

جامعة زيان عاشور بالجلفة

كلية الحقوق والعلوم السياسية

قسم الحقوق

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة

مذكرة لنيل شهادة ماستر في الحقوق

تخصص: القانون العقاري

تحت إشراف الأستاذ:

من إعداد الطالب:

د/ ساعد العقون

نعاس أحمد

لجنة المناقشة:

رئيسا

لعروسي سليمان

مشرفا

د/ ساعد العقون

مناقشا

د/ داود منصور

السنة الجامعية 2015/2014

الإهداء

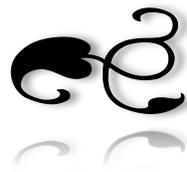
الحمد والشكر لله للعلي القدير
اهدي هذا العمل المتواضع الى من انارت دربي واعانتني بالصلوات و
الدعوات الى اغلى انسان في هذا الوجود امي الحبيبة.
الى من عمل بكد في سبيلي و علمني معنى الكفاح واوصلني الى ما انا عليه
أبي الكريم أدامه الله لي .
اهديه الى العائلة الكريمة .
إلى كل الذين رافقوني في درب الدراسة إلى كافة الأصدقاء.

تنتهجرات

الحمد لله الذي أنار لي درب العلم والمعرفة وأعانني على أداء هذا الواجب ووفقني إلى انجاز هذه المذكرة و اتوجه بجزيل الشكر والامتنان إلى كل من ساعدني من قريب أو من بعيد على انجاز هذه المذكرة ، وأخص بالذكر الأستاذ المشرف الدكتور: ساعد العقون.

واشكر الدكتور : داود منصور وجميع أساتذة معهد الحقوق.

الذين لم يخلوا علي بتوجيهاتهم ونصائحهم القيمة التي كانت عوناً لنا في إتمام هذه المذكرة.



مقدمة :

يعد حق الملكية من الحقوق الجوهرية في كل التشريعات المقارنة، فاهتمت بتنظيمه عن طريق تعريفه، وتبيان خصائصه وعناصره، وصوره وكيفيات اكتسابه ووسائل حمايته والقيود الواردة عليه ويذهب الفقه إلى أن الملكية بدأ تطورها من ملكية جماعية، كالأرض والأشياء ذات النفع الجماعي التي كان يملكها أفراد القبيلة على الشيوع ثم إلى ملكية الأسرة، لتنتهي في الأخير إلى الملكية الفردية.

إن الاتجاهات الحديثة بالنسبة لحق الملكية الفردية، أخذت تتراجع عما كانت عليه من قبل، ففي حين أن الملكية كانت تقوى طوال القرنين الثامن عشر والتاسع عشر، إذ أنها تتفهم في القرنين الأخيرين تحت ضغط التيارات الاشتراكية، والمذاهب الاقتصادية المؤيدة لتدخل الدولة في تقييد الملكية الفردية، وكذا ضغط متطلبات العصر من جهة أخرى فالنمو الديمغرافي الكبير الذي تعرفه الدولة الحديثة، أجبرها على أن تستكثر من تشييد المباني متعددة الطبقات، وتتدخل في كيفية الانتفاع بالأشياء التي يشترك في استخدامها سكان العمارة .

وتعد فرنسا من الدول الأوائل التي ظهر فيها هذا النمط من البناء من خلال مدينتي غرونوبل ورنس الذي انتشر فيها في بداية القرن العشرين، حيث عنى المشرع أنداك فيما يخص تنظيم ملكية الطبقات بتوزيع التكاليف الجماعية للعمارات والترميمات المحدثة عليها فقط دون التطرق إلى مختلف الجوانب ذات الصلة .

وتعتبر الملكية المشتركة نوعا حديثا مقارنة مع الصور الأخرى للملكية المتمثلة في الملكية المفترزة والملكية الشائعة، فلم تكن تعرفه التشريعات قبل ظهور ملكية الطبقات، لذلك فإن المشرع الجزائري لم يجعل نفسه في معزل عن تطور التشريعات التي تحدث حوله فكان من الضروري تنظيم هذا النوع من الملكية وتحقق ذلك بموجب الأمر 59-75 المتضمن للقانون المدني المعدل والمتمم، وكذلك القانون 83/666 المتضمن للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية، وقبل صدورهما كان يحكم الملكية المشتركة التشريع الفرنسي استنادا إلى القانون 157/62 المتضمن استمرار العمل بالتشريعات الفرنسية .

إن اختيار موضوع النظام القانوني للملكية المشتركة له أهمية من عدة جوانب:

فمن الناحية التاريخية: حادثة حق الملكية المشتركة الذي ظهر فقط، كما أسلفنا مع

ظهور البناءات ذات الطبقات المتعددة مقارنة مع حق الملكية الذي ظهر وتطور منذ القدم .

من الناحية الاجتماعية: تبني أسلوب التعايش المشترك في العمارة الواحدة وتكوين

علاقات اجتماعية يومية تمتد إلى غاية إدارة العمارة بصفة جماعية.

من الناحية الاقتصادية: ارتفاع وندرة الأراضي المخصصة للبناءات السكنية وغلاء بناء

السكنات الفردية بالنسبة لمتوسطي الدخل، وما يصاحب ذلك من أثر على الاقتصاد الوطني،

جعل من ضرورة الاستثمار في العمارات أمرا ملحا.

من الناحية القانونية: معرفة الطبيعة القانونية لهذا النوع من الملكية، وتحديد آثارها على

مستوى حقوق المالكين والشاغلين والتزاماتهم فيها.

ونظرا لهذه الأهمية وحتى يتسنى لنا الإلمام بمختلف جوانب الموضوع، ارتأينا صياغة

الإشكالية على النحو التالي :

-ما هو مفهوم الملكية المشتركة ؟ وماهي آثارها؟

-ماهي طريقة إدارتها، وما هي المنازعات الناتجة عنها؟

و لقد اعتمدنا منهجيا في هذا البحث على المنهج الاستقرائي ذلك لتوافقه مع الأهداف المتوخاة من البحث .إذ بأسلوب الوصف و السرد الموضوعي لمجمل النصوص القانونية ينظم مفهومها و يتضح كما تبيننا المنهج التحليلي من خلال التحليل والتعليق على بعض المواد القانونية و استعنا بالمنهج المقارن من خلال مقارنة التشريع الجزائري مع بعض القوانين الأخرى .

و على هذا ارتأينا تقسيم المذكرة إلى فصلين :

*في الفصل الأول سنتطرق إلى ماهية الملكية المشتركة من خلال تعريفها و تمييزها عن بعض الحالات المشابهة لها وتحديد الطبيعة القانونية لها وإبراز مكوناتها.

ثم نتطرق إلى حقوق الملاك و التزاماتهم عليها .

أما في الفصل الثاني سنتناولنا إدارة الملكية المشتركة، والمنازعات المتعلقة بها

الفصل الأول

الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

تمثل الملكية المشتركة كحالة قانونية أهمية كبيرة بالنسبة للملاك الشركاء والشاغلين بالبناء المشترك، فهي ليست مجرد قيام جماعة من الأشخاص بشغل عمارة ما، بل ينجر عن هذا الوضع آثار قانونية هامة بالنسبة لهؤلاء، ولذلك كان ضبط ماهية الملكية العقارية المشتركة (المبحث الأول)، وحقوق المالكين عليها والتزاماتهم (المبحث الثاني).

المبحث الأول : ماهية الملكية العقارية المشتركة

إن إضفاء الصيغة القانونية على الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، من خلال اجتهادات الفقهاء في هذا المجال تعد من أولى الخطوات المهمة المساعدة على معرفة طبيعة هذه الشراكة والتي من شأنها أن تضع الإطار القانوني الذي يحكم هذه الأخيرة.

وبذلك لفهم موضوع ماهية الملكية المشتركة، سنتطرق إلى تعريف فالملكية القعارية المشتركة وتمييزها عما يشابهها من المصطلحات (المطلب الأول)، ثم نحدد الطبيعة القانونية للملكية العقارية المشتركة (المطلب الثاني)، وأخيرا نتكلم عن مكونات الملكية العقارية المشتركة (المطلب الثالث).

المطلب الأول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وتمييزها عن بعض المصطلحات المشابهة لها

إنه بتعريف الحالة تتضح التفرقة وعليه بتعريف الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، ومن خلال مقارنته بتعاريف الأوضاع والحالات تتضح التفريقات من خلال المفاهيم وهذا ما سنتطرق إليه بالتعريف (الفرع الأول)، ثم إظهار التفريقات مع مختلف المفاهيم المشابهة لها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة

أولاً: تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

تناول المشرع الجزائري الملكية المشتركة بالتعريف في نص المادة 743 من القانون المدني الجزائري على أنها: "الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبني أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة"¹.

إن الصيرورة التاريخية للملكية المشتركة في القانون الجزائري تعود إلى المرسوم رقم: 175/62 المتضمن استمرار العمل بالقانون الفرنسي ما لم يتعارض مع السيادة الوطنية، و عليه استمر العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938 الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك و قد صدر مرسوم في 23/04/1968 تحت رقم 88/68 تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 102/66 المؤرخ في 06/05/1966 و هذا القانون و غيره من القوانين الأخرى ظلت تشترط ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به ، إلى أن صدر القانون المدني الجزائري بموجب الأمر رقم 58/75 و قد تناول أحكام الملكية المشتركة في عدد المواد من المادة 743 إلى المادة 772 و عدلت البعض بموجب القانون رقم 83 / 01 المؤرخ

¹ - أنظر في نفس التعريف: أ. حمدي باشا عمر، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة، الجزائر، ط1، سنة 2002،

في 29 يناير 1983 المتضمن تعديل القانون المدني و عدد المواد التي تضمنتها 29 مادة
موضحة كالآتي :

- الأحكام العامة من المادة 743 إلى 750 مكرر تناولت تعريف الملكية المشتركة و
تعيينها و خصائصها .

- حقوق و واجبات الشركاء في الملكية /أو الشاغلين لها و يبدأ من المادة 750 مكرر
إلى غاية 756 مكرر و تبين بالتفصيل الحقوق و الواجبات التي على عاتق الملاك و الشاغلين
و تعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها .

- تسيير و إدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي: المواد من 756 مكرر 2 إلى غاية
772 حددت طرق تسيير و إدارة الملكية المشتركة بالحديث عن هيأتها و سير أعمالها و
طبيعة مهامها .

وهذه النصوص تعتبر قواعد آمرة و هذا ما دعمته آخر مادة من المرسوم رقم 146/76¹
التي نصت على :

وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الأملاك ثم صدرت عدة مراسيم
أهمها المرسوم رقم 666/83 الذي نظم الملكية المشتركة و وضع القواعد العملية و التفصيلية
المحددة للتعامل مع هذا النوع الخاص من الملكية في إطار ما نص عليه القانون المدني.

¹- مرسوم رقم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة للعقارات المبينة و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء.

و قد تناولت بعض القوانين و المراسيم الملكية المشتركة في مواد متناثرة كل حسب الغرض الذي أعد إليه .

ثانيا: تعريف الملكية العقارية المشتركة في الفقه والتشريع المقارن

أما تعريفها من خلال الفقه فقد عرفت على أنها: "ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، مما يجعل من حق الملكية المشتركة حقا ذو طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة التي يجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري"¹.

فالغرض الذي أعد له العقار المبني للاشتراك يقتضي أن يبقى هذا الأخير خاضعا لأحكام الشيوخ الإجباري التبعية² أين تكون الأجزاء المشتركة مرصودة لخدمة الأجزاء الخاصة . وقد عرفت أيضا على أنها "ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة، مما يستتج تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة"¹.

¹ -Henri Léon et Jean Mazeaud, leçons de droit civil (droit de propriété et ses émembrements), deuxième volume, 4 édition, Montchrestien, Paris, 1969, p 25.

² - الشيوخ الإجباري وضعيته قانونية توجب على المالك الشريك أن لا يطلب قسمة المال الشائع بينه وبين باقي الشركاء إذا ما كانت الغاية من العقار تستلزم شيوعه الدائم، فقد نصت المادة 737 على أنه ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له المال أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوخ. " وهذا الشيوخ في حد ذاته يأتي على نوعين، فإما أن يكون أصليا حيث تحقق الأشياء الشائعة المستقلة عن أي عقار خدمة لمصالح مجموعة من الأفراد كمباني مدافن الأسرة، أو أن يكون تبعا بأن تؤدي لأشياء الشائعة التابعة للعقار خدمة له ولمن يملكونه حصصا بينهم، كالأجزاء المشتركة الملحقة بالأجزاء الخاصة) أنظر د /مصطفى الجمال، نظام الملكية، ط2، دار الفتح للطباعة والنشر، مصر، 2000، ص136 .

الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن بعض المصطلحات المشابهة لها

قد يشتبه مفهوم الملكية المشتركة ومفهوم كل من حق الارتفاق والملكية الشائعة بسبب أوجه التشابه بينها، إلا أن الفرق بين الملكية المشتركة وحق الارتفاق من جهة والملكية المشتركة والملكية الشائعة من جهة أخرى يبرز من خلال عدة نقاط وهذا ما نبينه فيما يلي :

أولاً: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق

تتفق الملكية المشتركة مع حق الارتفاق في مسألة الخدمة ذلك انه في حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق (م 867 مدني)، أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة²، إلا أنهما يختلفان في عدة أمور من أهمها :

1/ من حيث الملكية : في حق الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكاً لشخص غير صاحب العقار المرتفق، بينما في الملكية المشتركة فتكون الأجزاء المشتركة مملوكة على الشيوع لجماعة مالكي الحصص المفرزة³.

2/ من حيث تغيير الموضع: في الارتفاق يجوز نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق به من موضعه إلى موضع آخر¹، بينما في الملكية المشتركة لا يمكن تصور نقل الأجزاء المشتركة المخصصة لخدمة الأجزاء المفرزة من موضعها لموضع آخر .

¹ - نفس المرجع، ص 148 .

² - د. مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 136.

³ - نفس المرجع، ص 137.

3/ من حيث التقادم : في الارتفاق يسقط بالتقادم من مالك العقار المرتفق على العقار

المرتفق به إذ لم يستمر في ممارسته مدة 10 سنوات (م 879 مدني)² ، بينما في الملكية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها³.

ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المشاعة

الملكية المشاعة وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد⁴، أما الملكية

المشتركة فهي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة ويختلفان من عدة أوجه :

1/ من حيث قابلية الشيء الشائع للقسمة : في الملكية المشاعة يجوز للشريك أن

يتخلص من الشيوع⁵ وينفرد بحصة مفرزة، وهو ما نصت عليه المادة 722 مدني جزائري قضت

به أيضا المحكمة العليا⁶ أما في الملكية المشتركة فلا يجوز للشريك في العقار المبني للاشتراك

أن ينفرد بحصة مفرزة من الأجزاء المشتركة (م 747 مدني جزائري)، وقد قضت المحكمة العليا

في هذا الخصوص على أن "الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا

لدعوى التقسيم"⁷.

¹- قرار رقم 40549 مؤرخ في 1987/04/08 ، المجلة القضائية لسنة 1991، عدد رقم 03، ص 12.

²- قرار رقم 48589 مؤرخ في 1988/12/21 ، المجلة القضائية لسنة 1993، عدد رقم 03، ص 13.

³- د.مصطفى الجمال، مرجع سابق، ص 137

⁴- د.رمضان أبو السعود ، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية (مصادر وأحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون

المصري واللبناني) ، سنة 2002، منشورات الحلبي الحقوقية، لبنان ، ص 515.

⁵- د.رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 515.

⁶- قرار المحكمة العليا رقم 134535 بتاريخ 26/06/1996، المجلة القضائية لسنة 1999، عدد 04، ص 69.

⁷- قرار المحكمة العليا رقم 769888 مؤرخ في 10/07/1991، المجلة القضائية لسنة 1991، عدد 03، ص 35

2/ من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه : في الشبوع العادي توزع نفقات الشيء

الشائع على الشركاء كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك (المادة 719 مدني جزائري) بينما في الملكية المشتركة يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة وليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة (المادة 750 مدني جزائري).

3/ من حيث سلطات المالك على الشيء المشاع: إن الملكية في الشبوع كالملكية

المفرزة تشتمل على عناصر ثلاثة: الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك في الشبوع له أن يستعمل حقه وأن يستغله بحيث لا يلحق الضرر بحقوق سائر الشركاء¹، أما في الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة شرط أن لا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما يضر بشركائه²، وأن سلطتي الاستغلال والتصرف فيها لا تكون بمعزل عن الملكية المفرزة.

المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

لقد تعددت الآراء حول الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة فمنهم من اعتبر أن الطابع الغالب هو عقد متبادل، ويرى فريق آخر أنه عقد شراكة باعتبار أن الشركاء في الملك يكونون شخصية معنوية تتمثل في الجمعية ويكون للملاك هدف مشترك هو تحقيق الحفاظ على ملكيتهم كما هو الحال في عقود الشركات.

¹ - د. رمضان أبو السعود، المرجع السابق، ص 516.

² - د. مصطفى الجمال، المرجع السابق، ص 139.

وأمام كل هذا ولتحديد الطبيعة القانونية يجب التطرق إلى تصنيف الملكية المشتركة (الفرع الأول)، ثم نرجع إلى الآراء الفقهية حول الطبيعة القانونية (الفرع الثاني)، وأخيرا موقف المشرع الجزائري من كل هذا (الفرع الثالث).

الفرع الأول: تصنيف الملكية العقارية المشتركة

إن المشرع الجزائري قد اعترف 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 مباشرة¹.

وبالرجوع إلى الشريعة الإسلامية وكذا القانون المدني والقوانين المتفرعة عنه فإننا نجد أن الملكية العقارية الخاصة تنقسم إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة من حيث السلطات التي يتمتع بها المالك وتنقسم إلى ملكية شائعة و ملكية مفرزة من حيث تحديدها:

1/ الملكية من حيث السلطات الممنوحة للمالك: تنقسم الملكية من حيث السلطات

الممنوحة للمالك أو باعتبار محل الملك إلى ملكية تامة و ملكية ناقصة .

¹ - روازي عمار، " آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمايتها في التشريع الجزائري"، مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية الحقوق، جامعة باتنة، ص 12.

1-1 الملكية التامة: هذا النوع من الملكية هو الأكثر شيوعاً، ويكون فيه المالك متمتعاً بالسلطات الثلاث، المتمثلة في الحقوق المتفرعة على حق الملكية، وهي حق الاستعمال، وحق 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 معا¹. ومن أهم خصائص هذا النوع من الملك أنه ملك مطلق دائم لا يتقيد بزمان محدود مادام الشيء محل الملك قائماً².

2-1 الملكية الناقصة: ويكون الملك الناقص هنا منحصراً على العين وحدها أو المنفعة بعكس الملك التام الذي رأينا أنه يرد على الملكية عيناً ومنفعة، فقد يقوم المالك بالتنازل عن المنفعة لشخص آخر بحيث ينفصل الحق في ملكية الذات عن ملكية المنفعة ويسمى من له هذا الحق الأخير بالمنتفع، وينقسم حق الانتفاع إلى نوعين حق انتفاع شخصي وحق انتفاع عيني ويسمى هذا الأخير بحق الارتفاق، بحيث يتعلق بعين العقار المقرر عليها هذا الحق، أما الانتفاع الشخصي والذي من خلال تسميته يتعلق بالشخص المنتفع لا بالعين المملوكة فيكون للشخص الذي له هذا الحق فقط³، وبالتالي نجد أن الملك الناقص قد ينبني على الاتفاق عندما يكون ذلك

¹ - بلحاج العربي، النظريات العامة في الفقه الإسلامي، د.م.ج، الجزائر، د ط 2011، ص 122، 123.

² - وهبة الزحيلي، الفقه الإسلامي وأدلته، الجزء الرابع، دار الفكر، دمشق، ط 2، ص 85

³ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 125.

في الانتفاع الشخصي، أما عندما يتعلق الأمر بالانتفاع العيني فقد يكون مصدره العقد أو القانون ويسمى ذلك بحق الارتفاق¹.

والملاحظ أن ملكية العين فقط تكون دائمة، بينما تكون ملكية المنافع خاصة الشخصية مؤقتة لأنها لا تورث².

2/ الملكية من حيث تحديدها: وتنقسم من حيث تحديدها وتعيينها أو بالنظر إلى طبيعة الشيء المملوك إلى ملك شائع وملك مفرز.

1-2 الملكية الشائعة: وقد جاء تعريف هذا النوع من الملكية 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 يقر 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 الآخرين³، بالإضافة إلى أن الملكية الشائعة من حق الشركاء مجتمعين، والشركاء لا يكونون شخصية

¹ - المادة 868 من الأمر 58-75

² - وهبة الزحيلي، مرجع سابق، ص 59

³ - نص المادة 714 من الأمر 58/75

معنوية، كذلك للشريك في الملكية حق المطالبة بقسمة المال الشائع، سواء كان ذلك عن طريق الاتفاق¹، وفي حالة الاختلاف يكون عن طريق رفع دعوى (أمام المحكمة لطلب اقتسام المال الشائع²).

2-2 الملكية المفرزة: الملكية المفرزة هي عكس الملكية الشائعة بحيث تكون حصة كل شريك في الملك ظاهرة ومفرزة، وتكون محددة غير مختلطة بملك الغير، فتعرف حدودها ونطاقها³، وتثبت لصاحب الملكية المفرزة كل الحقوق التي رأيناها فيما يخص الملك التام.

بعد أن تطرقنا إلى أنواع الملكية ولتحديد الطبيعة القانونية للملكية المشتركة يتوجب 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.

لقد جاء في بداية البحث بأن الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار المبنى أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة إلى حصص بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص وحصة في الأجزاء المشتركة.

فمن خلال الخصائص التي رأيناها سابقا وكذا معرفتنا للملكية التامة نستطيع القول بأن الملكية المشتركة قد تمثل ملكية تامة في الأجزاء الخاصة التي يمكن اعتبارها كذلك ملكية مفرزة،

¹ - نص المادة 723 من الأمر 58/75 نفس المرجع.

² - نص المادة 724 من الأمر 58/75 نفس المرجع.

³ - بلحاج العربي، مرجع سابق، ص 161

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 المرسوم 666/83¹ 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 بمعزل عن الأجزاء الخاصة²، 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 المشترك³، ذلك أن الملكية الشائعة وفق نصوص القانون المدني وكذا الأجزاء المملوكة على الشيوع في الملكية المشتركة التي نجدها 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

¹ - المرسوم 666/83 المؤرخ في 12/11/1983 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، الجزائر، د ط، 2002، ص 15.

بعض التشريعات، نظرا لعدم إمكانية الخروج منها، مقارنة بالشيوع العادي بالشيوع الإجباري¹، 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 تزول 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 ذاته²، يتميز عن الأنواع الأخرى بأنه خاضع لنظام قانوني هو نظام الملكية المشتركة³، وتكون جماعة الشركاء داخله جمعية تتمتع بالشخصية القانونية⁴ على عكس ما رأيناه في الشركاء في الملكية الشائعة الذين لا يتمتعون بالشخصية المعنوية وغير مجبرين على إدارة الأملاك الشائعة بشكل جماعي.

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 المشتركة⁵ دون أن يكون لها بعض الامتيازات المعروفة قانونا للمؤسسات العمومية ذات الطابع الإداري⁶.

¹ - عبد الرزاق أحمد السنهوري، مرجع سابق، ص 1017.

² - Patrice JOURDAIN ,op.cit .p296.

³ - نظام الملكية المشتركة حدد وفق المرسوم 76-146 المؤرخ في 23/10/1976 وقد تم النص عليه في المادة 748 من القانون المدني ، وكذا المادة 24 من المرسوم التشريعي 93-03 والمادة 57 من الأمر 76-92 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 هذا النظام الذي يجب أن يشهر لدى المحافظة العقارية.

⁴ - المادة 756 مكرر 2 من الأمر 75-58 مرجع سابق.

⁵ - المادة 750 مكرر من الأمر 75-58 مرجع سابق.

⁶ - دروازي عمار، مرجع سابق، ص 16.

الفرع الثاني: موقف الفقه من نظام الملكية المشتركة

اختلفت آراء الفقه¹ حول تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية المشتركة ، إذ البعض اعتبرها طبيعة عقدية منسأة للالتزامات عينية والبعض الآخر اعتبرها ذات طبيعة تأسيسية وتنظيمية لأنها أشبه للقرار الإداري التنظيمي.

بتضارب الرأيين ببعضهما البعض ظهرت انتقادات لكليهما، فالإتجاه الأول أعيب عليه باعتباره النظام من طبيعة عقدية وهذا غير متوفر كون يمكن تعديل بنود هذا النظام بالأغلبية بينما العقد الذي يعتبر شريعة المتعاقدين يستلزم موافقة كل المتعاقدين بدون استثناء.

أما الإتجاه الثاني الذي اعتبر طبيعة النظام تأسيسية وتنظيمية فإنه يعاب عليه أن النظام الخاص بالملكية المشتركة يسري على كامل من أقره بدون استثناء بينما القرار الإداري فهو يسري على من صدر ضده ولا يسري من أقره أو اصدره.

وعليه فإن نظرا لهذا الصراع ظهر رأي توفيقى بين الرأيين الذي اعتبر نظام الملكية المشتركة نظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية ، أي يشبه عقد العمل الجماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه.

وعليه فإنه يظهر عنصر التعاقد في نظام الملكية المشتركة لدى لحظة تأسيسه كون أن إرادات مؤسسيه تكون العامل الوحيد في إبرامه والموافقة عليه، أما عنصر التنظيم يظهر لدى

¹ - شعلي سفيان، " الملكية العقارية المشتركة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 116.

ملاحظة آثاره بحيث يظهر رضا كل من وقع عليه إلزاما له اتجاه الموقع الآخر ورضا جميع الموقعين عليه حقا لهم على الغير .

الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للملكية المشتركة

إن المشرع الجزائري لم يتطرق إلى بيان طبيعة هذا النظام بشكل صريح في القانون المدني وكذا في المرسوم 666/83 إلا أنه عند دراستنا للمرسوم 146/76 المتعلق بالنظام النموذجي للملكية المشتركة نجد أنه وصفه على أنه اتفاقية جماعية بنص المادة الأولى. وعندما تفحصنا للتشريع الجزائري¹ فإننا نجد أنه أعطى الصبغة التنظيمية لهذا النظام بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 على أنه:"يطبق هذا النظام بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة"، هذا من جهة وكذلك ترك بعض الأمور للاتفاق عليها وتعديلها وفق ما تقتضيه مصالح الشركاء والملكية المشتركة وهو ما جاءت به المادة 28 من المرسوم 666/83، والتي أقرت على أنه يمكن للجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين الاتفاق على جميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة، بالإضافة لتطبيق نظام الملكية المشتركة.

والقارئ لنص كلا المادتين يظهر له التناقض الذي وقع فيه المشرع بحيث أنه بنص المادة 62 من المرسوم 666/83 ينص على تطبيق تنظيم الملكية بحكم القانون، بينما تنص المادة 28 من نفس المرسوم على ترك الصلاحيات تطبيق هذا النظام للجمعية وفق الأغلبية البسيطة، وكذلك كان نفس الشيء في المرسوم 146/76 وفي اعتقادنا أن قصد المشرع من تطبيق تنظيم

¹ - دروازي عمار، مرجع سابق، ص 68.

الملكية المشتركة هو إضافة أو تعديل أي بند كان قد ترك فيه المجال للمالكين في الاتفاق عليه فقط، أما عدا ذلك فيطبق بقوة القانون¹.

ومما سبق فإن نظام الملكية المشتركة وفق التشريع الجزائري يعتبر ذا طابع مزدوج أي ذو طابع تعاقدية وكذا تنظيمي لأن المشرع لا يمكن له حصر كل ما يتعلق بالملكية المشتركة من جهة وهناك أمور ليس له الحق التدخل فيها لأنها تخضع لاتفاق الأطراف من جهة أخرى لاسيما وأن الملاك هم أدري بمصالحهم إذا تعلق الأمر بكيفية التعايش مع بعضهم البعض خاصة وأن الاتفاق يكون له دور كبير في التأثير على التعامل مع ما تم قبوله بإرادة كل الأطراف².

المطلب الثالث : مكونات العقار ضمن الملكية المشتركة

أهم ميزة تتبع عن حلة الملكية المشتركة في العقار المبني للإشتراك وهي أن كل مالك شريك يمكنه التمتع بالأجزاء المختلفة المكونة للعقار ، لكن هذا لا يتأتى إلا إذا كانت هاته الأجزاء موضحة مفصلة ومحددة بشكل دقيق وذلك لجعلها تحت تصرف الملاك الشركاء حسب الغايات المرجوة منها وبالطرق الممكن الاستفادة بها، هذا علاوة على الطرق التقنية في أسلوب علمي وعملي حديث متقن لفرز ومحدداتها ومميزاتها.

الفرع الأول: تحديد أجزاء الملكية المشتركة .

¹- نفس المرجع ، ص 68

²- نفس المرجع، ص 69.

إن الميزة المهمة الناجمة عن حالة الملكية المشتركة هي أن كل مالك شريك يستطيع التمتع بالأجزاء المشتركة المختلفة المكونة لهذا العقار، ولا يكون هذا إلا من خلال التعيين الدقيق لأجزائه الخاصة والمشاركة.

ومن هذا المنطلق قام المشرع الجزائري بالتمييز بين الأجزاء الخاصة والمشاركة بواسطة معيارين هما :

أولاً: معيار تخصص الاستعمال

بموجبه تحدد الأجزاء الخاصة المعدة للاستعمال المنفرد لكل مالك شريك، والأجزاء المشتركة المعدة للاستعمال الجماعي بين جميع الملاك الشركاء أو لمجموعة منهم، حيث نصت المادة 1/744 "تعد خاصة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الاستخدام الحصري لأحد الملاك الشركاء دون غيره".¹

كما نصت م 1/745 من القانون المدني الجزائري "تعد مشتركة أجزاء العقارات المبنية المخصصة لغرض الاستخدام المشترك لجميع الملاك الشركاء أو عدد منهم."

ثانياً: معيار تعداد أجزاء الملكية المشتركة

تناول المشرع الجزائري في القانون المدني والمرسوم 83/666 تعداد الأجزاء الخاصة والمشاركة كما يلي :

¹- وهو ما نصت عليه المادة 2 من المرسوم 666/83 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات المشتركة.

1/ تعداد الأجزاء الخاصة: إن جميع الأجزاء المرصودة للاستعمال الخاص للمالك الشريك

تعتبر أجزاء خاصة، ونصت عليها المادة 744 مدني جزائري، وأعدت ذكرها المادتين 3، 4

من المرسوم 666/88 التي أضافت أجزاء أخرى كما يلي :

. تبليط الأرض والأرضية والتغطية .

. الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء .

-الحواجز الداخلية وأبوابها

-أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة، ومغالق الشبائيك والمصارع أو الستائر وتوابعها .

-قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات .

-الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت .

-الأنابيب الداخلية ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم

المتصلة بها .

-إطار وأعلى المداخن والخزائن والخزائن المموهة .

أدوات الطبخ .

-الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص".¹

2/ **تعداد الأجزاء المشتركة** : تناولت م 745 من القانون المدني الجزائري تعداد الأجزاء

المشتركة في العقار المبني للاشتراك، فاعتبرت أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة الملاك المشتركين. وتعد أجزاء مشتركة :

. الأرض والأقنية والبساتين والجنائن والمداخل .

. الجدران الأساسية في البناء وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنابيب التابعة لها

والتي تمر على المحلات الخاصة .

. الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك .

. الرواق الخارجي والدرايبز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص

من طرف شريك واحد .

. المحلات المستعملة للمصالح المشتركة .

. القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد .

¹- الملاحظ من خلال قراءة نص المادة أعلاه أن الأجزاء الخاصة غير واردة على سبيل الحصر لذلك نصت المادة 3/13 من المرسوم 666/83 على أنه تعد أجزاء خاصة كل ما يندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لاغير

أما المواد 5، 6، 7، 8 من المرسوم 666/83 فقد صنفت الأجزاء المشتركة إلى ثلاث أصناف، الصنف الأول يتعلق بالأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك، والصنف الثاني يتعلق بالأجزاء المخصصة للشاغلين،

أما الصنف الثالث فيتعلق بالمساعد وآلاتها وأقفاصها¹.

الفرع الثاني: آليات أجزاء الملكية المشتركة

العقار المبني للإشتراك في الملكية المشتركة مقسم إلى : حصص تتكون من أجزاء خاصة وأخرى مشتركة هاته الحصص محددة ومفصلة في وثيقة تدعى الجدول الوصفي للتقسيم والذي يستوجب تحريره بشكل يتوافق والنماذج القانونية حتى تتم وفقه عملية الإشهار بصفة صحيحة. وهذا ما يؤكد ان الملكية المشتركة تستوجب لإظهارها مثل هاته الأدوات لتنتج للملاك الشركاء معرفة حصصهم وتحديدتها وكذا مجال سريان حقوقهم عليها الفردية والجماعية من دون عوائق أو مشاكل.

أولاً: الجدول الوصفي للتقسيم

يعد هذا الجدول وثيقة رسمية تجسدها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار مما يمكن من تطبيق مختلف التصرفات عليه.

¹ - لتفصيل الأجزاء المشتركة حسب الأصناف المذكورة أعلاه: راجع المواد 5، 6، 7، 8 من المرسوم 666/83.

1/ تعريف الجدول الوصفي للتقسيم (المادتين 66، 76 من المرسوم 76/63 المتعلق

بتأسيس السجل العقاري): هو وثيقة تقنية يتم بموجبه تعيين الحصص المتضمنة في العمارة، تعيينا دقيقا لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار و المتمثلة في : اسم البلدية ، رقم القسم ، رقم الخطط ، رقم القطعة.

و يخص الجدول الوصفي لزوما في جدول مضمن في العقد نفسه أو معلق به ويتضمن الأعمدة التالية : رقم قطعة الأرض ، حسب الترتيب التصاعدي للأرقام ، العمارة ، الدرج، الطابق ، نوع قطعة الأرض ، الحصة في ملكية الأرض.

و يجب أن يندرج هذا الجدول في الوثيقة التي ينبغي إشهارها.

2/ إعداد الجدول الوصفي للتقسيم: يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم عن جميع المالكين

الشركاء في ملك عقار، و عندما لا يتم إعداد أو شهر الجدول الوصفي فيمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء من العقار و ينبغي على المالكين أو ممثليهم أن يسلموا للموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية.

3/ تعديل الجدول الوطني للتقسيم : إن أي عملية تغيير عادي ترد على العقار المبني

للاشتراك و تنشئ حصصا جديدة فيه، تستوجب لزوما أن يحدث بعدها تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم (المادة 68 من المرسوم 76 /63)، إلا أن هذا التغيير قد يكون على حالتين هما:

3-1 الحالة الأولى : إن التغيير الكامل لشكل العقار المبني للاشتراك الناتج عن بناء

طوابق أو استحداث عمارات بما تنشأ عنه حصص جديدة يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كليا و ذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.

3-2 الحالة الثانية : إن التغيير الجزئي المحدث في العقار المبني للاشتراك و المنجر عن

تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى لا يستلزم إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد و إنما يكتفى بانجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة و يلغى رقم الحصة المقسمة.

ثانيا: الحصص في الأجزاء المشتركة.

يستوجب معرفة الملاك الشركاء لنسب حصصهم في الأجزاء المشتركة المتصلة بصفة

مطلقة مع الأجزاء الخاصة.

1/ أهمية نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة: تتمثل أهمية تحديد نصيب

الشريك في إعطائه عددا من الأصوات تمكنه من الإدلاء برأيه أثناء انعقاد الجمعية العامة (المادة

26 من المرسوم 666/83) في توزيع التكاليف المترتبة عن إدارة و ترسيم هذه الأجزاء بين

مختلف الملاك الشركاء (المادة 750 مقرر 05 مدني والمادة 52 من المرسوم 666/83).

2/ تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة: لقد أجب المشرع الجزائري في

المادة 746 مدني على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك

في الأجزاء المشتركة ، وذلك استنادا إلى المساحة كمعيار لتحديد قيمة الحصة ، غير أنه أغفل التوقيت لذلك¹ ، هذا الأمر من إغفال أظهر رأيين في الفقه²:

1-2 الرأي الأول: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في

الأجزاء المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك يكون حسب تغير قيمة الحصة بما يلحقها من زيادة أو نقصان بمعنى أن القيمة المأخوذة هي يوم التحديد نظرا لكون هذا الرأي يعتمد على أساس أنه لا يمكن حرمان المالك الشريك من الزيادة في القيمة لحصته.

2-2 الرأي الثاني: يرى أصحاب هذا الاتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في

حصته للأجزاء المشتركة يكون وقت الانتهاء في بناء العقار المبني للإشتراك التي تبقى كقيمة ثابتة لا تتغير مهما تغيرت فيما بعد نتيجة تغيرات خارجية أو تحسينات لتفادي مشاكل.

3/ حساب نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة: اعتمد المرسوم رقم 146/76

طريقة لحساب ذلك من خلال و سيلتين :

1-3 الوسيلة الأولى: نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة تتناسب مع المساحة

الإجمالية للعقار المبني .

¹ - شعلي سفيان، مرجع سابق، 72

² - نفس المرجع، ص 72، 73.

3-2 الوسيلة الثانية: نسبة الأجزاء المشتركة للحصة من الصنف الأول (المادة 6 من

المرسوم 666/83) يعبر عنها ب 1 من 10.000 واحد من عشرة آلاف (1/10000) ويؤخذ

من الألف (1/1000) من الصنفين الثاني والثالث من المادة 7 و 8 من المرسوم 666/83.

المبحث الثاني: حقوق والتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية

المشتركة

في العقار المبني للاشتراك يكون للمالك الشريك حقوق على حصته الخاصة حيث

يستطيع استعمالها واستغلالها والتصرف فيها من جهة، وحقوقاً أخرى على الأجزاء المشتركة

للعقار المبني للاشتراك، وبالمقابل تقع على هؤلاء الملاك جملة من الالتزامات المتبادلة .

المطلب الأول: حقوق المالك الشريك بالنسبة للملكية المشتركة

تتيح الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك لجميع الملاك الشركاء حقوقاً على حصصهم الخاصة من جهة، ومن جهة أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني.

الفرع الأول: حقوق المالك الشريك على حصته الخاصة:

إن الهدف الأساسي من إقامة العقار المبني للاشتراك هو إتاحة الانتفاع والتصرف بحصته الخاصة وفق ما هي معدة له، وفيما يلي نبين مختلف حقوق المالك الشريك عليها.

أولاً: حق الاستعمال

بموجب هذا الحق يستعمل المالك الشريك حصته الخاصة، فيسكنها بنفسه أو بواسطة ذويه¹.

وليس لأي شخص آخر أن يفرض عليه قيوداً على طريقة استعمال حصته الخاصة، مادام لا يمس بمتانة وصلابة العقار، ولا يضر بحقوق بقية الملاك الشركاء فيه² (المادة 749 مدني والمادة 11 من المرسوم 666/83).

¹ - د. عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن: حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء والأموال، ط2، دار النهضة العربية، لبنان، 1991، ص 1349.

² - شفيق طعمه، أديب استانبولي، التقنين المدني السوري، الطبعة الثانية، دار النشر أديب استانبولي، دمشق، سوريا، 1999، ص 6652-6651، وايضا لوي مارسيل بوماري، نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة الى شقق، ترجمة إدريس، دون ذكر رقم الطبعة، دار المعرفة، المغرب، 1990، ص 22.

ثانياً: حق الاستغلال

يعد حق الاستغلال سمة من سمات حق الملكية وأحد عناصرها، إذ بمقتضاه مثلاً يستطيع المالك الشريك تأجير الحصة الخاصة التي يملكها مقابل تلقيه أجره دورية من المستأجر. حيث و بعد إبرام عقد الإيجار بينهما طبقاً للمادة 21 من المرسوم 03/93 المتعلق بالنشاط العقاري، و المرسوم 69/94 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة ، و يقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة و الأجزاء المشتركة و كذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء (المادة 08 من المرسوم التنفيذي 69/94)، و تشمل الأعباء الملقاة على عاتق المستأجر التكاليف المنصوص عليها في النوع الأول المتعلقة بالتسيير العادي للأجزاء المشتركة و الترميمات الخاصة بها والمذكورة في المادة 750فقرة 01 من القانون المدني ، أما بالنسبة لحقوق المستأجر فيستطيع تمثيل المؤجر إن كان غائبا (المادة 764مكرر قانون مدني)، و يمكن أن يكون ممارساً لحق التصويت في الجمعية العامة كباقي الملاك الشركاء إن كانت لديه وكالة قانونية من المؤجر تمكنه من ذلك حسب نص المادة 27 من المرسوم 666/83 .

أما بالنسبة للمساكن المنجزة من طرف وكالة عدل في إطار البيع بالإيجار فيحكمها المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لكيفيات شراء هذه المساكن فإن المستأجر المستفيد يلتزم

بأحكام الملكية المشتركة في نص المادة 13 من نموذج عقد البيع بالإيجار التي ألزمت المستفيد احترام قواعد الملكية المشتركة ابتداء من تاريخ توقيع العقد .

و بالمقابل خولت المادة 13 للمستأجر المستفيد التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة أي أنها عاملت المستفيد كمالك يتمتع بكامل الحقوق على الأجزاء المشتركة على الرغم من أن تلك الحقوق هي نتيجة حتمية لملكية الأجزاء المشتركة، و على الرغم من أن تلك الحقوق هي نتيجة حتمية لملكية الأجزاء المفترزة أو الخاصة و المقصود بها هنا المسكن محل عقد البيع بالإيجار، و هو ما يناقض المبادئ العامة في أن ملكية المستفيد من هذا السكن معلقة على شرط واقف و هو سداد جميع الأقساط و إبرام عقد بيع جديد يخضع لإجراءات التسجيل و الشهر .

ثالثاً: حق التصرف¹

يجوز للمالك الشريك أن يتصرف في حصته تصرفاً ينجر عن زوال كل أو بعض سلطاته عليها، سواء بنقل ملكيتها للغير أو بترتيب حق عيني عليها².

¹ - التصرف قد يكون قانونياً أو مادياً، فإن كان قانونياً فإنه يخول للمالك نقل جميع عناصر الملكية المنصبة على ماله بما يترتب عنه عدم عودة المال المتصرف فيه إلى المتصرف إلا عن طريق سبب جديد من أسباب كسب الملكية، أو نقل بعض عناصرها بما يتيح عنه إمكانية عودة المال المتصرف فيه إلى المتصرف بعد فترة، أما إذا كان مادياً فإنه يعطي صاحب المال الحق في القيام بأعمال نافعة أو ضارة على ماله، ويستطيع المالك الشريك أن يقوم بأشغال وتحسينات وإصلاحات على حصته بشرط عدم الأضرار بصلاية العمارة وبمظهرها الخارجي وعدم المساس بحقوق الملاك الآخرين، مارسيل بوماري، المرجع السابق، ص 22 .

² - د. محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، ط 2، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1997، ص 194.

1- نقل الملكية : يستطيع المالك الشريك أن يقوم بكافة التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير (م 1/754 مدني والمادة 1/60 من المرسوم 666/83)، وذلك بعد اتخاذ إجراءات معينة يتعلق شق منها بالإجراءات العامة المتمثلة في إفراغ التصرف الناقل للملكية في قالب رسمي (المادة 324 مكرر 1 مدني)، وشهره (المادة 793 مدني)، والشق الآخر يتعلق بإجراءات خاصة بحيث ألزم المشرع المالك الشريك الذي يرغب في نقل ملكية حصته إلى الغير، أن يسلم للموثق شهادة من المتصرف لا تقل مدتها عن شهر تثبت وضعيته المالية تجاه الجمعية العامة.

ويجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام بمبادرة من المشتري، ويمكن للمتصرف أن يعترض في أجل قدره 15 يوماً ابتداء من تاريخ الإعلان على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة لم يدفعها المالك السابق (م 2/754 مدني و م 2/60 من المرسوم 666/83) .

بالإطلاع على نص الفقرة 02 من المادة 754 مدني، يلاحظ أن المشرع قصر الإجراءات الخاصة على عمليات التنازل عن الملكية بعوض، دون غيرها من عمليات التنازل الأخرى التي تتم بلا مقابل كالوصية والهبة، في حين أنه تكلم عن جميع عمليات التنازل في الفقرة الأولى من ذات المادة، لذا فإنه من غير الواضح السبب الذي جعل المشرع لا يعمم هذه الإجراءات على العمليات كلها .

أما فيما يخص الإجراء المتعلق بإخطار المتصرف، فإن المشرع لم يشر صراحة إلى الشخص المكلف بالقيام بهذا الإجراء، وإن كان فحوى النص يوحي بأن الموثق هو المعني بذلك .

إضافة لذلك فإنه يفهم من نص الفقرة نفسها أن المشتري هو الذي يطلب من المتصرف أن يسجل اعتراضه، كما أنه يفهم من نص ف 2 من المادة 60 من المرسوم 666/86 ... " يجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالاستلام بمبادرة من المشتري " أن المشتري هو الذي يبادر بإبلاغها المتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار مرسله منه، وهما أمران لا يفهم الداعي من إقحام المشتري فيها خصوصا وأن هذا الأخير لا علاقة له بعملية الإخطار كونه غير معني بها لا من قريب ولا من بعيد .

2- ترتيب حق عيني : للمالك الشريك أن يرتب على حصته حقا عينيا أصليا كان أو تبعا، يحد من سلطاته عليها بشكل مؤقت، دون أن يصل ذلك إلى تخليه عن ملكيتها .

2-1 ترتيب حق عيني أصلي¹ : يجوز للمالك الشريك أن يخول الغير استخدام حصته لمدة معينة، دون تملكها كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية التالية :

أ/ حق الانتفاع: يعد حق الانتفاع من الحقوق العينية الأصلية التي يرتبها المالك الشريك

على حصته¹، حيث يمكن المنتفع من الاستفادة بهذه الأخيرة استعمالا أو استغلالا².

¹ - الحق العيني الأصلي، هو حق يعطي أو يخول لصاحب السلطة على الشيء دون حاجة لوساطة شخص آخر ولا يستند في وجوده إلى حق آخر يتبعه، راجع في ذلك عبد المنعم فرج الصده : **الحقوق العينية الأصلية**، دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، دون ذكر سنة الطبع، ص6.

وبما أن المنتفع هو الذي يحل في العين المنتفع بها محل مالها خلال فترة الانتفاع فإنه يصبح ملزماً بالتقيد بالقواعد ذاتها التي تسري على المالك الشريك، بما فيها عدم جواز إحداث أي تغيير في الحصة أو في أجزائها دون الغاية المهيأة لها أصلاً، إضافة إلى دفع تكاليف النوع الأول المنوه عنها في المادة 750فقرة 01من القانون المدني والمتمثلة في تكاليف التسيير العادي للأجزاء المشتركة أو الترميمات الصغيرة الخاصة بها، بالمقابل يكون المالك ملتزماً بتمكين المنتفع من الحصة من خلال عدم القيام بما من شأنه إعاقة الانتفاع سواء الصادر منه أو من الغير، زيادة على تسديد المبالغ المستحقة عن تكاليف النوع الثاني المنوه عنها في المادة 750فقرة 02من القانون المدني والمتمثلة في الترميمات الكبرى للعقار وصيانته وكذا أمن الشركاء في الملكية والشاغلين لها .

أما الحديث عن التبعات المنجزة عن حق الانتفاع فإنه إذا لحق بالحصة ضرر من نتائج فعل المنتفع، فإن هذا الأخير يصبح مسؤولاً عن ذلك بتحمل نفقات إصلاحه، وإذا حدث تدهم في العقار المبني للاشتراك بما فيه الحصة المنتفع بها نتيجة القدم أو ظرف قاهر، فإن المنتفع له الحق في اتمام فترة الانتفاع إن أعيد بناء الحطام (م 853 مدني)، و فيما يتعلق بحضور مداوات الجمعية العامة، فإن المنتفع يمكن أن يكون صاحب حق تصويت إذا حصل على توكيل رسمي من المالك الشريك .

¹ - وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 194.

² - قرار المحكمة العليا، رقم 132 ، 179 مؤرخ في 1998/03/25، المجلة القضائية لسنة 1998، عدد 1، ص 88.

ب/ حق السكنى : حق السكنى حق عيني، ينشئه المالك الشريك على حصته للسماح

بشغلها من قبل صاحب حق السكنى¹، ولفترة متفق عليها (م 855 مدني)، غير أنه وعلى عكس حق الانتفاع لا يجوز لصاحب حق السكنى أن يستغل أو يتصرف بحقه ما لم يكن هناك مبرر قوي أو شرط صريح لذلك، كانتقاله هو ومن معه إلى محل سكني آخر في بلد آخر (م 856 مدني).

ورغم أن حق السكنى لا يتيح لصاحبه الاستفادة بحصة المالك الشريك سوى بشغلها إلا أن ذلك لا يمنع قيام الالتزامات المتبادلة بين الطرفين اتجاه بعضهما واتجاه الغير، وهذا يقود إلى القول بأن أحكام حق الانتفاع تنطبق على حق السكنى، في جميع المسائل المتشابهة بينها (م 857 مدني).

2-2 ترتيب حق عيني تبعي: للمالك الشريك الحق في أن يثقل حصته بأحد رهنين،

هما :

أ/ الرهن الحيازي: وبموجبه يتخلى الشريك عن حيازة حصته والتمتع بما لمصلحة الدائن المرتهن أو لشخص آخر متفق عليه² شيء يترتب عليه للدائن حقا عينيا ويخوله حبس الشيء إلى ان يستوفي الدين³.

¹ - عيد المنعم فرج الصدة، نفس المرجع السابق ، ص 931.

² - محمد حسنين ، مرجع سابق، ص 111، 114.

³ - قرار رقم 1822/10 مؤرخ في 1998/11/25، المجلة القضائية 1999، عدد 1، ص 85.

ب/الرهن الرسمي : وبموجبه يخصص المالك الشريك حصته لضمان سداد الدين دون أن يتنازل عن حيازتها (م 882 مدني) .

الفرع الثاني: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة

بالإضافة إلى حقوق المالك الشركاء على الأجزاء المفزعة، فإنهم يتمتعون أيضا بحقوق أخرى على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك، وهي عبارة عن جملة من الحقوق تنتم كلها بطابع جماعي وتفصيل هذه الحقوق كالآتي :

أولاً: حق الانتفاع

يستطيع المالك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم وهذا باستعمالها أو باستغلالها .

1- حق الاستعمال : إذ يحق لكل مالك شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة بشرط ألا

يتمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار¹، (م 749 مدني جزائري والمادة 12 من المرسوم 83/666)، فللمالك الشريك أن يدخل من الباب العام في أي وقت، وأن يستعمل السلم أو المصعد للوصول إلى شقته، وأن يوصل أنابيبه ومواسيره الداخلية بالأنابيب والمواسير المشتركة للدار في الماء والغاز والكهرباء².

¹ - فرج الصدة، مرجع سابق، ص 256 .

² - عبد الرزاق السنهوري، المرجع السابق، ص 1353

2- حق الاستغلال : من بين الطرق التي يمكن بواسطتها أن يستفيد الملاك الشركاء

جميعاً من عقارهم المبني، توجد طريقة استثمار بعض الأجزاء المشتركة، حيث تقوم الجمعية العامة بأغلبية الأصوات بمنح المتصرف جميع الصلاحيات الإدارية التي تمكنه من تنفيذ هذا القرار، ليقوم بعدها باستغلالها، فيؤجر سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إعلانية، أو يؤجر الحصص المشتركة بتأجيرها للغير .

ثانياً: حق التصرف

يجوز للملاك الشركاء وبهدف توفير مصادر مالية إضافية أن يقوموا بالتصرف في الأجزاء المشتركة، وذلك بإجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة، على أن تصب عائدات هذه العملية إما في صندوق هذه الأخيرة، وإما في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة) م30 من المرسوم 666/83).

ثالثاً: حق تغيير قوام العقار

إذا أراد الملاك الشركاء أن يغيروا من شكل وقوام عقارهم، فإنهم يستطيعون ذلك من خلال حق التعلية أو حق إعادة البناء إن لحقه هدم وتفصيل هذا ما يأتي:

1- حق التعلية¹ : يحق للملاك الشركاء أن يقرروا وبإجماع أصواتهم في الجمعية العامة

توسيع العمارة التي يشغلونها سواء باستحداث مبان أخرى بجانبها، أو بتعلية طوابقها بعد طلب

موافقة ملاك حصص الطابق العلوي في حالة التعلية، (المادة 30 من المرسوم 666/ 83)

¹ - عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص270.

2- حق إعادة البناء¹: يحق للملاك الشركاء وبعد تهدم عمارتهم كلياً أو جزئياً أن يوافقوا

بأغلبية أصواتهم في الجمعية العامة على تجديدها، إما بإعادة بنائها وإما بإصلاح الجزء المتضرر منها (م 1/756 مدني).

الملاحظ أن المشرع وبعد اشتراطه إجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة لإقرار أشغال تعلقية طوابق العمارة، قام بإضافة شرط آخر هو ضرورة الحصول على موافقة مالكي الحصص الموجودة في الطابق الأخير على هذه التعلية، وهي إضافة زائدة لأن شرط الإجماع كاف لوحده، فهؤلاء المالكون الشركاء هم أعضاء في الجمعية العامة، وهذا الوضع يجعل من الحصول على موافقتهم وموافقة الملاك الشركاء الآخرين أمرين ضروريين لحدوث الإجماع على هذا القرار، كما أنه قد يقوم أحد أعضاء الجمعية العامة وأياً كان موقع حصته في هذه العمارة بإبداء عدم رضاه عن ذلك، فيصوت ضده، مما سيؤدي إلى عدم حدوث الإجماع على هذا المشروع، وفي كلتا الحالتين سيكون إجراء أخذ موافقة مالكي حصص الطابق العلوي من العمارة بشأن التعلية غير ذي قيمة، علاوة على هذا، وفي موضع آخر قام المشرع بغرض الحصول على أغلبية أصوات أعضاء الجمعية العامة لإقرار إحدى مسألتين إعادة بناء الهدم أو إصلاح الجزء المتضرر، إذا ما لحق بالعمارة دمار كلي أو جزئي، وهي نسبة من الأصوات غير كافية لاستصدار هذه القرارات، خصوصاً وأنها تتعلق بأعمال مهمة للغاية من شأنها المساس بكيان العقار المبني، لذا وجب أن يكون عدد الأصوات أكبر من ذلك كأن يصبح بإجماع أصوات الجمعية العامة، كما هو الحال

¹ - نفس المرجع، ونفس الصفحة.

بشأن قرارات توسيع العمارة، ثم أنه لم يبين الحالات التي تكون فيها أعمال تجديد البناء إما كلية أو جزئية إذا ما كان التهدم جزئياً .

ضف إلى ذلك فإن المشرع لم يأت على الإشارة إلى حالة واردة الحدوث، وهي إمكانية تطوير العقار المبني وتغيير قوامه، إذ أنه للملاك الشركاء وبغية تحسين ظروف إقامتهم أن يلجأوا وبأنفسهم إلى إقرار هدم عمارتهم إذا كانت غير صالحة أو قديمة أو ضيقة مثلاً، ليعيدوا بنائها على أسس مقاييس حديثة، بما سيؤدي إلى حدوث توزيعات جديدة للأماكن وللأنصبة في الأجزاء المشتركة.

المطلب الثاني: التزامات المالك الشريك بالنسبة للملكية المشتركة

إن الحقوق التي يتمتع بها المالك الشركاء ضمن العقار المبني تقابلها التزامات معينة، لذلك كان لزاماً عليهم وعلى كل شاغل معرفتها ليتحمل كل منهم مسؤوليته، وما هم مكلفين به تجاه عقارهم أو تجاه بعضهم، حتى تبقى شروط التعايش الجماعي قائمة ومستمرة، وهذه الالتزامات إما أن تكون تجاه الجمعية العامة أو تجاه المالك الشركاء على النحو الآتي:

الفرع الأول: التزامات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة

وتتمثل هذه الالتزامات في التكاليف المالية التي يتحملها المالك أو الشاغلون لضمان

استمرارية الانتفاع بالأجزاء المشتركة، ومن جهة أخرى حضور جلسات الجمعية العامة.

أولاً: التكاليف المالية¹

إن تمتع الملاك والشاغلين بمختلف مكونات العقار المبني للاشتراك و بالخدمات المؤداة فيه
يوجب على هؤلاء بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها.

1/ تصنيف وتوزيع التكاليف: قام المشرع بتصنيف هذه الأخيرة إلى نوعين رئيسيين، يضم
كل منهما أعباء مالية مختلفة، حيث يتعلق الصنف الأول من الأعباء بالمساهمات المالية الناجمة
عن تسيير الأجزاء المشتركة وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة، وعن أشغال التصليحات
الصغرى المحدثة عليها، وهذا يشمل:

- أعباء السير الحسن لمهام رعاية مصالح العمارة، كراتب المتصرف، وأجور الخدم،
ومصاريف التأمين ضد حوادث العمل، ومبالغ تعويضات الأضرار المتسبب فيها للغير من قبل
المستخدمين، وجميع أشكال النفقات المرتبطة بذلك (المادة 47 الفقرة 01 من المرسوم 666/83).
- أعباء صيانة الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، مثل مصاريف الاعتناء
والاهتمام بالحدائق والساحات، والمواقف، والمساح ... إلخ، ومبالغ تهيئة ووقاية المواسير،
والقنوات، ومفارغ النفايات، والإنارة الداخلية ... إلخ، ونفقات شراء المواد الضرورية لذلك.

¹ - عبد الرزاق السهوري، المرجع السابق، ص 1355.

- أعباء التموين بالطاقة اللازمة لشغل مختلف التجهيزات، ومثالها مصاريف استهلاك الماء والوقود والغاز والكهرباء ... إلخ ونفقات حماية العدادات والعتاد الخاص بذلك (المادة 1/750 مدني والمادة 47 من المرسوم رقم 666/83).

بينما يرتبط الصنف الثاني من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، وعن أعمال التوصيلات الكبرى الواردة عليها، وهذا يحوي:

- أعباء المستحقات المترتبة عن تملك العمارة، كالضرائب، والرسوم، ومصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة، وجميع النفقات المتعلقة بذلك.

- أعباء ترميم الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، مثل مصاريف المحافظة والعناية بهيكل البناء والسقفية، والجدران الضخمة، والواجهات... إلخ، ومبالغ تركيب وتبديل المصاعد، والتدفئة الجماعية، والأنابيب، والميازيب... إلخ، ونفقات جلب الأشياء اللازمة لذلك.

- أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات، ومثالها مصاريف تحضير القضبان المعدنية، والألواح الخشبية، والرقائق الزجاجية، والمواصلات... إلخ، ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك (المادة 2/750 مدني، والمادة 49 من المرسوم رقم 666/83).

وعلى هذا الأساس، تم توزيع التكاليف على قسمين من المقيمين، إذ يتحمل أعباء النوع الأول، وبأقساط متساوية بينهم، جميع شاغلي الحصص أيا كانت طبيعة شغلهم لهذه الأخيرة (المادة 1/750 مدني والمادة 48 من المرسوم 666/86) في حين يتحمل أعباء النوع الثاني،

وحسب حصة كل منهم، كافة الشركاء في الملك دون غيرهم (المادة 2/750 مدني، والمادة 49 و 1/52 من المرسوم رقم 666/83).

2/ تمويل وتحصيل التكاليف: بعد قيامه بتصنيف التكاليف، انتقل المشرع إلى تمويل هذه الأخيرة من خلال المصدرين اللذين حددهما لذلك وهما، أولاً ميزانية احتمالية التقدير تقدر في مطلع كل سنة مالية، لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي، وثانياً أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة (المادة 2/52 من المرسوم 666/83) وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحبة القرار الداعي إلى توفير هذه التمويلات، وذلك إما عقب اجتماع عادي بالنسبة للمصدر الأول، وإما عقب اجتماع استثنائي بالنسبة للمصدر الثاني (المادة 5 من المرسوم 666/83)، كما أن الجمعية العامة هي التي تحد أيضاً الشروط التي يجب فيها دفع المبالغ (المادة 1/56 من المرسوم 666/83). وللغاية نفسها، فإنه يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تمويله برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 بالمائة من قيمة تكلف الأعمال الاعتيادية ونسبة الثلث من قيمة تكلفة الأشغال المستجدة (المادتين 53 و 2/55 من المرسوم 666/83).

ونتيجة لذلك فإنه يتم تحصيل التكاليف من قبل المتصرف الذي يقوم بتلقي الأموال وبإيداعها في صندوق الجمعية العامة، في الأوقات التي تحددها هذه الأخيرة (المادة 54 من المرسوم 666/83).

إلا أنه يحدث أن تحصل هذه الموارد إما بطريقة عادية من خلال تسلم المبالغ المناطة بالشاغلين، والتي يدفعها هؤلاء في المواعيد المثبتة، وإما بطريقة إجبارية من خلال قبض المبالغ المتوجبة على الشاغلين المقصرين، سواء بجبرهم على تأديتها بأنفسهم أو باستيفائها منهم رغما عنهم، وهذا باتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة (المادة 750 مكرر 1 مدني والمادة 2/56 من المرسوم 666/83) وعلى هذا، ففي حالة تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه، فإن المتصرف يعطيه تنبيها بضرورة دفع ما عليه، بأن يرسل له إنذارين متتابعين مشفعين بإشعاري التسلم، في غضون الشهر الموالي ليوم انتهاء المهلة المحددة. وإذا لم يفد هذا الأسلوب فإن المتصرف يسلم جميع الوثائق المبينة لهذه الأداءات إلى رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل المتخلف، يتم بموجبه تحصيل الأموال المطلوبة منه، بالكيفية عينها المتبعة في جباية الضرائب (المادة 57 من المرسوم 666/83) . وفي حالة تأخر أي مالك شريك أو شاغل عن دفع مستوجبات الصنف الثاني من الأعباء الواجبة عليه، فإن المتصرف يلزمه فوراً بوجوب أداء ما عليه، بأن يرتب على حصته رهناً قانونياً لمدة الثلاثة أشهر اللاحقة ليوم انتهاء المهلة المعينة، وإذا لم يجد هذا الرهن فإن للمتصرف أن يلجأ إلى المصادرة العقارية للحصة المرهونة، أو حجز ديونه لدى الغير من أجل تحصيل الأموال المطلوبة منه (المادة 756 مدني والمادة 58 من المرسوم 666/83). أما في حالة عجز أي هيئة عمومية أو مصلحة جماعية شاغلة عن أداء مستحقات صنف الأعباء الملزمة بها، فإن المتصرف يمنحها فرصة لسداد ما عليها، بأن يبعث لها إنذار مع إشعار التسلم، في حدود الشهر التالي ليوم انتهاء المهلة المقررة. وإذا لم تتفع هذه الوسيلة فإن المتصرف يحيل

كل المستندات المبرزة لهذه الأداءات إلى المحاسب العام الذي يعمد إلى الخصم التلقائي من الاعتمادات المخصصة للهيئة أو المصلحة العاجزة، كي يتم بمقتضاه تحصيل الأموال المطلوبة منها (المادة 756 مدني والمادة 58 من المرسوم 666/83)

بنتبع المواد الخاصة بموضوع التكاليف يتضح أن المشرع أغفل التنبية إلى عدة أمور . أولها، أنه صنف التكاليف إلى نوعين، اعتمادا على طبيعة الأعمال المؤداة في العقار، أي على قاعدة تصنيف الإصلاحات المحدثه على مكوناته إلى إصلاحات كبرى وأخرى صغرى، وكذا مهام تدبير شؤونه إلى مهام إدارية وأخرى تسييرية، علاوة على عمليات التزود بمختلف أشكال الطاقة والوقود . وهو تصنيف يثير عدة إشكاليات، أهمها أنه ليس من السهلاتفرقيق بين نوعي هذه الإصلاحات، نظرا لتداخلها سواء كان الأمر يتعلق بتصليح الأجزاء المشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة . كما أنه لا يرى داع لتقسيم مهام تدبير الشؤون إلى قسمين، ذلك أنهما ذو طابع ومنشأ واحد. ولهذا كله، فمن الضروري أن يتم الاعتماد على طبيعة أخرى يتم بها تصنيف التكاليف بطريقة سهلة وبسيطة، أي بإضافة طبيعة ثانية مساعدة على ذلك.

ثانيها أنه وحد العامل الذي يتم بمقتضاه توزيع أعباء الإصلاحات الواردة على الأجزاء المشتركة أو على عناصر التجهيز المشتركة، بحيث أنه جعل عامل المساواة هو الأساس في توزيع أعبائها في الصنف الأول، وعامل الأنصبة في الأجزاء المشتركة في توزيع أعبائها في الصنف الثاني، بل وإنه جعل الأساسين ذاتهما صالحين لتوزيع بقية الأعباء

كل حسب الصنف العائد له. في حين أن الواقع يجعل من المستحيل تطبيق ذلك، إذ أنه لا تماثل بين الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز المشتركة، لا في نوعيهما ولا في كيفية الاستفادة بهما، فكيف تتم المماثلة بينهما في توزيع أعبائهما على عامل موحد؟

كما أنه ليس من العدل أن تقسم أعباء التزود بالوقود والطاقة بشكل متساو، مع العلم أن الاستهلاكات ستكون متباينة... الخ لذلك يكون من الأفضل أنه لو يتم اعتماد عامل الأنصبة في الأجزاء المشتركة كأساس لتوزيع أعباء الأجزاء المشتركة، وعامل المنفعة كأساس لتوزيع أعباء عناصر التجهيز المشتركة، وعامل قيمة الاستهلاك لتوزيع أعباء التزود بالوقود والطاقة، وعامل المساواة لتوزيع مهام تدبير شؤون العمارة، وأنه لم يشر بتاتا إلى التكاليف في الأجزاء الخاصة، رغم أن المالك الشريك ليس ملزما بها أمام الجمعية العامة، إلا أن إهماله وتقااعسه عن الالتزام بها أو بصيانة أجزائه هذه، وتكرار ذلك، قد ينجر عنه حدوث ضرر بأجزاء أخرى في العقار وهو ما سيؤدي الآخرين.

ثانيا: حضور جلسات الجمعية

تعد المشاركة في الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها، أمرا ذي قيمة مهمة، نظرا لما يترتب عن هذا الحضور من نتائج وأهداف.

1/ أهمية حضور الجلسات: تتجلى أهمية حضور جلسات الجمعية العامة، في النتائج التي

تنشأ عن ذلك. إذ أنه من خلال هذا الحضور، يتسنى لكل مالك شريك أن يناقش جميع المسائل المتعلقة بشؤون الملكية المشتركة، وإبداء رأيه فيها، إلى غاية الوصول والاستقرار على رأي موحد

يكون فيه تحقيق الصالح العام لكافة الحاضرين. عدا أن المالك لشريك الحاضر يستطيع أن يبدي معارضته لأي مشروع أو قرار كان، إن رأى فيه عيبا، أو نقصا، أو حتى ظلما، بما قد ينبه الآخرين لذلك، فيستحسنون رأيه ويأخذون به، وهو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا. وعلى هذه الأسس يتضح أنه كلما كان عدد الحضور أكثر، كلما كانت المنفعة أكبر.

2/ أشكال حضور الجلسات: من ضمن الأشكال التي يتم بها حضور جلسات الجمعية

العامة، هو أن يقوم المالك الشريك بشهادتها بنفسه، وهو الأمر الأغلب. إلا أن تطور الحياة وتشعب ظروفها من خلال تغير كفاءات شغل الحصص وطرق التعامل معها، جعل من الضرورة بمكان التكيف مع هذا الوضع، أمرا لا فكاك منه، فجاءت النصوص القانونية ببعض التسهيلات التنظيمية، لتسمح بحضور أشخاص غير المالك الشريك إلى جلسة الجمعية العامة، سواء بصفتهم مقيمين في العقار المبني ومهتمين بشؤونه، أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء الغائبين وهذا كله من أجل عدم ترك مكان المالك الشريك الغائب عن هذه الجلسة شاغرا، إن كانت ظروف هذا الأخير تمنعه من المجيء، ليصبح الشخص الحاضر بدلا عنه مناقشا أو مقررا في محله.

الفرع الثاني: التزامات المالك الشريك تجاه الملاك الشركاء

إن إساءة مالك الشيء أو الشريك المغزى من تمتعه بعدد من الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبني للاشتراك، قد تؤدي للإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين، فكان لزاما على كل مالك استخدام حقوقه وفقا حدودها القانونية، ومن هذه الالتزامات:

1/ عدم المساس بحقوق الشاغلين الآخرين في استعمال الأجزاء المشتركة (م 749 مدني والمادة 12 من المرسوم 666/83).

2/ عدم استغلال الأجزاء المشتركة دون الحصول على موافقة أعضاء الجمعية العامة.

3/ عدم تعلية البناء المعد للاشتراك دون إجماع الأصوات على ذلك في الجمعية العامة (م 30 من المرسوم 666/83).

4/ عدم إعادة البناء بعد تهدمه كلياً أو جزئياً إلا بموافقة أغلبية الأصوات على ذلك (م 556 مكرر 1 مدني)، كما نصت المادة 30 من المرسوم 666/83 على جملة من الاقتراحات الأخرى من أهمها:

5/ عدم ممارسة أي تجارة في المحلات المعدة لذلك تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو أن يصدر عنها ضوضاء أو روائح...

6/ عدم تربية الحيوانات الخطرة داخل الحصص الخاصة.

7/ صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ وألواحها الخارجية وحواجز الشرفات...

8/ صيانة قنوات المياه والعنابير وأنابيب الغاز.

الفصل الثاني:
إدارة الملكية المشتركة
والمنازعات المتعلقة بها

الفصل الثاني: إدارة الملكية المشتركة والمنازعات المتعلقة بها

يعد وضع الملكية المشتركة في العقار المشترك، من الأوضاع التي تستلزم تدبيراً وتنظيماً محكماً لمختلف شؤونها، خصوصاً وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الأشخاص يشتركون في العقار نفسه، وهو ما يفرض أن تنشأ بين هؤلاء علاقات متعددة.

يكون هذا التسيير مؤسساً على عامل المؤسسات الكفيلة بتطبيق نظاما الملكية المشتركة، وقد تفرز تلك العلاقات بين الملاك والشاغلين خلافات ومنازعات ناشئة عن الشيوخ الإجباري للأجزاء المشتركة، يكون حلها عن طريق تحديد المسؤوليات الملقاة على عاتق كل طرف سواء كانوا مالكيين أو شاغلين أو هيئات.

ولدراسة كل ما يتعلق بإدارة أو تسيير الملكية المشتركة وما ينشأ عنها من منازعات خصصنا المبحث الأول لدراسة إدارة الملكية المشتركة عن طريق هيئاتها والمبحث الثاني لدراسة المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة.

المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة

رأينا أن الملكية المشتركة تتيح للملاك الشركاء التمتع بحقوق متنوعة على مختلف الأجزاء الخاصة والمشاركة للعقار المبني للاشتراك، ومن جهة أخرى تقع على عاتقهم جملة من الالتزامات لضمان استخدام وانتفاع هادئين على تلك الأجزاء.

ولأجل ذلك وضع المشرع نظاما خاصا تكون مهمته الرئيسية إدارة العقار والمحافظة عليه، وكذا تسيير الأجزاء المشتركة، وهو ما اهتم به هذا المطلب بتطرقه لهيئات جمعية الملكية المشتركة .

المطلب الأول: جمعية الملكية المشتركة

تتمثل هيئات جمعية الملكية المشتركة في القانون الجزائري في الجمعية العامة للملاك الشركاء، إضافة إلى متصرف العمارة، وهذا ما سنتناوله في الفرعين التاليين حيث نخصص الأول لدراسة الجمعية العامة للملاك الشركاء، والنوع الثاني نخصصه لدراسة المتصرف.

الفرع الأول: الجمعية العامة للملاك الشركاء.

هي هيئة تتشكل من الملاك أو الشاغلين داخل العقار المشترك، تتمتع بالشخصية المعنوية، ويكون الغرض منها تحقيق الانتفاع بالأجزاء المشتركة، وضمان تنفيذ الالتزامات الملقاة على عاتق الملاك أو الشاغلين تجاه الملكية المشتركة، والمحافظة عليها وإدارتها (المادة 756 مكرر

2 مدني ، والمادتين 15، 2/16 من المرسوم 666/83)

أولاً: العضوية في الجمعية العامة

القاعدة العامة في الهيئات ذات الطابع الجماعي أن الأشخاص المؤسسين هم أعضاؤها، وهو ما يسري على الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، فالمالكون المشتركون يعدون أعضاء في الجمعية العامة، دون أن يكون لأحدهم الاعتراض على حق آخر في عضوية الجمعية العامة، إلا أن تطور ظروف الحياة وما يصاحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني من خلال طرق شغلها، وأشكال تبدل الحيازة عليها، بل وحتى من العوارض التي تطرأ على مالكيها أو شاغليها، حذت بالمشرع لأن يكيف هذه الأوضاع الجديدة بشكل قانوني، خصوصاً وأن العلاقة بهذه الحصص لا تقتصر فقط على الملاك الشركاء وتتعداهم إلى أشخاص آخرين كالمستأجرين.

هذا ويجوز للمالك الشريك إن كان يرغب في تفويض غيره لحضور جلسات الجمعية العامة، والتصويت فيها أيضاً أن ينيب الشخص الشاغل لخصته أو أي شخص آخر من خلال منحه وكالة، والتي تكون الوكالة الوحيدة التي يتمتع بها هذا الوكيل (م 764 مكرر 1 مدني وم 27 من المرسوم 666/83)، كما أنه إذا كانت هناك حصة ما تخضع إلى شيوع بين عدة ملاك شركاء، فإنه على هؤلاء أن يفوضوا وكيلاً عنهم ليمثلهم في الجمعية العامة، وإذا لم يغيره لجأ المتصرف، أو أي واحد منهم إلى رئيس المحكمة ليعين هذا الوكيل (المادة 27 من المرسوم 666/83)، وإذا كان هناك أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء أو الشاغلين نتيجة إعاقة تحول دون

حضورهم جلسات الجمعية العامة، أو فقدهم للأهلية، فإن هؤلاء يمثلهم في الجمعية العامة ممثليهم القانونيين (المادة 764 مكرر 1 مدني جزائري والمادة 27 من المرسوم 666/83)

ثانيا: صلاحيات الجمعية العامة.

تتمثل صلاحياتها طبقا للمرسوم 666/83 في مادته 16 في الحفاظ على العمارة وتسيير الأجزاء المشتركة، وهي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء والشاغلين، ويمكنها التقاضي قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري، ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها.

ولا يمكن لها مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة ولا كفاءات الانتفاع بهذه الأشياء (م 108 من المرسوم 666/83).

ثالثا: استدعاء الجمعية العامة.

يعد الاستدعاء طريقة لإعلام الملاك والشاغلين والوكلاء، من معرفة مكان وتاريخ وساعة انعقاد هذا الاجتماع، والمسائل التي ستناقش فيه.

والشخص المؤهل عادة لاستدعاء الجمعية العامة هو المتصرف سواء بمبادرة من الملاك والشاغلين، وتبلغ الاستدعاءات بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالاستلام، أو يدا بيد عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، ويجب تبليغه قبل 15 يوم على الأقل من تاريخ الاجتماع ما لم تكن هناك حالة مستعجلة (م 20 من المرسوم 666 / 83) .

وإذا كان المتصرف لم يبلغ بتبديل الحيازة على حصة ما، بما قد يؤدي لانتقالها إلى شاغل جديد أو يؤدي إلى حصول شيوع عليها، فإن الاستدعاءات الموجهة إلى الشاغل القديم تبقى صالحة بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد (م 1/21 من المرسوم 666/83)

أما عن محتوى الاستدعاء فيبين فيه مكان انعقاد الاجتماع، وتاريخه وساعته، وكذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال (المادة 22 من المرسوم 666/83).

رابعاً: جدول أعمال الجمعية العامة

يقصد بجدول الأعمال مجموعة المسائل المطرحة للنقاش والمداولة من قبل الجمعية العامة، ويتم العلم بها عن طريق الاستدعاءات الموجهة للأعضاء كما سبق توضيحه، ويكون المتصرف هو المحدد لهذه المواضيع والمسائل، إلا أنه يمكن لأي مالك أو شاغل أن يطلب تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال، وذلك قبل خمسة عشر يوماً من يوم بدء الاجتماع، كي يقوم هذا الأخير بتبليغ المعنيين بها بكل تعديل يطرأ على الجدول (المادة 23 من المرسوم 666/83).

خامساً: انعقاد الجمعية العامة

بعد الانتهاء من كافة الإجراءات التي تسبق موعد انعقاد الجمعية العامة يأتي دور الإجراءات التي تتخلل هذه الجمعية والمتعلقة بأعمالها وقراراتها.

1/ سير الأعمال: قبل مناقشة المسائل المدرجة في جدول الأعمال يقوم كافة أعضاء

الجمعية العامة بتوقيع ورقة الحضور، ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك أو شاغل ومقر سكناه، واسم ومقر سكناه، واسم ومقر سكنى الوكيل الذي يمثله إن اقتضى الحال (المادة 24 من المرسوم 666/83) بعدها يقوم الموجودون بتعيين رئيس للجلسة، من خلال الانتخاب برفع الأيدي على أحد المترشحين لذلك، وإذا لم يكن هناك مرشح، فإن الرئيس يكون هو الأكبر سنا بحكم القانون، باستثناء المتصرف وزوجه (م 25 من المرسوم 666/83)

وبعد ذلك يقوم الرئيس بطرح المسائل المدرجة في جدول الأعمال للنقاش وإبداء الرأي فيها لكل من يرغب في ذلك، إلى غاية الوصول إلى اتخاذ القرارات المناسبة حسب الشروط المطلوبة، على أن يتم الالتزام بمناقشة المواضيع المدرجة في جدول الأعمال فقط دون غيرها، وعليه لا تصح قانونا مداوات الجمعية إلى في المسائل المدرجة في جدول الأعمال، والتي تمت من أجلها الاستدعاءات.

2/ اتخاذ القرارات: يتم إخضاع كل موضوع من المواضيع المناقشة للاقتراع بشكل منفصل

من خلال طرحه للتصويت عليه، فإذا حصل على النسبة المطلوبة عد قرارا، وإذا لم يحصل على ذلك يسقط، وبهذا تصبح نسبة التصويت هي العامل الوحيد الذي يحدد بمقتضاه مصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال.

لذلك فإن المشرع وضع ثلاث أصناف من نسب الأصوات موزعة حسب طبيعة المسائل

المراد إقرارها : وهي :الأغلبية البسيطة¹ ، وأغلبية الثلثين² ، والإجماع³.

ويصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو

الممثلين عندما يتعلق الأمر بالمسائل الخاصة المنصوص عليها في المادة 28 من المرسوم

666/83 وهي:

1/ تطبيق التنظيم المتعلق بالملكية المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي وجميع

المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

2/ الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقتهم بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة

أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له.

3/ كفيات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية والتنظيمية.

4/ توزيع الأعباء المذكورة في المواد أعلاه والتي باتت ضرورية بسبب تغير في استعمال

جزء أو عدة أجزاء.

ويصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين على المقررات المنصوص عليها في المادة 29

من المرسوم 666/83، وهي:

¹ - الأغلبية البسيطة تمثل نسبة 50 % + 1 من أصوات أعضاء الجمعية العامة الحاضرين في الجلسة مهما كان عددهم.

² - أغلبية الثلثين تمثل نسبة 66% من أصوات الحاضرين.

³ - الإجماع يمثل نسبة 100 % من أصوات كافة أعضاء الجمعية العامة مع ضرورة حضور كافة هؤلاء في الجلسة.

1/ تعيين المتصرف أو عزله.

2/ 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 له العمارة.

3/ توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها.

ويصادق بإجماع أعضاء الجمعية من الشركاء في الملك على المقررات المنصوص عليها في المادة 30 من المرسوم 666/83 والتي تتضمن:

1/ الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة.

2/ تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص.

3/ إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة.

وتتوج اجتماعات الجمعية العامة بمحضر يعده كاتب الجلسة، ويشمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد أصوات الحاضرين أو الممثلين، وجدول الأعمال، والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموافقة وأسماء الشركاء في الملك والشاغلين، وأسماء مندوبيهم إن اقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت، والذين امتنعوا عن

التصويت، بعدها يقوم الرئيس والكااتب (المتصرف) بالتوقيع على هذا المحضر، ليتم بعدها حفظه في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة، ثم نسخه ليبلغ به كل الحاضرين، وكذلك الغائبين (المادة 30 والمادة 31 من المرسوم 666/83).

الملاحظ أن المشرع الجزائري وزع نسب الأصوات حسب طبيعة المسائل المراد إقرارها، إلا أن التوزيع لم يكن منطقيا، حيث أنه فرض الحصول على الأغلبية البسيطة لإقرار الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة، وبالمظهر الخارجي للعمارة، بينما كان من المفروض أن تكون النسبة أكبر من ذلك، خصوصا وأنها مسائل تمس قوام العقار بأكمله، وبالتالي تؤثر على حقوق الملاك والشاغلين.

إضافة إلى ذلك، فإن حق التصويت بخصوص جميع المسائل المتعلقة بعناصر التجهيز المشتركة، يجب أن يكون موكلا فقط إلى الأشخاص الذين تنتفع حصصهم بهذه التجهيزات، بينما يستبعد الأشخاص الذين لا تنتفع حصصهم بذلك، حتى ولو كانوا متمتعين بحق التصويت.

كذلك فإن المشرع لم يأت على ذكر النصاب الذي يمكن أن تنتقد به جلسة الجمعية العامة، إذ يجب أن يكون هناك حد أدنى لانعقاد الجمعية.

الفرع الثاني: المتصرف

وهو الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للاشتراك، وبتصريف شؤونه ويجوز تعيينه من بين أحد الملاك الشركاء أو من الشاغلين طبقا للمادة 4/34 من المرسوم 666/83.

ويعد المتصرف عوناً مفوضاً عن جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في تسيير أمور العمارة، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل ويخضع لمختلف أحكام الوكالة (المادة 37 من المرسوم 666/83) كما أنه يعد ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه، ولو ضد بعض الشاغلين (م 42 من المرسوم 666/83)

أولاً: تعيينه

يعين المتصرف بناء على أغلبية ثلثي أصوات الأعضاء الحاضرين في الجلسة¹، وإذا عجزت الجمعية العامة عن ذلك، أو تقاعست عن القيام بذلك، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي يقع فيها العقار هو من يقوم بتعيينه، وفي الحالتين يعين لمدة سنتين قابلة للتجديد، كما يمكن عزله بنفس الشروط التي تم بها تعيينه، ليتم بعد ذلك تعويضه بمتصرف آخر (المادة 756 مكرر 3 مدني، والمادة 34 من المرسوم 666/83) .

ويحدد راتب المتصرف من قبل الهيئة التي عينته، بحيث يكون على الأقل مساوياً لنسبة 5% من قيمة كراء محلات العقار المبني، فيما لو كانت هذه الأخيرة مؤجرة (المادة 35 من المرسوم 666/83)

ثانياً: مهام المتصرف

¹ - بالنسبة للمساكن المنجزة من طرف وكالة عدل في إطار البيع بالإيجار التي يحكمها المرسوم التنفيذي 105/01 المحدد لكيفيات شراء هذه المساكن فإن المادة 15 من نموذج عقد البيع بالإيجار نصت على المتصرف بقولها: (ويتولى تسيير وإدارة العقار أو العقارات التي ينتسب إليها موضوع هذا العقد قائم بإدارة الاملاك يعين لهذا الغرض). و على هذا الأساس يوقع المستفيد عقداً على القائم بتسيير الاملاك العقارية المعين من طرف وكالة عدل هذه الأخيرة عمدت إلى توقيع اتفاق بينها وبين المركز الوطني للتعليم عن بعد لضمان تكوين و تكوين القائمين على تسيير الاملاك العقارية الذين ستناط لهم مهمة تسيير .

يعد منصب المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على غرار الجمعية العامة، وهو بذلك ملتزم تجاه العقار وتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به من مهام يتعلق شق منها بالجانب الإداري والتنظيمي للعقار والشق الآخر يتعلق بالجوانب المالية.

1/ المهام الإدارية والتنظيمية للمتصرف: يسند للمتصرف بصفته وكيلا لجماعة الملاك

والشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، ومداولات الجمعية العامة (المادة 764 من القانون المدني والمادة 38 من المرسوم 666/83) كما أنه ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم، واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، كما يكلف المتصرف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، وضمان الهدوء فيها، وتنفيذا لهذا الغرض له أن يوظف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة (المادة 1/40، 2، 3، 4 من المرسوم 666/83).

إضافة إلى ذلك فإن المتصرف يمسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية للعقار المبني، وأوراق خاصة بهذا العقار وجماعة الملاك الشركاء فيه أو الشاغلين له، واتفاقيات ومراسلات، إضافة لما تتوفر عليه الجمعية من دفاتر ومحاضر ومستخرجات مصادق عليها، وقوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها (المادة 5/40 من المرسوم 666/83).

كما يقوم بمهام تنظيمية أخرى؛ إذ يعد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة، ويدعو لعقد جلساتها، ويساهم فيها ككاتب للجلسة (المادة 20 من المرسوم 666/83).

2/ المهام المالية للمتصرف:

في هذا الإطار يتولى المتصرف إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، كما أنه يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية من خلال تحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من جماعة الملاك الشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له (المادة 6/40 من المرسوم 666/83) سواء برضاهم أو اللجوء إلى أسلوب التحصيل الإجباري، عن طريق الاعتراض على عمليات بيع الحصص خلال ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة عليه.

وفي إطار مهام المتصرف المالية فإنه يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها، والأضرار التي تتسبب فيها الأجزاء المشتركة (المادة 2/41 من المرسوم 666/83).

وبخصوص الميزانية فإنه يقوم بتحضيرها وعرضها على الجمعية العامة، إذا أقرتها يقوم بتنفيذها.

وفي نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشوفات تفصيلية لمختلف الحسابات المالية المتوفرة لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسبيقها أو صرفها لجماعة الشركاء في الملك والشاغلين، ويتم ذلك في أجل ثلاثة أشهر من تاريخ قفل السنة المالية، وقرار هذه الأخيرة يمنحه إبراء في تسييره (المادة 44 من المرسوم 666/83).

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة

تعد الملكية المشتركة كما أسلفنا وضعا قانونيا ناجما عن تعدد الملاك أو الشاغلين لحصصهم الخاصة إضافة إلى حقهم في التمتع بالأجزاء الخاصة للعمارة، هذه الحالة الجماعية للانتفاع من الممكن أن تحصل فيها منازعات بين هؤلاء، وهو ما يجعل من عملية التصدي لهذه المنازعات أمرا واجبا، لئلا يكون هناك اضطراب في الاستفادة من الأجزاء المشتركة.

ولهذا كانت معرفة التبعات المختلفة التي يتحملها كل الأشخاص الذين لهم علاقة بالعمارة، هي الخطوة الأولى التي تمكن من ضبط مسؤولية كل طرف، ثم تليها خطوة الإجراءات والقواعد المتبعة في التعامل مع هذه الأفعال الناتج عنها إلحاق الضرر بالغير، وهذا بدوره لن يتم إلا إذا كانت هناك ضوابط تحدد الكيفية التي تؤسس عليها كافة المنازعات والهيئات المخولة لأن تنظر فيها.

وما مطلبي هذا المبحث إلا ميدان لذلك بدءا بتحديد المسؤوليات في الملكية المشتركة، وانتهاء بقواعد الاختصاص القضائي للنظر في المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة.

المطلب الأول: تحديد المسؤولية

يترتب عن خرق الالتزامات تجاه الملكية المشتركة كما بيناه أنفاً، آثاراً معينة، لذلك فمن المهم أن يتحمل كل شخص تبعات خرق التزاماته طبقاً لقواعد المسؤولية المدنية المنصوص عليها في القانون المدني.

وهو ما اختص به هذا المطلب بتبينه لتحديد المسؤولية، حيث خصصنا الفرع الأول لدراسة مسؤولية أعضاء الجمعية العامة، ثم مسؤولية مستخدمي الجمعية العامة.

الفرع الأول: مسؤولية أعضاء الجمعية العامة

إن الجمعية العامة للملاك، باعتبارها الهيئة المهمة بمختلف شؤون العقار تعد مسؤولة عن جميع ما التزمت بتطبيقه، وهذه المسؤولية تكون سارية أيضاً حتى على أعضاءها بشكل فردي أو جماعي.

أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك والشاغل

كل مالك شريك يملك حصة في العمارة، وكل شاغل لها يكون مسؤولاً مسؤولية شخصية عن تبعات خرق الالتزامات الموضوعية على عاتقه، سواء تجاه الجمعية العامة أو الملاك والشاغلين الآخرين، فإذا حدث ضرر لهؤلاء وثبت أن المالك أو الشاغل تسبب في حدوثه فإنه ملزم بجبره عن طريق التعويض طبقاً للقواعد المسؤولية التقصيرية المنصوص عليها في المادة 124 من القانون المدني.

ثانياً: المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء والشاغلين

وتكون هذه المسؤولية من خلال الجمعية العامة.

1/ المسؤولية تجاه أعضاء وموظفي الجمعية العامة: تكون الجمعية العامة مسؤولة

مسؤولية كاملة عن كل موظفيها وعلى رأسهم المتصرف، فهي التي تعين هذا الأخير وتحدد له مهامه وسلطاته، ويمكنها عزله أو التجديد له إن شاءت، وبالتالي فهي ملزمة بمسائلته ومحاسبته عما يفعله، وبفرض الجزاء عليه عند الاقتضاء، ويقع عليها كذلك مسؤولية حمايته إن أعيق في أداء عمله.

هذا وأن الجمعية العامة مسؤولة عن الضرر الحاصل للأجزاء المشتركة الذي لم يتسبب فيه أحد الملاك أو الشاغلين، وملزمة باتخاذ الإجراءات اللازمة.

2/ مسؤولية الجمعية العامة عن اتخاذ قراراتها: تتضح مسؤولية الجمعية العامة في مجال

القرارات الصادرة عنها من خلال مراقبتها لتنفيذها، وأن أي تقصير في ذلك تسأل عنه الجمعية، كما أنها تسأل عن الامتناع عن اتخاذ القرارات الضرورية لحماية العمارة، وأجزائها المشتركة.

الفرع الثاني: مسؤولية مستخدمي الجمعية العامة:

ويأتي هؤلاء في طليعتهم المتصرف ثم من يتولى تعيينهم كمستخدمين.

أولاً: مسؤولية المتصرف

يعد المتصرف مسؤولاً عن تبعات خرقه للالتزامات المفروضة عليه قانوناً و اتفاقاً.

ولما كان معيناً من قبل الجمعية العامة فإن مسؤوليته قائمة أمامها عما يكون قد ارتكبه من أخطاء، فهو مسؤول عن العقود التي يبرمها، وعن كل ما يتخذه من تدابير، وتكون بارزة في مجال التسيير المالي للملكية المشتركة.

ولتفادي حصول أي إشكال في مجال التسيير المالي هذا، فإنه على المتصرف أن يحترم مبادئ المحاسبة العامة، القائمة على إعداد وحسابات خاصة على كل عمل مؤدى، وتسييرها بشكل منفصل بعد موافقة الجمعية العامة عليها، إضافة لتقديم كافة الوثائق المثبتة للوضعية المالية أمامها من حسابات، ميزانيات، مصاريف، مشتريات، عقود ..

ويكون المتصرف مسؤولاً عن سوء إدارته وتسييره للملكية المشتركة، إذا وجد أن هناك أعمال ضرورية لم يتم تنفيذها، ولا يمكنه الاحتجاج بحجة تماطل الشاغلين في دفع ما عليهم بخصوص هذه الأعمال، لأنه يتوفر على سلطة واسعة في مجال تحصيل الأموال وبمختلف الطرق العادية والجبرية.

ويكون مسؤولاً كذلك عن المستخدمين الذين يعينهم، فيعدون تابعين له وتحت سلطته ويسأل عنهم طبقاً لقواعد مسؤولية المتبوع عن الأعمال الضارة التي يأتي بها تابعه طبقاً للمادة 136 من القانون المدني الجزائري.

ثانياً: مسؤولية المستخدمين تجاه المتصرف

بما أن المتصرف هو من استخدمهم، فيعد وحده من يحاسبهم على كيفية أداء عملهم، والسبب في ذلك أن هؤلاء يخضعون لقاعدة تبعية مسؤولية المتبوعين عن أعمال تابعيهم. فيكونون مسؤولين عن الاخلال بالتزاماتهم التعاقدية والشخصية تجاه المتصرف.

المطلب الثاني: قواعد الاختصاص القضائي للنظر في المنازعات المتعلقة بالملكية

المشتركة.

يختص القضاء بالنظر في المنازعات الناجمة عن الخلاف حول الاستفادة بالأجزاء المشتركة للعمارة والناجمة أيضا عن إدارتها.

الفرع الأول: الاختصاص المحلي

إذا لم تستطع الجمعية العامة حل النزاع القائم بين الأطراف أيا كانت علاقة هؤلاء بالعمارة المشتركة، فإن المحكمة التابع لها العقار المبني تكون هي المختصة بالنظر في هذا النزاع، وبطله 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 بالعمارة المشتركة، 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 العقار المشترك في حدود نصيب المالك، يؤول الاختصاص لمحكمة مقر المجلس للفصل فيها دون سواها طبقاً لنص الفقرة الأخيرة من المادة 8 من قانون الاجراءات المدنية.

الفرع الثاني: الاختصاص النوعي

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

أولاً: القسم الاستعجالي

قد ترد في العقار المشترك نزاعات يؤول الفصل فيها للقضاء الاستعجالي نظراً 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.

الفرع 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 يأتي:

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 مؤسدة على نزاع قائم حول الملكية المشتركة ضد أي من هؤلاء وحسب طبيعة هذا التراع.

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 مخاصمته، 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 أمام 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 جدى 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 مسئولا عما يحصل في حصته اتجاه الطرف الثاني و الذي هو المدعي و تجاه جميع الملاك المشتركين نتيجة تقصيره ما لم يثبت العكس.

-على القاضي في نظره للدعوى أن يأخذ بعين الاعتبار أن الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك في نظام الملكية المشتركة تعتبر مشتركة و معدة لاستعمال جميع الملاك و الشاغلين وغير قابلة للتقسيم كما ذكرنا سابقا.

-إن التعرف في إحدى حصص العقار (كالبيع مثلا) قائم على أساس جميع الأجزاء الخاصة و هذا لا يعني أن الأجزاء المشتركة غير واردة في العملية ، فهذه الأخيرة مشمولة بعقد البيع حتى و إن لم يكن نص صريح يقضي بذلك، كما أنه لا يمكن للبائع أن يطلب ثمنا مستقلا للأجزاء المشتركة بخلاف ما دفعه لشراء الحصة الخاصة.

خاتمة:

من خلال الدراسة لمختلف جوانب النظام القانوني للملكية المشتركة يمكن استنتاج عدة ملاحظات على واقع هذه الملكية و مختلف النصوص التي تحكمها و على وجه الخصوص التقنين المدني و المرسوم 666/83 من بينها:

- هذه الملكية تجمع في تعريفها بين الملكية المقررة فيما يخص الحصص الخاصة بكل شريك و بين الملكية الشائعة في صورتها الإجبارية بالنسبة للأجزاء ذات الاستعمال الجماعي.

- الأثر البارز للملكية المشتركة على الأطراف الشركاء فيها مما منحتهم إياهم من حقوق فردية لكل واحد منهم على حصته و من حقوق جماعية لهم كافة على عقارهم و على أجزائه المشتركة و كلها تتعلق في مجملها بسبل الاستعمال و الانتفاع ، و التصرف، و في المقابل تتبع هذه الحقوق التزامات يجب التقيد بها للمحافظة على أسلوب التعايش المشترك.

- تعتمد بشكل كلي في تطبيق نظامها على هيئاتها المتمثلة في الجمعية العامة، و المتصرف، فهما المناط بهما العمل على ضمان السير الحسن للتعايش الجماعي فيها و في سبيل ذلك خولها القانون جملة من السلطات و الصلاحيات الكفيلة بتنفيذ ذلك.

أنها تؤسس على واقع التجمع البشري فيها بحيث من الممكن حصول نزاعات بشأنها و يكون حكمها عن طريق ضبط مسؤولية كل طرف معني لكي يقوم بتحمل تبعات أفعاله.

و من جهة أخرى يلاحظ بعض النقائص على مختلف النصوص التي تنظم الملكية المشتركة نذكر منها:

المرسوم 666/83 اعتمد على عدد الحصص التي يملكها المالك الشريك كأساس لتحديد عدد الأصوات التي يحوزها هذا الأخير لدى عملية التصويت في الجمعية العامة، مفضلاً بذلك أساس النصيب في الأجزاء المشتركة.

-لم يبين نفس المرسوم النصاب القانوني الذي من خلاله يمكن إنعقاد جلسة الجمعية العامة و لم يشر إلى كيفية حل المنازعات التي ترد بين المتصرف و الجمعية.

-هناك كثير من المراسيم و القوانين تناولت الملكية المشتركة لكن في نصوص متفرقة و غالباً ما تكون مهجورة.

-تلاحظ عملياً أن نظام الملكية المشتركة قليل المنازعات أمام القضاء و أنه نادراً ما تؤسس الجمعية و المتصرف وهذا نتيجة لانعدام ثقافة الملكية المشتركة، رغم ورودها في أحكام القانون المدني سواء بين القانونيين أنفسهم أو حتى المواطنين المالكين للعمارات.

لم يأتي المرسوم 666/83 لحماية قضائية خاصة و نوعية الملكية بل طبق القواعد العامة على مختلف المنازعات القضائية التي تنثر سواء بين الملاك الشركاء فيما بينهم أو مع الغير.

قائمة المراجع

قائمة المراجع

1/ الكتب باللغة العربية:

- (1) حمدي باشا ، حماية الملكية العقارية الخاصة، دار هومة ، الجزائر ، سنة 2002 .
- (2) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق القيمة الأصلية) مصادر و أحكام الحقوق العينية الأصلية في القانون .المصري و اللبناني ، منشورات الحلبي القومية، لبنان ، سنة 2002 .
- (3) شفيق طعمة ، أديب استانبولي ، التقنين المدني السوري، الطبعة الثالثة، دار النشر أديب استانبولي دمشق ، سوريا، سنة 1999 .
- (4) عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، الجزء الثامن ، حق الملكية مع شرح مفصل للأشياء و الأموال ، الطبعة الثانية ، دار النهضة العربية، لبنان ،سنة 1991 .
- (5) عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية.الأصلية ، دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري ، دار النهضة العربية للطباعة و النشر ، بيروت لبنان، دون ذكر سنة النشر .
- (6) مارسيل بوماري لوي ،نظام الملكية المشتركة في العقارات المنقسمة الى شقق ،ترجمة ادريس ملين ،دار النشر المعرفة المغرب ،1990
- (7) محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية و الفنية في القانون المدني الجزائري ، المؤسسة الوطنية للكتاب ، الجزائر ، سنة 1986

8) محمد حسنين، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلة في قانون الإجراءات المدنية الجزائري،
الطبعة الثانية، دار الكويت، مكتبة الفلاح، سنة 1996

9) محمد وحي الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني، الكتاب الأول، الطبعة
الثانية، مكتبة دار الثقافة للنشر و التوزيع، الأردن، سنة 1997

10) مصطفى الجمال، نظام الملكية، الطبعة الثانية، دار الفتح للطباعة و النشر، مصر، سنة
2002.

2/ مذكرات الماجستير:

1) شعلي سفيان، " الملكية العقارية المشتركة"، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون
الخاص، كلية الحقوق، جامعة تلمسان، 2008/2007، ص 116.

2) دروازي عمار، " آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة و حمايتها في التشريع الجزائري"،
مذكرة تخرج لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص القانون العقاري، كلية
الحقوق، جامعة باتنة، ص 68.

3/ قائمة المقالات القضائية.

1) المجلة القضائية العدد رقم 03 لسنة 1991

2) المجلة القضائية العدد رقم 03 لسنة 1993

3) المجلة القضائية العدد رقم 01 لسنة 1998

4) المجلة القضائية العدد رقم 04 لسنة 1999

4/ قائمة القوانين والمراسيم :

- (1) الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 ديسمبر 1975 المتضمن القانون المدني المعدل والمتمم.
- (2) الأمر رقم 66-154 المؤرخ في 8 يونيو 1966 المتضمن قانون الإجراءات المدنية.
- (3) المرسوم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية ، الجريدة الرسمية العدد 47 لسنة 1983 المعدل والمتمم بالمرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 7 مارس 1994.
- (4) المرسوم رقم 76-63 المتعلق بتأسيس السجل العقاري المؤرخ في 25 مارس 1976 .
- (5) المرسوم 76-147 المؤرخ في 23 أكتوبر 1976 المتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستأجر للمحل المعد للسكن والتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري .
- (6) المرسوم رقم 01-05 المحدد لكيفيات شراء المساكن المنجزة بأموال عمومية في إطار البيع بإيجار وكيفيات ذلك، الجريدة الرسمية، العدد رقم 25، 2001.
- (7) المرسوم رقم 94-58 المؤرخ في 07 مارس 1994 المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم .
- (8) القانون رقم 81-01 المؤرخ في 07 مارس 1981 المعدل والمتمم المتعلق بالتنازل عن الأملاك العقارية ذات الاستعمال السكني والمهني أو التجاري التابعة للدولة والجماعات

المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية المعدل
والمتتم ، الجريدة الرسمية ، العدد رقم 06 لسنة 1981.

(9) المرسوم التشريعي 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1983 المتعلق بالنشاط العقاري.

(10) المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 المتضمن المصادقة على
نموذج عقد الإيجار.

1/ المراجع باللغة الفرنسية.

Leone Henri et Jean Mazeaud , leçons de droit civil (droit de propriété et ses démembrements) , deuxième volume, 4 édition, Montchrestien , Paris 1969.

الفهرس

الإهداء	.....	Erreur ! Signet non défini.
التشكرات	.....	Erreur ! Signet non défini.
مقدمة	.....	أ
الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية المشتركة	.....	7
المبحث الأول : ماهية الملكية المشتركة	.....	8
المطلب الأول: تعريف الملكية المشتركة وتمييزها عن بعض المصطلحات المشابهة لها	.....	8
الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة	.....	9
أولاً: تعريف الملكية المشتركة في التشريع الجزائري	.....	9
ثانياً: تعريف الملكية المشتركة في الفقه والتشريع المقارن	.....	11
الفرع الثاني: تمييز الملكية المشتركة عن بعض المصطلحات المشابهة لها	.....	12
أولاً: تمييز الملكية المشتركة عن حق الارتفاق	.....	12
ثانياً: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المشاعة	.....	13
المطلب الثاني : الطبيعة القانونية للملكية المشتركة	.....	14
الفرع الأول: تصنيف الملكية المشتركة	.....	15
الفرع الثاني: موقف الفقه من نظام الملكية المشتركة	.....	21
الفرع الثالث: موقف المشرع الجزائري من الطبيعة القانونية للملكية المشتركة	.....	22
المطلب الثالث : مكونات العقار ضمن الملكية المشتركة	.....	23
الفرع الأول: تحديد أجزاء الملكية المشتركة	.....	23
أولاً: معيار تخصص الاستعمال	.....	24
ثانياً: معيار تعداد أجزاء الملكية المشتركة	.....	24
الفرع الثاني :آليات أجزاء الملكية المشتركة	.....	27
أولاً: الجدول الوصفي للتقسيم	.....	27
ثانياً: الحصص في الأجزاء المشتركة	.....	29
المبحث الثاني: حقوق والالتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية المشتركة	.....	31

32	المطلب الأول: حقوق المالك الشريك بالنسبة للملكية المشتركة
32	الفرع الأول: حقوق المالك الشريك على حصته الخاصة
32	أولاً: حق الاستعمال
33	ثانياً: حق الاستغلال
34	ثالثاً: حق التصرف
39	الفرع الثاني: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة
39	أولاً: حق الانتفاع
40	ثانياً: حق التصرف
40	ثالثاً: حق تغيير قوام العقار
42	المطلب الثاني: التزامات المالك الشريك بالنسبة للملكية المشتركة
42	الفرع الأول: التزامات المالك الشريك تجاه الجمعية العامة
43	أولاً: التكاليف المالية
48	ثانياً: حضور جلسات الجمعية
50	الفرع الثاني: التزامات المالك الشريك تجاه الملاك الشركاء
53	الفصل الثاني: إدارة الملكية المشتركة والمنازعات المتعلقة بها
54	المبحث الأول: إدارة الملكية المشتركة
54	المطلب الأول: جمعية الملكية المشتركة
54	الفرع الأول: الجمعية العامة للملاك الشركاء
55	أولاً: العضوية في الجمعية العامة
56	ثانياً: صلاحيات الجمعية العامة
56	ثالثاً: استدعاء الجمعية العامة
57	رابعاً: جدول أعمال الجمعية العامة
57	خامساً: انعقاد الجمعية العامة
61	الفرع الثاني: المتصرف
62	أولاً: تعيينه
62	ثانياً: مهام المتصرف
65	المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة
66	المطلب الأول: تحديد المسؤولية
66	الفرع الأول: مسؤولية أعضاء الجمعية العامة
66	أولاً: المسؤولية الشخصية للمالك الشريك والشاغل

67.....	ثانيا :المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء والشاغلين
67.....	الفرع الثاني :مسؤولية مستخدمى الجمعية العامة
68.....	أولا :مسؤولية المتصرف
68.....	ثانيا :مسؤولية المستخدمين تجاه المتصرف
69.....	المطلب الثاني:قواعد الاختصاص القضائي للنظر فى المنازعات المتعلقة بالملكية المشتركة
69.....	الفرع الأول :الاختصاص المحلى
70.....	الفرع الثاني :الاختصاص النوعى
70.....	أولا :القسم الاستعجالى
70.....	ثانيا :القسم المدنى
70.....	الفرع الثالث :إجراءات الدعوى
71.....	أولا :أطراف الدعوى
71.....	ثانيا :سير الدعوى أمام المحكمة
72.....	خاتمة
75.....	قائمة المراجع
79.....	الفهرس