت هوائي البث التلفزيوني ونشر الملابس في السطح إذا كان هناك مكان مخصص لذلك (2) للمالك الشريك استعمال الأجزاء المشتركة وفق ما أعدت له بحسب صيغتها أو ما أعدت له وفق ما اتفق عليه الشركاء ولو لم يؤدي ذلك إلى الضرر بالملاك الآخرين (3) وبالتالي لا يجوز له نشر الثياب على السلالم والجلوس ولو أمام الشقة أو المدخل ووضع الأثاث أو أي شيء تحت السلالم بالنسبة للقاطنين في الطابق السفلي وبالنسبة لسكان الطابق العلوي فليس لهم الحق في الاستئثار باستعمال المصعد بشكل يعطل استعمال الملاك الآخرين واستعماله في نقل أي شيء يفوق الوزن المسموح به كما لا يمكنه الاستئثار بالسطح بالرغم من أنه فوق مسكنه مباشرة بأن يحتفظ بالمفاتيح بحيث لا يمكن الآخرين من أن يستعملوه استعمالاً مماثلاً (4)

1 - يجب الإشارة هنا أنه هناك بعض التغييرات التي لا يمكن أن تحدث ولو كان بإجماع الشركاء لأنها تخضع للقيود القانونية لاسيما قانون التعمير

2- عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 61

3 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 63

4 - في معظم الحالات نجد أن سكان الطابق العلوي في العمارات يمنعون الملاك الآخرين من استعمال الأسطح مما يؤدي إلى نشوب نزاعات، " من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاءً مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاكين المشتركين، ومن ثم القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ .

كما لا يجوز للمالك الشريك أن يترك سيارته أمام باب العمارة أو بقرب العمارة في غير المكان المخصص لذلك مما قد يعيق دخول وخروج السكان، وقد تمثل في بعض الأحيان تهديد أمني في حالة تسبب حريق مما يعيق وصول سيارات الحماية المدنية وفي كل الحالات فإن استعمال الأجزاء المشتركة يعتبر من البنود الأساسية لنظام الملكية المشتركة .

ثانياً : حق الاستغلال : لا يمكن للمالك الشريك تأجير المصعد أو الحديقة أو الفناء المشترك لأن هذا الأجزاء هي مشتركة بين كل المالكين فلا يتصور استغلالها بمعزل عن الأجزاء الخاصة، فكما رأينا سابقاً فإن للمالك الشريك أن يستغل الأجزاء المشتركة بمعية الأجزاء الخاصة فتأجير الجزء الخاص يمكن المستأجر من استعمال الأجزاء المشتركة ولذلك جاء نص المادة 08 من المرسوم التنفيذي 69/94 (1) بأنه إذا كانت بناية خاضعة لنظام الملكية المشتركة فإن المستأجر ملزم باحترام قواعدها وعلى المؤجر تقديم نظام الملكية المشتركة على شكل وثيقة ملحقة بالعقد وهذا لكي تكون العلاقة بين جمعية الشركاء والمستأجر الشيء الذي يجعل منه شاغلاً تطبق عليه أحكام نظام الملكية (2) ويفهم من هنا أنه في حال عدم اطلاعه على هذا النظام فإنه غير ملزم به مما قد يخلق نوعاً من اللامبالاة وبالتالي يخلق منازعات بين المستأجر وجمعية الشركاء . وفي هذه الحالة الأخيرة فإن الدعاوى القضائية التي ترفع ضد المستأجرين تكون غير مباشرة (3) فوجود شرط احترام نظام الملكية المشتركة في عقد الإيجار يعد من قبيل الشروط الفاسخة لأن عدم احترام النظام المطبق على الملكية يؤدي بالضرورة إلى فسخ العقد بين المؤجر والمستأجر (4) وقد يكون الفسخ تلقائياً بدون اللجوء للعدالة في حالة توثيق العقد وإمهاره بالصيغة التنفيذية (5) مما يسهل على المؤجر فسخ العقد وطرده المستأجر إذا لم يحتزم هذا الأخير نظام الملكية المشتركة تفادياً للدخول في مشاكل مع جمعية الشركاء.

يمكن ان يكون الاستغلال الجماعي لاسيما باتفاق كل الملاك المشتركين مسموحاً اذا لم يتنافى مع تشريعات أخرى ومن هنا فإنه يمكن لجمعية الملاك المشتركين إيجار سطح العمارة لتثبيت هوائيات خاصة بالهواتف مثلاً وواجهة العمارة لتثبيت لوحة إشهارية على أن تودع الأموال المحصلة من ذلك في صندوق خاص لاستعمالها في صيانة الأجزاء المشتركة كون هذا الاستغلال لا يمثل عائفاً للشركاء في استعمال الأجزاء المشتركة ، أما إذا أدى استغلال الأجزاء المشتركة إلى إعادة استعمالها من طرف المالكين فإن ذلك غير ممكن فإيجار المصعد غير ممكن وكذا إيجار

1 - المرسوم التنفيذي 69/49 المؤرخ في : 19/03/1994 المذكور سابقاً .

2 - نادية منصوري، الترقية العقارية الخاصة، بحث لنسب شهادة ماجستير في القانون فرع الإدارة والمالية، كلية الحقوق بين عكنون الجزائر 2001 - 2002 ، ص - 112

3 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ، ص 65

4 - نصت عليه المادة 9 من المرسوم 69/94 ي على أنه : " يحتفظ المؤجر بحق الفسخ هذا العقد بسبب ما يأتي " :عدم احترام المستأجر أي إلتزام فرضه عليه هذا العقد".... ، ومن بين الإلتزامات المفروضة عليه وفق المادة 8 المذكورة سابقاً احترامه لنظام الملكية المشتركة.

5 - المادة 600 الفقرة 11 من القانون 09/08 المؤرخ في : 25/02/2008 والمتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية والتي تجيز التنفيذ الجبري للعقود التوثيقية المنهورة بالصيغة التنفيذية .

المساحات الخضراء لاستعمالها كمشاتل كذلك لا يسمح به، وإيجار المواقف المخصصة للسيارات، لأن كل هذه الأفعال تؤثر على الاستعمال الجماعي أو الفردي.

" لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة " نص المادة 747 من القانون المدني .

ثالثا : الحق في التصرف : كما ذكرنا سابقا بأن التصرف قد يكون قانونيا يتمثل في نقل الملكية وقد يكون ماديا يتمثل في تغيير الشيء المملوك.

1- التصرف القانوني : كان واضحا في نص المادة 9 من المرسوم 83/ 666 في الفقرة الثانية " ..ومن ناحية أخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني ، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمزاد (1) "

لقد قام المشرع بالحق الأجزاء الخاصة بالأجزاء المشتركة في كل تصرف وهذا شيء منطقي لأن الملكية المشتركة تتكون من مجموع هذين الجزئين فأبي تصرف سواء بالقسمة أو بالبيع أو بالهبه لا يمكن أن يتم على الأجزاء المشتركة بمعزل عن الأجزاء الخاصة، والعكس كذلك، و بالرغم من أن هذه الأجزاء شائعة بين الشركاء ، إلا أن الشيوع هنا شيوع إجباري يجعل من الجزء المفرد تابعا ولصيقا بالجزء الشائع ، الجدير بالذكر هنا أن المشرع عندما أقر منع التقسيم والبيع للأجزاء المشتركة لم يتطرق لذلك بالشكل التعاقدي بل ربط عملية التقسيم بالدعوى قضائية والبيع بالمزايدة وكلتا الحالتين توحيان بأن قسمة المال الشائع قضائيا وإمكانية شرائه من أحد الملاك المشتركين على الشيوع وفق ما تنص عليه المواد المتعلقة بالمال الشائع ، فالمادة 722 من القانون المدني تنص على أنه " لكل شريك أن يطالب بقسمة المال الشائع ما لم يكن مجبرا على البقاء في الشيوع بمقتضى نص أو اتفاق " وهنا يتبين لنا أن الاستثناء الذي جاءت به المادة والمتمثل في عدم إمكانية قسمة المال الشائع ، يتعلق أساسا بالأجزاء الشائعة للملكية المشتركة والملاحظ هنا أن المشرع لم يتطرق لحالة نزع الملكية من أجل المنفعة العمومية والتي يمكن أن تمس الأجزاء المشتركة دون الأجزاء الخاصة مما يؤدي إلى الفصل بقوة القانون بين الأجزاء وعلى العكس من المشرع الجزائري نجد أن المشرع الفرنسي قد نص على ذلك بالمادة 16 من القانون 557/65 المؤرخ في 10/07/1965 .

2 - التعديل : لقد قام المشرع بترك الترخيص بالتعديل في الأجزاء المشتركة لموافقة الشركاء في الملك فقد نصت المادة 13 من المرسوم 83/ 666 لتي نصت على ما يلي : " لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات وتوزيع المياه والغاز والكهرباء إلا بموافقة الشركاء الآخرين."

1 - من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة والحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محل لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النعي عن القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد ولما كان من الثابت - في قضية الحال - أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الخبر والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكون قد طبق صحيح القانون. قرار رقم 76988 : بتاريخ 10/07/1991 مجلة القضائية، 1992 العدد 3 ، ص 35

وضح القانون المدني على إمكانية تعديل الأجزاء المشتركة وجعل ذلك من قبيل الحقوق التبعية حيث جاء في نص المادة 745 الفقرة 09 على "... وتعد حقوقا بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين والجنائن التي تكون أجزاء مشتركة والسؤال الذي يطرح نفسه هنا هل تكون موافقة الشركاء هنا بإجماعهم أو بأغلبيتهم؟.

- حق تلبية العمارة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة.

عند تفحص المرسوم 83/ 666 نجد أنه سمح بتعديل الأجزاء المشتركة وفق موافقة الشركاء حيث يكون ذلك بتوفر نصاب معين حدده فيما يلي :

- ان تكون موافقة الشركاء بأغلبية ثلثي أعضاء الحاضرين أو الممثلين على جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة وإدخال عناصر جديدة، وتعديل محلات ذات استعمال مشترك أو إحداث مثل هذه المحلات ، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له حسب نص المادة 13 حيث يمكن تصنيف ذلك على انه تعديل جزئي في الأجزاء المشتركة المقصود منه مساعدة الملاك الشركاء على التمتع الحسن بملكيتهم لاسيما في التجهيزات التي قد تصبح غير مجدية أو قديمة مما قد يعيق الانتفاع بالأجزاء الخاصة كالتعديل الذي يمس القنوات مثلا فتغيير حجم قناة صرف المياه ونوعها بالشكل الذي يجعلها أكثر ملاءمة شيء مقبول وكذا مطلوب .

أما فيما يخص تعديل الأجزاء المشتركة وفق ما أقره القانون المدني فيما يخص الحقوق التبعية فإن المشرع في نص المادة 30 من المرسوم 83/ 666 أقر بأن يكون ذلك بإجماع الشركاء في الملك : " تصادق بإجماع أعضاء جمعية الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

- إعلاء البناء أو قرار التحلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يستغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر مطلوب.

مما سبق نجد ان المشرع عندما تعلق الأمر بإضافة أجزاء أخرى على الأجزاء المشتركة كان المطلوب موافقة كل الملاك الشركاء لاسيما وأنه بتشديد بنايات جديدة ينقص ذلك من الأجزاء المشتركة وبالتالي الانتفاع بالبناء سيكون في ساحة من الساحات التابعة فقد يكون ملعبا أو موقفا أو مساحة خضراء (1).

1- يجب الإشارة هنا أنه لا يكفي اجماع الشركاء للقيام بعملية تلبية عمارة أو البناء في الأجزاء المشتركة لأن هناك تشريعات أخرى تستوجب الحصول على تراخيص قانونية للقيام بهذا العمل كقانون التعمير الذي يستوجب استصدار رخصة البناء في حالة البناء ورخصة التجزئة إذا قام الملاك بتجزئة الأجزاء المشتركة أضف إلى ذلك أن كل هذه الإجراءات يجب أن تتوافق مع أدوات التعمير وسيتم التطرق لذلك وشرحه بشكل مفصل لاحقا.

المطلب الثاني :

النزاعات المترتبة عن عدم الالتزام بالاعباء

كما رأينا سابقا فقواعد العامة أن كل مالك يتحمل نفقات ملكه ، هذه القاعدة التي تطبق في الملكية الفردية أين يكون كل مالك متمتعا بملكه لوحده، بينما في الملكية المشتركة أين يكون لكل مالك جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة تحتاج إلى تفصيل فتكاليف الأجزاء الخاصة من صيانة وضرائب ورسوم وتعديل تكون على عاتق المالك لوحده ، أما فيما يخص تكاليف صيانة الأجزاء المشتركة بما أنها مملوكة ملكية مشتركة فهي تقع على عاتق كل الشركاء، فقد تكون متساوية أو متفاوتة بحسب ما أقره القانون هذا الأخير الذي ميز بين صنفين فالقانون المدني أطلق عليها إسم التكاليف وكان ذلك بنص المادة 750 من القانون المدني " تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين ... " ، أما المرسوم 666/83 فقد أطلق عليها إسم الأعباء وصنفها إلى صنفين هما أعباء الصنف الأول واعباء الصنف الثاني .

الفرع الأول :

أعباء الصنف الأول (1)

يقوم مجموع هاته الأعباء في المبالغ المخصصة للتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا (2) وتشمل خاصة :

أ - هو الراتب المخصص للمتصرف والنفقات اللازمة لسير إدارة العمارة وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بهم كالتكاليف المتعلقة بالضمان الاجتماعي للأجراء والضرائب التي يتحملها المستخدم (3)

ب - يتكون من المبالغ المتعلقة باستهلاك الماء والكهرباء والغاز بالنسبة للأجزاء المشتركة العامة فالاستهلاكات هنا تكون تلك المخصصة للأجزاء المشتركة ، فالماء يستعمل مثلا في سقي البساتين وتنظيف الأجزاء المشتركة أما الكهرباء فتتعلق بإنارة الأجزاء المشتركة داخل وخارج العمارة وكذا لتشغيل المصاعد والمضخات الموضوعة لتوزيع الماء ، أما الغاز والذي لم يتم التطرق له بنص المادة فهو الذي يستعمل في آلات التسخين الجماعي .

ج - مصاريف صيانة المصاعد والقوة المحركة لها، ونفقات صيانتها ، تشحيم وصيانة الملايف والبكرات والحبال ومصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه (4) .

د - شراء المواد والأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلامم وأقفاسها وسطوحها.

1 - دروازي عمار ، مرجع سابق ص 50 .

2-نص المادة 46 من المرسوم 666/83 الفقرة 01

3 - قبل 2005 كان يقع على عاتق كل رب عمل ضريبة تسمى بضريبة الدفع الجزائي (V.F).

4 - بالنسبة لهذه الخدمة المتعلقة بالتسخين الجماعي غير موجود في السكنات التي تنجزها في المؤسسات العمومية بما فيها دواوين الترقية والتسيير العقاري حيث ان تسخين المساكن يكون بشكل فردي.

و - نفقات صيانة وإصلاح مؤقتة الإنارة للمداخل والمساح وجميع المحلات والأجزاء المشتركة استعمالها.
هـ - دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة.
ونشير هنا إلا أن هذه الأعباء توزع بشكل متساوي بين الشاغلين للمحلات سواء ملاكا أو مستأجرين وهم ملزمون بها ولو كانت بيوتهم شاغرة كأن تترك هذه البيوت لقضاء عطلة الصيف مثلا ، وفق نص المادة 48 من المرسوم 83/ 666 .

لقد تم ذكر هذا النوع من الاعباء في المادة 47 من المرسوم 83 / 666 مما يستوجب علينا البحث عن معيار التفرقة بين أعباء من الصنف الأول وأعباء من الصنف الثاني.
ومن خلال نص المادة 46 نجد أن المشرع صنف الأعباء المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة بالصنف الأول أما الأعباء المرتبطة بالترميمات الكبرى وإدارة العمارة وصيانتها وأمن الشركاء في الملك أو الشاغلين له فقد صنفها كأعباء من الصنف الثاني .

الفرع الثاني :

أعباء الصنف الثاني (1)

يعمل مجموع الشركاء على تحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم وتشمل خاصة ما يلي :

أ - أعباء وأشغال الترميمات لتفريغ المياه التي تملأ القنوات في حالة عدم إمكان تحديد أسبابها بدقة وهذا لأنه إذا حددت أسبابها وكانت بسبب أحد الملاك فإن هذا الأخير يصبح هو المسؤول عن ذلك وبالتالي يتحتم عليه دفع هذه الأعباء لوحده أما إذا كان سببها أكثر من مالك فيصبحون كلهم مسؤولين بالتضامن على النفقات .
ب - نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة مستثنية من ذلك الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات (2) ، حيث أن النفقات الأخيرة يتكفل بها كل مالك أو شاغل لأنها إصلاحات تمس الأجزاء الخاصة وتدخل كذلك في أعباء الصنف الثاني نفقات ترميم السقف الخارجي والسطح والواجهات والشرفات والمقصورات ورؤوس المدخن وقنوات الماء والغاز والكهرباء التي لا تدخل في الأجزاء المخصصة لاستعمالها الخاص ، بالإضافة كذلك لأنابيب المواسير وصرف مياه الأمطار والمياه المستعملة وميازيب تفريغ الأقدار وكذا صيانة بوابات الدخول والأبهاء والسلالم و أقفاص السلالم والمساح وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها.

1 - المادة 46 من المرسوم 666/83 الفقرة 02

2 - لم يتم التطرق الى الحيطان الرافعة والتي تكون داخل الأجزاء الخاصة لاسيما في حالة وجود تشققات لأن هذه الجدران تعد من قبيل الأجزاء المشتركة كما ذكرنا ذلك سابقا وبالتالي فإن صيانتها تدخل في إطار الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني، فإن هناك الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات ويجد الإشارة هنا أن وفق نص المادة 04 من المرسوم 83/ 666 الخاصة لشريكين متجاورين ففي هذه الحالة هذه الحيطان أو الجدران تعتبر ملكا مشتركا بين المتجاورين وبالتالي فإنه صيانتها تكون على عاتقهم بحيث تخضع للقواعد العامة للجدار المشترك.

- ج - نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات الطلاء وعوارض دعم الشرفات والنوافذ وألواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملك خاص (1)
- د - نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة.
- و - نفقات صيانة وتركيب محلات مشمولة في الأجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء والمقصود هنا الأجزاء المشتركة العامة التي يستفيد منها كل سكان العمارات وبمفهوم المخالفة فإن الأجزاء المشتركة الخاصة هي التي تخص عمارة واحدة.
- ن - الضرائب والرسوم المختلفة بأي صورة من الصور والتي ستخضع لها جميع الأشياء و الأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري (2) .
- ل - مبالغ التأمين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية وأضرار المياه وغير ذلك من الأخطار، والملاحظ هنا انه بالنسبة للأضرار والمسؤولية المدنية فإنه يتعلق ذلك بما قد يحدثه الملاك بالنسبة للغير أو لأحدهم وماعدا ذلك فإن المسؤولية تكون شخصية أي أنه إذا قام أحد الملاك وفق خطئه بإحداث أضرار كحريق في بيته فإن التأمين الجماعي لا يعوضه على ذلك، إلا إذا كان التأمين بشكل انفرادي.
- ي - نفقات تنصيب وترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة والمقصود هنا هو الإنارة الخارجية بما فيها الساحات والمساحات الخضراء.
- هـ - نفقات صيانة وتعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية هذه الأخيرة التي تدخل في الأعباء التي يتحملها كل شريك في الملك على حدى.
- ر - فك المصاعد وأجهزة التسخين وإصلاحها كلها أو جزء منها وكذلك توابعها والملاحظ هنا أن صيانة هذه الأجهزة يدخل في أعباء الصنف الأول التي يتحملها الشركاء والشاغلون وهنا معيار التمييز بين الصنفين يتمثل في نوع العمل فإذا كان عبارة عن تصليح يدخل في أعباء الصنف الثاني أما إذا كان عبارة عن صيانة فإنها تصنف في أعباء الصنف الأول.
- كما نرى ان المادة 50 صنفت بعض التكاليف ضمن تكاليف الصنف الثاني وقد حددتها في التعويض المقرر

1 - نلاحظ هنا أنه بالرغم من أن هذه الأشياء تعتبر ملك خاص فإن المشرع قد ألزم بها كل الشركاء المالكين وهو حكم منطقي كون أن هذه النفقات التي تمس طلاء أجزاء خاصة تؤدي إلى تناسق ألوان طلاء البناية لأنه لو ترك لكل شخص القيام بذلك على أن هذه الأشياء ملكية خاصة لوجدنا عمارة واحدة تحتوي على الألوان متعددة تجعلها غير متناسقة وتؤثر على مظهرها الخارجي.

2- بالنسبة للضرائب فمن خلال بحثنا لم نجد أي ضريبة محتملة تخضع لها الأجزاء و الأشياء المشتركة ماعدا الضرائب التي تخضع لها البنايات الفردية، أما فيما يخص الرسوم التي تمثل مقابل خدمة تؤديها المؤسسات العمومية فقد تتمثل في الرسوم التي يدفعها الملاك في حالة طلبهم الحصول على رخصة البناء مثلا بالإضافة إلا انه من خلال إطلاعنا عن أصناف التكاليف التي جاء بها المرسوم 76 / 146 لم نجد بندا يتكلم على الضرائب بل ذكر المساهمات مع الرسوم بنص المادة 31 منه وقد تدخل ضمن هذه الرسوم مصاريف إعداد نظام الملكية مشتركة من طرف الموثق والذي تم تحديده مبلغه بنسبة 0.5 % من ثمن العقار وفق ما تم النص عليه بالمرسوم التنفيذي 08 / 243 المؤرخ في : 2008/08/03 والمحدد لأتعاب الموثق، ويمكننا التعليق هنا على أن المشرع عندما ذكر كلمة العقار لم يحدد المقصود من ذلك، هل كل العقارات بما فيها الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة .

للشركاء في الملك جراء تلف أو اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع وكذا نقصان قيمة الملك أثناء تنفيذ الأشغال وهذه التعويضات يتحملها كل الشركاء في الملك.

أما فيما يخص توزيع هذه الأعباء على الملاك الشركاء فيكون بالتناسب مع حقوق كل شريك في الأجزاء المشتركة وفي رأينا أن هذا التعويض لا يدخل في الميزانية التقديرية بل هو تعويض ظريفي أي لا يساهم فيه المتضررون . أما الأعباء السابقة الأخرى فيتم توزيعها بين الشركاء على أساس حصة كل منهم وتدفع تبعا لنوع الأشغال ، فإما أن تكون في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ يحتوي على أساس بيان تقديري عندما يتعلق الأمر بأشغال ضرورية وطارئة تتعلق بصيانة الملك المشترك وهو ما جاءت به المادة 52 من المرسوم 83/ 666 .

تجدر الإشارة إلى أن المرسوم 76/ 146 صنف الأعباء إلى أربعة أصناف منها ثلاثة أصناف تتعلق بالأجزاء المشتركة والصنف الرابع يتعلق بالتكاليف التي تقع على عاتق كل مالك شريك وقد اعتمد على ذلك لتقسيم الأجزاء المشتركة حيث نجده قد عدد الأجزاء المشتركة كما جاء ذكره سابقا، فقد رأينا أن هناك الأجزاء المشتركة من الصنف الأول والتي تخصص لاستعمال جميع الشركاء في الملك وهناك الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني والمخصصة لاستعمال الشركاء في عمارة واحدة (1) .

أما فيما يتعلق بالأجزاء المشتركة من الصنف الثالث فتقتصر على المصاعد خاصة وآلتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارة، هذه الأخيرة التي يكون استعمالها مخصصا لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة، فوفق تصنيف الأعباء فإنها تدخل في أعباء الصنف الثاني وفي اعتقادنا فإن المشرع كان أكثر دقة في تصنيف الأعباء المشتركة إلى ثلاث بحيث يقابل ذلك تصنيف الأجزاء إلى ثلاثة كذلك مع وجود ملاحظة بحيث أنه في الصنف الثاني والثالث من حيث التكاليف أضاف إلى المصاعد أجهزة التدفئة ، لذلك كان عليه أن يصنف كذلك الأعباء وفق الأجزاء أي مقابل كل جزء من الأجزاء المشتركة نجد التكاليف الخاصة بها مع إضافة الأعباء المتعلقة بالتدفئة الجماعية ضمن الصنف الثالث وفيما يخص التكاليف الفردية نجد أن المشرع في نص المادة 37 من المرسوم 76/146 قد عددها ، أما المرسوم 83/666 فإنه قد سكت عن ذكرها مما يوحي بأنه قد تركها للقواعد العامة .

وبما أن هذه التكاليف تساعد على صيانة الأجزاء الخاصة التي تؤدي بالضرورة إلى المحافظة على الأجزاء المشتركة كان على المشرع ذكرها صراحة ولو أن المشرع في المرسوم 83/666 قام بحساب التكاليف والمصاريف على أساس الانتفاع فإنه في رأينا ستكون هناك مشاكل أكثر بحيث أنه في حالة وجود موقف للسيارات محروس فإن تكاليف الحراسة يمتنع عن دفعها من لا يملك سيارة وكذلك أعباء الحفاظ والصيانة المتعلقة بالمساحات الخضراء وساحات اللعب لا يدفعها من ليس له أولاد أي أن معيار الانتفاع الذي يمكن أن يحقق نوعا من العدالة لا يمكن تطبيقه عمليا لأنه قد يتعذر تقدير مدى انتفاع المالك بالجزء المشترك الذي صرفت عليه هذه النفقات كما قد يتعذر تحديد المقابل من هذه النفقات (1) فسكان الطابق الأرضي قد يستعملون في أوقات متقطعة المصعد للوصول

1- دروازي عمار ، مرجع سابق ص 54

2- عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص73

إلى السطح لتصلح الهوائيات أو نشر الثياب وكذلك من ليست له سيارة قد يمتلك سيارة في أي وقت، أما الذي ليس له أولاد فقد يزوره ضيوف لهم أولاد.

نرى هنا أن المشرع الجزائري كان صائبا بعدم توزيع الأعباء على أساس الانتفاع لعدم إمكانية تطبيق ذلك على أرض الواقع وقد جسد هذا الحكم بشكل لا يدعو للريبة عندما أقر في نص المادة 58/ 04 من المرسوم 83/666 على أنه لا يمكن إعفاء الشريك في الملك الذي يكون غائبا بحيث تبقى شقته غير مسكونة من إلزامية دفع جميع الأعباء (1) ، إلا أنه يمكن الإشارة إلا أن الجمعية العامة لها صلاحية إعادة توزيع الأعباء المتعلقة بتسيير الأجزاء المشتركة بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين وفق نص المادة 29 الفقرة 3 من المرسوم 83/666 وهو نفس الإجراء الذي اعتمده المشرع المصري في نص المادة 863 من القانون المدني، إلا أن الملاحظ على القانون المصري أنه أجاز ذلك بشرط إجماع جميع الشركاء سواء في الاتفاق الأول أو في طلب إعادة توزيع الأعباء وليس للمحكمة إمكانية تعديل هذا النظام إلا إذا نص الاتفاق على ذلك كما هو الحال في عقود الإذعان (2) ، أما فيما يخص تفسير هذه العقود وتأويلها فقد أقر المشرع الجزائري بنص المادة 111 على أن القاضي له الحق في تأويل العقد في حالة عدم وضوحه والملاحظ هنا أنه كان على المشرع إضافة بند يتعلق بإمكانية تدخل القاضي لتعديل نظام الملكية المشتركة باعتبارها عقدا (3) ، لاسيما في المسائل التي تركها المشرع لاتفاق الملاك ومنها توزيع مصاريف الأجزاء المشتركة إذا كانت تنطوي على التعسف خاصة وأن الاتفاق عنها لا يكون بالإجماع، كما نص على ذلك المشرع المصري لأن ثلثي الأعضاء قد يتعسفوا في حق الثلث الباقي وللقاضي في حالة السماح له بالتدخل في تعديل نظام الملكية المشتركة أن يغير مقدار المصاريف طبقا لما تقتضيه العدالة.

الفرع الثالث :

نزاعات الإخلال بطرق التمويل و تحصيل الأعباء

للملكية المشتركة طبيعة قانونية تجعل منها حالة دائمة تفترض وجود ميزانية سنوية للمحافظة عليها تمول هذه الأخيرة من طرف المالكين و/أو الشاغلين وفق المخطط السنوي للصيانة الموضوع من طرف الجمعية العامة ، بالإضافة إلى الدفعات الواجبة لتغطية الأعباء من الصنف الأول ، هذه الأخيرة التي يمكن أن تكون شهرية أو فصلية أو حتى سداسية وهذا حسب الاتفاق ، بحيث قد تظهر ضرورة ملحة للقيام بأشغال عاجلة وفيما يلي تفصيل ماسبق :

أولا : المخطط السنوي للصيانة : يكون في بداية كل سنة مالية مخطط سنوي للصيانة تحدد فيه الأشغال الواجب القيام بها من طرف الجمعية العامة وتوضع هذه المبالغ في صندوق للأموال المتداولة حيث يتوجب على كل شريك

1 - المادة 58 من المرسوم 666/83

2 - عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص76

3 - اعتبرت المادة الأولى من المرسوم 146/76 نظام الملكية المشتركة بأنه اتفاقية جماعية.

في الملك أن يدفع % 40 من مبلغ مساهمته كما تقضي المادة 53 من المرسوم 666/83 و يجب على المتصرف أن يقبض الرصيد في الآجال التي تحددها الجمعية ويودعه في صندوقه حسب المادة 54 من المرسوم 666/83 .

نرى حسب متمم ذكره أن صيانة المباني الجماعية ليست بالشيء السهل لذا يتوجب على جمعية الملاك عند وضع المخطط الاستعانة بخبير في هذا المجال خاصة بعد مرور سنوات على استعمال البناية، حيث أنه كلما مر الزمن فإن تكاليف الصيانة تتراد وتصبح مكلفة أكثر فأكثر (1) وبالتالي نجد الملاك لاسيما الذين كانوا مستأجرين لدى المؤسسات العمومية بعد أن ظنوا أنهم تخلصوا من مبالغ الإيجار مجبرين على دفع مبالغ قد تساوي أو تفوق ما كانوا ينفقونه في الإيجار.

ثانيا : أشغال الصيانة العامة : يمكن ان يقوم المالكون بأشغال عاجلة لم تكن ضمن المخطط السنوي للصيانة في هذه الحالة يكون على المتصرف استدعاء الجمعية العامة إلى اجتماع استثنائي أين يتم التداول على توفير أرصدة جديدة تساوي على الأقل 3 / 1 المبلغ المقدر للقيام بهذا العمل حسب نص المادة 55 فقرة 2 من المرسوم 666/83 ويكون هنا النصاب المطلوب للمصادقة على قرارات الجمعية العامة هو الأغلبية البسيطة وفق نص المادة 01/28 من المرسوم 666/83 تجدر الإشارة هنا الى ان الجمعية العامة ، وتجدر الإشارة هنا إلى أن الجمعية العامة تحدد الآجال المطلوبة لدفع المبالغ سواء تعلق الأمر بالميزانية التقديرية المصادق عليها في بداية السنة أو بتوفير الأرصدة اللازمة للقيام بأشغال الصيانة العاجلة، فكما ذكرنا سابقا إذا تعلق الأمر بالأموال العادية التي تدخل في الميزانية التقديرية تكون الأرصدة مقسمة سنويا.

يقوم اعضاء الجمعية بعملية التقسيم إلى فترات دورية وفيما يخص قيمة 2/3 المتبقية من الأرصدة التي طلبت من المالكين لمواجهة أشغال الصيانة المستعجلة فإنهم مطالبون بها مباشرة بعد انتهاء الأشغال وتصبح ديونا واجبة الأداء، فعند الامتناع تنص المادة 58 من المرسوم 666/83 على أنه إذا لم يتم تكملة الأرصدة من طرف أحد الملاك فإن الأموال الواجبة عليه قد تمون من طرف الميزانية التقديرية السنوية، ودليلنا في ذلك يتمثل في أن المشرع ذكر في نص المادة 58 ما يلي : " ... ولاسيما عدم دفع قسطه من الأعباء بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة ... وإذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر ... " فالأشغال الطارئة التي أنجزت ومن خلالها ترك للمدين مهلة ثلاثة أشهر دليل على أن المبالغ المستحقة يمكن تسديدها من الميزانية السنوية خاصة وأن هذه الأشغال سيقوم بها في معظم الحالات مقاولات مختصة لا يمكن أن تنتظر مهلة ثلاثة أشهر لاستيفاء حقوقها .

ثالثا : التحصيل الجبري للأعباء : يكون التحصيل الجبري سواء المباشر أو غير المباشر لكل الأعباء وقد حددت الإجراءات المناسبة لكل نوع من أنواع الأعباء وسنعرض ذلك في مايلي :

1- عزوز حميد صيانة الحضيرة العقارية:مسألة أمن؟، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 10-11 جوان 2008 غير منشورة .

- تحصيل أعباء الصنف الأول والثاني : لقد أقرت المادة 56 من المرسوم 83/ 666 أنه يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى التحصيل الجبري في حالة عدم تسديد أحد الشاغلين أو المالكين للمبالغ المترتبة عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء أو عدم دفع القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الالتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء .

يكون تحصيل اعباء الصنف الأول فان المشرع اقر انه يكون بعد إنذارين مصحوبين بإشعار بالاستلام موجّهين خلال الشهر الموالي للأجل المضروب (1) من طرف المتصرف وبقي ذلك بدون جدوى فعلى هذا الأخير الطلب من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية ولاسيما :

- محضر الجمعية العامة الذي يقر فيه قيمة الأعباء.

- نسختان من الإنذارين.

وينفذ الأمر طبقا للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب.

يكون تحصيل الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني فإن المشرع لم يتطرق لها بنص المادة 57 والسؤال الذي يطرح نفسه هل يتم تحصيل أعباء الصنف الثاني بنفس الطريقة أي بطريق الإجراء المتعلق بتحصيل الضرائب؟ وعند استقراء نص المادة 58 من المرسوم 666/83 نجدها كما أشرنا قبل ذلك تتعلق بالأقساط المتعلقة بالأشغال المنجزة في الأجزاء المشتركة التي كانت قد صادقت عليها الجمعية العامة وفق توصياتها وفي رأينا أن المشرع كان يقصد هنا كلا من الأشغال الطارئة وكذا الأعباء المتعلقة بالصنف الثاني لاسيما وأن هذه الأخيرة يلتزم بها المالكون فقط، وكان على المشرع ذكرها صراحة وليس ضمينا حيث يتبين من نص المادة 55 من المرسوم 666/83 أن الميزانية التقديرية السنوية تصادق عليها الجمعية العامة والتي تصدر على الشكل توصيات هذا من جهة ومن جهة أخرى نرى بأن الدليل الثاني على أن المشرع يقصد بأعباء الصنف الثاني بالإضافة إلى الإشغال الطارئة أنه في كلتا الحالتين إذا لم يتم بتسديدها المالكون يكون الإجراء المقابل هو الرهن القانوني ، هذا الأخير لا يمس إلا المالك الذي لم يف بالتزاماته (2)، وفي رأينا أن هذا الحكم منطقي حيث أن أعباء الصنف الأول قد تمس الشاغلين، فلا يمكن تطبيق الرهن القانوني الذي لا يمس إلا المالكين من جهة وأن أعباء الصنف الأول نظرا لأنها مبالغ قليلة نوعا ما مقارنة بأعباء الصنف الثاني فتمثل مبالغ يجب دفعها دوريا لكي لا تتوقف المبالغ المتعلقة بالصيانة خاصة وأن جزء منها يمثل رواتب العمال ، أضف إلى ذلك أن إجراءات التحصيل الضريبي إجراءات سهلة وغير معقدة لا يتدخل فيها القضاء (3) .

- 1 - الملاحظ هنا أن المشرع لم يحدد المدة التي تكون بين الإنذارين و الأرجح أن تكون 15 يوما لأن الإنذارين يكونان بعد الشهر الموالي.
- 2 - نصت المادة 883 على " لا ينعقد الرهن إلا بعقد رسمي أو حكم أو بمقتضى القانون " بحيث يكون الرهن القانوني هنا وفق واقرته المادة 58 من المرسوم 666/83 .
- 3- دروازي عمار ، مرجع سابق ص 60 .

يكون الحجز الا بعد مرور 03 من إنجاز هذه الأشغال ، أي أن الحجز لا يكون إلا بعد إتمام الأشغال على عكس الأعباء المتعلقة بالصنف الأول والتي تتم بعد مرور شهر من استحقاقها وقد يكون ذلك مسبقا كأن يصدر عن الجمعية توصية بتسديد مبالغ الصنف الأول كل ثلاثة أشهر من السنة ويكون ذلك في بداية الفصل أي بشكل مسبق حيث أن التحصيل سيكون قبل شهرين من إستحقاق هذه المبالغ وهو شيء منطقي نظرا لضرورتها في عمليات الإدارة والتسيير اليومي .

1 - حجز المتصرف على أموال المالك : يجوز للمتصرف كذلك الحجز على أموال المالك الذي لم يقيم بتسديد ما عليه من أعباء وفق طريقة حجز المؤجر على أموال المستأجر، بحيث يكون له حق إمتياز على المنقولات التي تكون داخل المسكن. حسب نص المادة 58 الفقرة الثالثة من المرسوم 83/ 666

2- حجز ما للمدين لدى الغير : كما قام المشرع بوضع طريقة أخرى تمكن المتصرف من إستيفاء الأعباء المترتبة على المالك وهذا بإتباع طريقة حجز ما للمدين لدى الغير (1)، ففي الحالة التي يكون المالك فيها مؤجرا لمسكنه يمكن الحجز على الإيجار المستحق وهذا وفقا لنص المادة 667 من قانون الإجراءات المدنية (2) ويمكن للمتصرف حتى إستيفاء الأجرة مسبقا وفق هذه المادة ويكون ذلك بموجب أمر على عريضة من رئيس المحكمة التي توجد فيها الأموال ولكن بشرط أن يكون لديه سند تنفيذي(3) ومن بين هذه السندات التي يمكن استعمالها في هذه الحالات أوامر الأداء أو الأوامر على العرائض .

كما يمكن كذلك في حالة بيع المالك لبيته أن يقوم المتصرف بالاعتراض على عملية البيع في مدة 8 أيام وفق نص المادة 43 من المرسوم 83/ 666 (4)، اما نص المادة 754 من القانون المدني ألزمت الشريك في الملكية الذي يبيع مسكنه أن يسلم للموثق شهادة تقل عن الشهر تثبت أنه غير مدين بأي حق إزاء جماعة الشركاء وبالرغم من أنها لم تذكر من يسلم ذلك المتصرف أقرت أنه يجوز للمتصرف بطلب من المشتري ليتسنى له الحصول على المبالغ المتبقية في ذمة البائع .

3- ديون المجموعات والمصالح العمومية : في حالة تواجد مصلحة عمومية أو جماعة محلية (5) سواء كان تواجدها كشاغلة أو مالكة فإنه يمكن تحصيل الديون المترتبة عليها في حالة عدم الدفع بعد الإنذار عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض بناء طلب المتصرف مع تقديم كل الإثباتات الى المحاسب العمومي ومن بين الإثباتات الفاتورات و قرارات الجمعية وكل مستند آخر .

1 - هناك شروط يجب توفرها للقيام بعملية حجز ما للمدين لدى الغير، أنظر في ذلك، عمارة بلغيث، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية، مقارنة لطرق التنفيذ وإجراءاته ومنازعاته، دار العلوم للنشر والتوزيع، الحجار، عنابة، الجزائر، 2004 من .الصفحة 105 إلى 112

2 - المادة 995 من الامر 58/75 المذكور سابقا وكذا نص المادة 653 من القانون الإجراءات المدنية والإدارية المذكور سابقا .

3 - السندات التنفيذية تم تحديدها من طرف المشرع في قانون الإجراءات المدنية و الإدارية بنص المادة 600 منه.

4- نصت المادة 754 على مدة 15 يوما بعد أن يطلب ذلك المشتري وتم النص كذلك على مدة 15 يوما وفق المادة 60 من المرسوم 83/666 وسيأتي التعليق على اختلاف المدة وفق النصوص المذكورة لاحقا

5 - ظهرت هذه الحالات عند التنازل على أملاك الدولة بعد صدور القانون 01/81 المؤرخ في : 81/02/07 والمتعلق بالتنازل على أملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات محلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات.

نصت المادة 750 مكرر 1 من القانون المدني الفقرة الأخيرة على أن الخصم يتم في اجل شهر بعد الإحالة على المحاسب أما المادة 750 مكرر فقد أوجبت على المجموعات والهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الإعتمادات الضرورية بدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية وشاغلة لها " .

المشكل الذي يمكن أن يثار هنا إذا كانت هذه الهيئات شريكة في الملك وظهر هناك ضرورة ملحة للقيام بأشغال صيانة ضرورية وعاجلة ولم ترصد لها الإعتمادات اللازمة لاسيما إذا كانت تملك مجموعة من السكنات بما يجعلها ذات حصة كبيرة وبالتالي تكاليفها تصبح كبيرة جدا مما يخلق مشكلة قد تؤدي إلى تهديد العمارة وساكنيها لأن المحاسبين العموميين لا يمكنهم القيام بتسديد هذه التكاليف الطارئة عندما لا يكون قد رصد لها الاعتماد اللازم. والحل هنا هو السعي لإبعاد الهيئات العمومية بكل أنواعها على المساكن وهذا يساعد السكان والمؤسسات في نفس الوقت وللإشارة فإن هذه الظاهرة في الواقع تكاد تكون معدومة بعدما قامت كل المؤسسات ببناء مقار خاصة بها (1) .

4- التخلي كإجراء لتسديد الديون : يكون على مالك المسكن الالتزام بتسديد أعباء الأجزاء المشتركة التزام عيني لأنه ينبنى على حق عيني هو حق ملكيته على هذه الأجزاء، حيث أن القواعد العامة تميز التخلص من الالتزام بتخلي الملتزم عن حقه، ولم يرد في التشريع الجزائري نص صريح في ذلك على عكس المشرع المصري الذي نص في المادة 2/885 على أنه " ولا يجوز لمالك أن يتخلى عن نصيبه في الأجزاء المشتركة للتخلص من الاشتراك في التكاليف المتقدمة الذكر.(2) " وهذا الحكم منطقي لأن الأجزاء الشائعة (المشتركة) لا يمكن التصرف فيها بمعزل عن الأجزاء المفزة والتخلي لا يكون إلا فيما يجوز التصرف فيه ولو حدث ذلك الأمر فرضا فسيصبح أمرا صوريا لأنه من غير المنطقي استعمال الأجزاء المفزة بمعزل عن الأجزاء المشتركة.

أما في حالة قيام المالك بالتخلي عن المسكن فإن ذلك جائز لأنه يتبعه بالضرورة التخلي على الأجزاء المشتركة ، وحسب رأي بعض الفقه فإن ذلك غير جائز حيث أن القواعد العامة تستدعي أن لا يتم التخلي على الأجزاء الخاصة لأنها غير محملة بالتزام النفقات المشتركة(3) وفي اعتقادنا مادامت الأجزاء المشتركة تابعة لأجزاء خاصة ولا يمكن التصرف في أي جزء بمعزل عن الآخر فإن التخلي عن الأجزاء الخاصة بمعية الأجزاء المشتركة جائز لأنه يجوز توقيع رهن قانوني على الملكية في حالة عدم تسديد نفقات الصنف الثاني فالرهن هنا يشمل الجزأين وبالتالي ففي حالة عدم تسديد المدين لديونه سيتم بيع ملكه بالجزأين المفرز والمشارك (4) .

1- قد علقنا سابقا على أن المالك في الملكية المشتركة لا يمكنه أن يمس بوجه العمارة وبالتالي فإن العمارة التي تكون مخصصة للسكن يجب أن لا تحتوي مكاتب مؤسسات عمومية أو خاصة فوجه العمارة المقصود بها هنا أو تخصيصها سيكون إما عمارة للسكن أو لاستعمالها كمكاتب.

2-عبد الناصر توفيق العطار، مرجع سابق، ص 79 ، وقد تم النص على التخلي في نصوص القانون المدني الجزائري المادة 911.

3-عبد الناصر توفيق العطار، المرجع نفسه .

4 - عبد الناصر توفيق العطار ، مرجع سابق ص 79 .

المبحث الثاني :

القضاء المختص للنظر في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة.

كما رأينا سابقا ان الملكية المشتركة تكون دوما محل نزاع اذا اخل احد الملاك بالتزاماته تجاه هيئات التسيير او قام بالتعدي على حقوق الاخرين ، لهذا وضع المشرع حولا للفصل في محور النزاع القائم ابتداءا بالجمعيات العامة التي اسست لهذا الشأن وهي دراسة مواضيع النزاع واقتراح حلول بين الملاك او الشاغلين ، وصولا الى الجهات القضائية اذا تحتم الامر ذلك ، حيث اقر المشرع الجزائري عدة مواد قانونية من القانون المدني في نص المواد : من المادة 750 مكرر 01 الى غاية المادة 756 مكرر .

من اجل الفصل في قضايا منازعات الملكية المشتركة بما يمليه القانون كان واجبا الاخذ بمبدأ الاختصاص حيث يختص القضاء بالنظر في المنازعات الناجمة عن الخلاف حول الاستفادة بالأجزاء المشتركة للعمارة والناجمة أيضا عن إدارتها.

المطلب الاول

الاختصاص الاقليمي :

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أيا كانت علاقة هؤلاء بالعمار المشترك ، فإن المحكمة التابع لها العمار المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع وبمحل طبقا للقوانين السارية المفعول ، إذا كان محل الطلب القضائي فيها يتعلق بحق عيني عقاري على الأجزاء الخاصة أو المشتركة أو دعاوى الإيجارات المدنية والتجارية المتعلقة بالعمار المشترك، طبقا لنص المادة 2/8 من قانون الإجراءات المدنية.

- أما بالنسبة لدعاوى الحقوق الشخصية العقارية ، فإن الاختصاص يعود للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعى عليه طبقا لنص المادة 1/8 من قانون الإجراءات المدنية.

- وبالنسبة لدعاوى الحجز العقاري المضروب على الأجزاء الخاصة والمشاركة في العمار المشترك في حدود نصيب المالك ، يؤول الاختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقا لنص الفقرة الأخيرة من المادة 08 من قانون الاجراءات المدنية.

المطلب الثاني

الاختصاص النوعي :

من الممكن حصول المنازعات القضائية في العقارات المبنية للاشتراك المتأنية على عدة أوجه ويكون حلها في نطاق الأقسام التي يعني كل واحد منها بوجه معين وهذا ما سيوضح فيما يلي :

أولا: القسم الاستعجالي

- قد ترد في العمار المشترك نزاعات يؤول الفصل فيها للقضاء الاستعجالي نظرا لضرورتها الحالة أو أن التأخير في

الفصل فيها ينجر عنه إلحاق ضرر بالعقار أو بأطراف النزاع .

ثانياً: القسم المدني

- جميع النزاعات المؤسسة على الخلافات الحاصلة حول الانتفاع بالأجزاء الخاصة والمشاركة يختص بها القسم المدني للمحكمة.

المطلب الثالث

إجراءات الدعوى :

إن المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة بين مختلف الأطراف لا يمكن أن تنظر فيها المحاكم إذا لم تكن مبنية ومؤسسة على عدد من الإجراءات المقامة من قبل المتخاصمين وهذا كما يلي :

أولاً : أطراف الدعوى

يمكن لأي خصم مهما كانت صفته في العقار المشترك أي سواء كان مالكا شريكا شاغلا ، متصرفا ، جمعية عامة ، أن يرفع دعوى قضائية مؤسسة على نزاع قائم حول الملكية المشتركة ضد أي من هؤلاء وحسب طبيعة هذا النزاع .

أما في الحالة التي يكون فيها الخصم مستأجرا أو صاحب حق الانتفاع أو صاحب حق السكن فإن الخصومة القضائية قد تضم أطرافا أخرى ، فإذا كان الشاغل هو المسبب في حصول الضرر فإنه يمكن محاكمته ، أما إذا كان الشاغل هو المتضرر فإنه يمكن للمالك الشريك أو المنتفع أو صاحب حق السكن أو الجمعية أن ترفع الدعوى ضد المعتدي .

ثانياً : سير الدعوى امام المحكمة

كأي دعوى قضائية فإن دعاوى الملكية المشتركة تستلزم مصاريف رفعها ، فبالنسبة للقضايا المرفوعة من قبل الجمعية تكون المصاريف القضائية على عاتقها ، سيما وأنها تدخل ضمن إطار الأعباء المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة وكباب من أبواب ميزانيتها .

أما فيما يخص الفصل في الدعوى في جانبها الموضوعي فإن القاضي يطبق النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة المتضمنة في القانون المدني والمرسوم 666/83 إضافة إلى كل نص قانوني يلزم القاضي بتطبيقه . وبخصوص طرق الإثبات فيتم اللجوء إليها في كل قضية على حدى طبقا لما هو منصوص عليه في المواد 323 وما يليها من القانون المدني .

- كما أنه تجدر الإشارة إلى بعض المسائل الخاصة بالملكية المشتركة تفرضها طبيعتها الخاصة بها .

- إذا وجد خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعي عليه ، بما يلحق ضررا بحصة المدعي تجعل المدعي عليه مسؤولا عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني و الذي هو المدعي و تجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره ما لم يثبت العكس .

خاتمة

إن دراستنا لنظام الملكية العقارية المشتركة وكذا المنازعات الواردة عن هذا النظام المعيشي الدخيل على مجتمعا و التي رأينا بأنها حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة بحيث يكون لكل مالك جزءا خاص به يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيدده في ذلك إلا القانون وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرد أو المانع كما سماه المشرع وتكون فيها سلطات المالك محدودة .

نستخلص من فحوى بحثنا هذا أن الملكية العقارية المشتركة ماهي الا حالة قانونية تنشئ علاقة بين الملاك تتسم بأنها علاقة مصالح مشتركة تستوجب على كل واحد منهم المحافظة عليها بالقيام بالواجبات المنوطة به ، واحترام حقوق الآخرين من اجل الحول دون نشوء نزاعات جوارية بين الملاك ، حيث لاحظنا ان هذه العلاقة التي لا توجد إلا في هذا النوع من الملكية استدعت من المشرع وضع القواعد القانونية لتحديد أطرها ، فالحفاظ على الملكية الخاصة بكل مالك تستدعي الحفاظ على الملكية الجماعية ، لهذا عمد المشرع على فرض سبل وطرق لادارة هذا النوع من الملكية ، جسدها المشرع بتكوين جمعية الملاك بقوة القانون ، أما الحالة الثانية فقد جسدها بواجبات جمعية الملاك بالحفاظ على الملكية المشتركة بينهم ووضع لذلك قواعد قانونية آمرة يتوجب على كل مالك إتباعها محولا بذلك فرض نظام للحفاظ على الملكية العقارية الذي يؤدي بالضرورة للحفاظ على الملاك ، مما يجعل من العلاقة التي تتكون داخل هذا النمط المعيشي علاقة اجتماعية واقتصادية ، تستوجب بالإضافة لوجود القانون تواجد نوع من الوعي والثقافة والحس المدني والابتعاد على اللامبالاة التي يعيشها المجتمع الجزائري لاسيما داخل هذا النوع من الملكية .

من الملاحظات اليومية التي لانستطيع ان نحفيها او نتجاهلها من واقعنا المعاش ان الحياة في وسط التجمعات السكنية التي تمثل جزء من نظام الملكية المشتركة في بلادنا باتت تستدعي دق ناقوس الخطر قبل فوات الأوان ، إذ لا يمكن ان ننتظر وصول هذا النظام الى النتائج المرجوة منه والمتمثلة اساسا في القضاء على مشكل السكن ، في حين تترك القوانين والمراسيم بدون تطبيق خاصة اذا كانت غير ملائمة ، لاسيما إذا كانت صياغتها مبهمه أو غير واضحة أو حتى متناقضة في بعض الحالات والشيء الذي تطرقنا له عند تعليقنا على بعض المواد القانونية في القانون المدني أو في المرسوم 83/ 666 الذي ألغى المرسوم 76/ 146 .

ان سعي الدولة الى القضاء على مشكل السكن في الجزائر عن طريق التشجيع على الاخذ بانظمة عقارية جديدة مثل نظام الملكية العقارية المشتركة دون دراسة ماينجر عنه من نزاعات جوارية بين الملاك ، حيث مما لاحظناه افتقار القانون لقواعد منظمة لمثل هاته الانظمة ، حيث يقع العديد من القضاة في متاهات جراء انعدام القاعدة القانونية ، ايضا عزوف المواطنين الجزائريين عن انشاء الهيئات الادارية المسؤولة عن تسيير الملكيات المشتركة كالجمعيات .

خلصنا مما سبق ان نزاعات الملكية المشتركة تتمحور في شقين : الاول التعدي على حقوق المالكين الاخرين اما الثاني فهو الاخلال بالالتزامات او الابعاء ، ماينجر عنه نشوء نزاع يضطر المدعي دوما اللجوء الى القضاء بسبب عدم وجود هيئات ادارية ولهذا يستوجب على المشرع الجزائري السعي إلى إيجاد تشريع موحد على شكل تقنين منظم للملكية المشتركة مع العمل على إيجاد آليات قانونية يكون دورها على إجبارية تطبيق ماياتي في القوانين المنظمة لمثل هاته الملكيات والمراسيم المكملة ، بما في ذلك وضع إجراءات جزائية أكثر مما هو معمول به حاليا على مستوى محاكمنا لمعاقبة كل من لا يمثل لهذا النظام .

قائمة المراجع :

النصوص القانونية :

- 1 - دستور الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية .
- 2- الامر 020/62 المؤرخ في : 1962/08/02 والمتعلق بحماية وتسيير الملاك الشاغرة .
- 3- القانون 157/62 مؤرخ في : 1962/12/31 والمتعلق بمواصلة العمل بالتشريعات الفرنسية إلا ما كان منها مخالفا لسيادة الوطنية .
- 4- الامر 156/66 مؤرخ في : 1966/06/08 المتضمن قانون العقوبات المعدل والمتمم .
- 5- المرسوم 82/73 مؤرخ في : 1973/07/09 والمتضمن شروط بيع المساكن الجديدة من قبل الهيئات العمومية القائمة بتأسيس البنيات الجماعية والمجموعات السكنية.
- 6- الامر 58/75 مؤرخ في : 1975/09/26 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم .
- 7- الامر 59/75 مؤرخ في : 1975/09/06 المتضمن القانون التجاري المعدل والمتمم .
- 8 - المرسوم 35/76 مؤرخ في : 1976/02/20 والمتعلق بنظام الآمن من أخطار الحريق وفرع العمارات المرتفعة
- 9 - مرسوم 146/76 مؤرخ في : 1976/10/23 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة من عقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .
- 10- الامر 92/76 مؤرخ في : 1976/10/23 يتعلق بتنظيم التعاون العقاري
- 11- قانون 01/81 مؤرخ في : 1981/02/07 يتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات المعدل والمتمم .
- 12- مرسوم 666/83 مؤرخ في : 1983/11/12 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية .
- 13- قانون 07/86 مؤرخ في : 1986/03/04 المتعلق بالترقية العقارية .
- 14 - قانون 29/90 مؤرخ في : 80/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير المعدل والمتمم.
- 15- مرسوم تنفيذي 148/91 مؤرخ في : 1991/05/12 والمتضمن تأسيس الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن المعدل والمتمم .
- 16- مرسوم تنفيذي 176/91 مؤرخ في : 1991/05/21 والمحدد لكيفيات تحضير شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم وتسليم ذلك .
- 17- مرسوم تنفيذي 175/91 مؤرخ في : 1991/05/28 المحدد لقواعد التهيئة والتعمير والبناء .
- 18- مرسوم تشريعي 03/93 مؤرخ في : 03/93 مؤرخ في : 1993/03/01 المتعلق بالنشاط العقاري

- 19- مرسوم 184/93 مؤرخ في : 1993/07/27 المنظم لإثارة الضحيج .
- 20- مرسوم تنفيذي رقم :58/94 مؤرخ في : 1994/03/07 والمتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .
- 21- مرسوم تنفيذي رقم : 69/94 مؤرخ في : 1994/03/19 يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي 03/93 المؤرخ في : 1993/03/01 و المتعلق بالنشاط العقاري .
- 22- مرسوم 154/97 مؤرخ في : 1997/05/10 والمتعلق بإدارة الأملاك العقارية .
- 23- قانون رقم : 2000/06 مؤرخ في : 2000/12/23 والمتضمن القانون المالية سنة 2001 .
- 24- مرسوم تنفيذي رقم 105/01 مؤرخ في : 2001/04/23 والمحدد لشروط شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بالإيجار وكيفيات ذلك .
- 25- قانون رقم 05-04 مؤرخ في : 2004/08/14 يحدد ويتمم القانون 29/90 المؤرخ في 1990/12/01 المتعلق بالتهيئة والتعمير .
- 26- قانون رقم 12/07 مؤرخ في : 2007/12/30 المتضمن قانون المالية لسنة 2008 .
- 27 - قانون رقم : 09/08 مؤرخ في : 2008/02/25 المتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية
- 28 - مرسوم 196/08 مؤرخ في : 2008/07/06 يحدد شروط إعادة التنازل على المساكن الاجتماعية الممولة من طرف الدولة والسكنات المستفيدة من إعانات الدولة لاكتساب الملكية
- 29- مرسوم تنفيذي رقم : 18/09 مؤرخ في : 2009/04/20 يحدد التنظيم المتعلق بممارسة الوكيل العقاري.
- 30- المرسوم التنفيذي 35/97 والمحدد لشروط وكيفيات بيع الأملاك ذات الاستعمال السكني وإيجارها وبيعها بالإيجار وشروط بيع الأملاك ذات الاستعمال التجاري والمهني، التي أُنجزتها دواوين الترقية والتسيير العقاري بالتمويل قابل .للتسديد من حساب الخزينة والتي تم استلامها بعد شهر أكتوبر سنة 1992 .

القرارات القضائية :

- 1- القرار رقم 50937 المؤرخ في: 1990/05/09 المجلة قضائية 1991 العدد رقم 2
- 2- القرار رقم : 76988 المؤرخ في: 1991/07/10 المجلة القضائية 1992 العدد رقم 3

1/ الكتب :

- 1- إبراهيم منصور إسحاق، نظريتنا القانون والحق وتطبيقاتهما في القوانين الجزائرية ، د.م. ج الجزائر، د ط 2001 .
- 2- بلغيث عمارة ، التنفيذ الجبري وإشكالاته دراسة تحليلية، مقارنة لطرق التنفيذ واجراءاته ومنازعاته دار العلوم للنشر والتوزيع ، الحجار، عناية الجزائر، 2004 .
- 3- بن عبيدة عبد الحفيظ ، إثبات الملكية العقارية والحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري دار هومة ، الجزائر ، د ط 2004 .

- 4 - بن عمران جيلالي ، أزمة السكن ، آفاق التنمية الاشتراكية في الجزائر "ترجمة عبد الغني بن منصور" ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر .
- 5- بوضياف عمار، المدخل للعلوم القانونية، النظرية العامة للقانون وتطبيقاتها في التشريع الجزائري 2000، دار ربحانة ، الجزائر، ط2
- 6- خمار الفاضل ، الجرائم الواقعة على العقار، دار هومة ، الجزائر، ط2 2006 .
- 7 - دركوس مكسي ، الموجز في علم الإجرام، د.م.ج ، الجزائر، د ط ، 2006
- 8 - الزحيلي وهبة ، الفقه الإسلامي وأدلته ، الجزء الرابع ، دار الفكر ، دمشق ، ط2 1985 .
- 9 - سعد حمدي أحمد ، البيع الإيجاري ، دراسة قانونية مقارنة لأحكام الإيجار المنتهي .بالتملك في الفقه الإسلامي ، دار الكتب القانونية ، القاهرة ، د ط، 2007 .
- 10- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد السابع ، الجزء الأول ، العقود الواردة على العمل ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، د ط ، 2000.
- 11- السنهوري أحمد عبد الرزاق ، الوسيط في شرح القانون المدني ، المجلد الثامن ، حق الملكية " مع شرح مفصل للأشياء والأموال" ، منشورات الحلبي الحقوقية ، بيروت ، د ط ، 2000.
- 12- شدرأوي ن.جورج ، حق الملكية العقارية ، المؤسسة الحديثة للكتاب ، بيروت ، د ط ، 2002.
- 13- شمس الدين عفيف ، ملكية الشقق والطوابق والشاليهات والأبنية المفترزة ، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، ط1 ، 2007 .
- 14- عبد الفتاح خالد ، التعليق على قانون المباني ، دار الكتب القانونية ، القاهرة ، د ط ، 2007.
- 15- عبد الناصر توفيق العطار، تملك الشقق والطبقات ، مطبعة السعادة ، القاهرة ، د ط، 1977
- 16- العربي بلحاج ، النظريات العامة في الفقه الإسلامي ، د.م.ج الجزائر، د ط 2001، 17
- 17- علي سليمان علي ، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري ، د.م.ج الجزائر، د ط ، 1992
- 18- عمر حمدي باشا ، نقل الملكية العقارية ، دار هومة ، الجزائر ، د ط ، 2002 .
- 19- فوضيل نادية ، القانون التجاري الجزائري ، الأعمال التجارية ، التاجر، المحل التجاري، د.م.ج ، د ط ، 1999
- 20- فيلاي علي ، الالتزامات "النظرية العامة للعقد" ، موفم للنشر، الجزائر، د ط، 2001
- 21- فيلاي علي ، الالتزامات ، الفعل المستحق التعويض ، موفم للنشر، الجزائر، ط2 2007.
- 22- فيلاي علي ، مقدمة في القانون ، موفم للنشر، الجزائر، د ط، 2005
- 23- ليلي زروقي ، عمر حمدي باشا ، المنازعات العقارية ، دار هومة ، الجزائر، د ط، 2003.
- 24 - - محمد سامي فوزي ، شرح القانون التجاري ، المجلد الأول ، دار مكتبة الترتيب ، بيروت، د ط، 1997
- 25- يوسف خالد حمدي ، شرح أحكام النظام القانوني لإتحاد الملاك وملكية الطبقات والشقق، دار الكتب القانونية، القاهرة د ط ، 2005

2- المقالات والمدخلات :

- 1- أحمد ناصري " عمارتنا تعاني من نقص في حس المواطنة " ، مقال منشور في مجلة السكن العدد 2 ، نوفمبر 2008 .
- 2- براقدي سليم مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008 ، غير منشورة .
- 3- براقدي محمد ، أهمية تسيير المساحات المشتركة في السكنات الجماعية في تحقيق الأمن والسلامة ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008 غير منشورة .
- 4- حيدر بوقطاية ، توافف جهيد ، توفير الأمن في الأحياء السكنية ، مداخلة أقيمت في 11 جوان 2008 غير منشورة .
- 5- دحدوح لويزة ، النظام الأساسي لنقابات الملاك ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/10 جوان 2008 ، غير منشورة .
- 6- رحامية محمد ، المدير العام لديوان والترقية والتسيير العقاري لحسين داي ورئيس تجمع المصالح المشتركة لدواوين الترقية والتسيير العقاري " GIC- OPGI " خبرة الدواوين الوطنية للترقية والتسيير العقاري والوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11/ 10 جوان 2008 ، غير منشورة.
- 7- سبع زيان، أمن التجمعات السكنية في الجزائر : نظرة تأصيلية قانونية ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11 / 10 جوان 2008 ، غير منشورة .
- 8- عبد الكريم بودريوة ، عميد كلية الحقوق بجامعة بجاية ، أثر تنازل الدولة عن أملاكها في تسيير الملكية المشتركة، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 11 / 10 جوان 2008 ، غير منشورة
- 9- عزوز حميد، صيانة الحضيرة العقارية : مسألة أمن ؟ ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 10 / 11 جوان 2008 ، غير منشورة .
- 10- ليلي بورنان مكلفة بالإعلام لدى الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن ، التسيير العقاري داخل الوكالة الوطنية لتحسين وتطوير السكن ، مداخلة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر 10 / 11 جوان 2008 ، غير منشورة .
- 11 متوقي محمد الحسين ، " تسيير مضار الجوار " ، مداخلة أقيمت في الملتقى الدولي حول التسيير العقاري المنعقد بالجزائر يومي 10 و 11 جوان 2008 ، غير منشورة
- 12- نور الدين موسى، " التحضر والحفاظ على التراث العقاري " مقال منشور في مجلة السكن ، العدد 2 ، نوفمبر 2008 .

13- نور الدين موسى ، وزير السكن والعمران كلمة أقيمت بالملتقى الدولي للتسيير العقاري المنعقد بالجزائر
10 / 11 جوان 2008 ، غير منشورة .

3- المذكرات والرسائل:

- 1- دروازي عمار " البات ادارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون العقاري بجامعة عنابة .
- 2- بلقاسم بلقاضي " النظام القانوني للملكية المشتركة " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في تخصص القانون العقاري والزراعي، بجامعة بالبليدة 2001/ 2000
- 3- حاوشين ابتسام " السياسة السكنية في الجزائر الواقع والآفاق " مذكرة لنيل شهادة الماجستير بفرع عقود ومالية كلية العلوم السياسية والاقتصادية جامعة الجزائر 2002/ 2003 .
- 4- عمران محمد " سياسة السكن في الجزائر " مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم السياسية والعلاقات الدولية ، كلية العلوم السياسية والاقتصادية بجامعة الجزائر 2002/ 2003.
- 5 - كامل فؤاد " المسؤولية المدنية عن تهم البناء في التشريع الجزائري " مذكرة ماجستير بفرع العقود والمسؤولية ، كلية الحقوق بجامعة الجزائر 2001/ 2002 .

الفهرس

الصفحة	الموضوع
04	مقدمة
05	أهداف الدراسة
06	دوافع اختيار الموضوع
06	اشكالية الموضوع
07	منهج الموضوع
07	خطة البحث
08	الفصل الاول ماهية الملكية المشتركة و طرق ادارتها وتسييرها
09	المبحث الأول : ماهية الملكية المشتركة
09	المطلب الاول : مفهوم الملكية المشتركة وطبيعتها القانونية
09	الفرع الاول : مفهوم الملكية المشتركة
11	الفرع الثاني : مزايا وعيوب الملكية المشتركة
12	الفرع الثالث : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة
16	المطلب الثاني : تطور الملكية المشتركة ومشتملاتها
16	الفرع الاول : تطور الملكية المشتركة ومصادرها
18	الفرع الثاني : مشتملات الملكية المشتركة
21	المبحث الثاني : طرق وكيفية ادارة الملكية المشتركة
21	المطلب الاول : جمعية الشركاء في الملكية المشتركة
21	الفرع الاول : الانضمام الى الجمعية
22	الفرع الثاني : مهام وصلاحيات الجمعية
28	الفرع الثالث : التسجيل وصحة القرارات من الناحية القانونية
29	المطلب الثاني : المتصرف
29	الفرع الاول : النظام السياسي
32	الفرع الثاني : دور المتصرف
33	الفرع الثالث : التصنيف القانوني لعمل المتصرف
33	الفرع الرابع : انتهاء مهام المتصرف
34	المطلب الثالث : التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة

37	الفصل الثاني : النزاعات الواردة عن الملكية المشتركة والقضاء المختص
38	المبحث الأول : النزاع المترتب عن الملكية المشتركة
38	المطلب الاول : النزاعات الناشئة عن التعدي على حقوق الشركاء الاخرين
38	الفرع الاول : الحقوق على الاجزاء الخاصة
42	الفرع الثاني : الحقوق على الاجزاء المشتركة
46	المطلب الثاني : النزاعات المترتبة عن عدم الالتزام بالاعباء
46	الفرع الاول : اعباء الصنف الاول
47	الفرع الثاني : اعباء الصنف الثاني
50	الفرع الثالث : نزاعات الاخلال بطرق التمويل وتحصيل الاعباء
55	المبحث الثاني : القضاء المختص للنظر في منازعات الملكية المشتركة
55	المطلب الاول : الاختصاص الاقليمي
55	المطلب الثاني : الاختصاص النوعي
56	المطلب الثالث : اجراءات الدعوى
57	الخاتمة
59	قائمة المراجع
64	الفهرس