

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية
وزارة التعليم العالي و البحث العلمي
جامعة أوبكر بلقايد تلمسان

كلية الحقوق



الملكية العقارية المشتركة

مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون الخاص

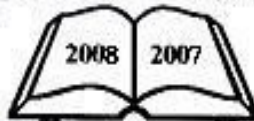
تحت إشراف:
- أ.د. فلفاط شكري

إعداد الطالب:
- شعلى سفيان

لجنة المناقشة:

رئيسا	جامعة تلمسان	أستاذ التعليم العالي	أ.د. كطولة محمد
مقررا	جامعة تلمسان	أستاذ التعليم العالي	أ.د. فلفاط شكري
مناقشا	جامعة تلمسان	أستاذ التعليم العالي	أ.د. تشوار جلالى
مناقشة	جامعة تلمسان	أستاذة محاضرة	د. يوسف فتيحة

السنة الجامعية



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

* يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا كُونُوا قَوَّامِينَ بِالْقِسْطِ شُهَدَاءَ لِلَّهِ وَلَوْ عَلَىٰ أَنفُسِكُمْ ، أَوِ
الْوَالِدِينَ وَالْأَقْرَبِينَ ، أَنْ يَكُونَ لَكُمْ مَغْنَمًا أَوْ فُقِيرًا فَإِنَّهُ أَوْلَىٰ بِمَا ، فَلَا تَتَّبِعُوا
الْمَهْمَىٰ أَنْ تَعْدِلُوا ، وَإِنْ تَلَمَّوْا أَوْ تَعَرَّضُوا
بِمَا تَعْمَلُونَ خَبِيرًا * .

سورة النساء الآية 135.

شكراً وبقدرتك
بإسم خالق العلم الذي علم الإنسان ما لم يعلم

بإسم خالق العلم الذي علم الإنسان ما لم يعلم

باسمك اللهم عليك توكلت و على رسولاك صليت و بعلمك تغذيت و بقدرتك
و مشيئتاك و رحمتك وصلت.

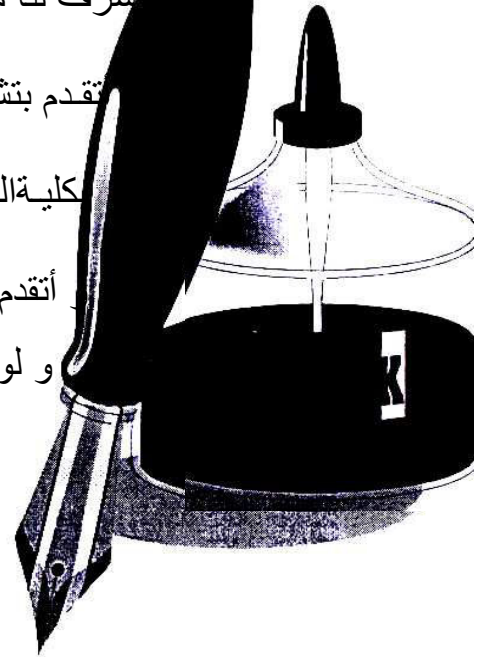
أتقدم بأخلص و أعف تشكراتي للأستاذ الحميم الدكتور "قفاط شكري" الذي
احتضننا في صدره الواسع الغني بالمعرفة و النصائح التي يركز عليها
طالب العلم للإقلاع في مشواره ، فلم لم يبخل علينا رغم ضيق وقته فخير
من تعلم علما و علمه.

اللهم تبت أقدامه و أجعل طريقه مصباحا منيرا لطريق البحث العلمي .
كما أتقدم بتشكراتي إلى رئيس لجنة المناقشة و المناقشين كونه
شرف لنا مناقشتهم لمذكرتنا.

تقدم بتشكراتي الخاصة إلى كل أساتذة مشواري الدراسي
كلية الحقوق و موظفيها و عمالها الكرام.

أتقدم بالشكر الخالص لكل من ساعدني من بعيد أو قريب
و لو بكلمة تشجيع .

شكراً جزيلاً للجميع .



إهداء

أهدي ثمرة تخرجي هذا إلى منبع الحياة إلى القلبين إلى من
في طاعتها طاعة لله جل جلاله إلى شمعتنا حياتي التي انطفأت
واحدة فظلت منيرة في قلبي والدي المرحوم
الأستاذ شعلي جمال أسكنه الله فسيح جنانه.
إلى الشمعة التي مازالت مضيئة أمام عيني
و تدفئ قلبي أمي الحبيبة.
إلى من ساعدتني روحا و قلبا إلى الوفية .
إلى أختي المرحومة سمية.
إلى المرحومين جدي و جدتي .
إلى شقيقاتي و شقيقي الذين ساعدوني.
إلى كل أصدقائي و الأحباب في كل مكان.



المختصرات

المختصرات بالعربية:

- ق.م.ج : القانون المدني الجزائري.

- ق.م.ف : القانون المدني الفرنسي.

- م : ميلادي.

- ما : مادة.

المختصرات بالفرنسية:

-art : article.

-art.L : article de la partie législative.

-AJPI : Actualité juridique de la propriété immobilière.

-Ball.civ : Bulletin des arrêts de la cour de cassation chambres civiles.

-CCH : code de la construction et de l'habitation.

-Cass. Civ : cour de cassation chambres civiles.

-Copr : Copropriété.

-D : Recueil Dalloz.

-encycl. : encyclopédie.

-Edit : Edition.

-Gaz .Pal : Gazette du palais.

-I .R : Information rapide.

-J.O : Journal officiel.

-JCP. Ed. : Juris-classeur périodique, édition générale.

-Rev.dr. Imm ; Revue de droit immobilier.

-Trib : Tribunal.

-Trib.civ : tribunal civil.

-TGI : Tribunal de grande instance.



مقدمة

مقدمة

خلق الإنسان ليكون سعيدا و ينعم بأمور عدة في هذه الحياة، إذ كان يتمتع بحقوق لم يكن يعرفها بالشكل الحالي فبنشأة القانون تجسدت حقوق أصبح الإنسان يعرفها بمسمياتها فتم تقنينها حبرا على ورق وأصبحت بذلك أسس ومبادئ أساسية للقانون لا يمكن تجاهلها و هذا ما ظهر في الدستور الذي يعتبر الجامع للمبادئ و الحقوق الأساسية المقدسة في المجتمع، ومن بين هاته الحقوق المقدسة : الحق في السكن لكل فرد و مواطن هو و عائلته، فأصبح بذلك حقا دستوريا الذي تم تصنيفه كحق عيني بأخذ واقعه شكلين إثنين هما الملكية الخاصة و الملكية المشتركة وذلك مهما كان القطاع التابع له سواء أكان تنظيميا أو حرا.

يتجمع الأفراد في ملكية عقارية واحدة لهم فيها حصص لكل واحد ، و أصبح بذلك ما يعرف بالملكية العقارية المشتركة وهي إحدى صور الملكية العقارية المتجزرة منابعها منذ القدم وتوغلت فسايرت في نسقها التطور لواقع التمرکز السكاني في التجمعات العمرانية. هذا النوع من الملكية عرفته العديد من الدول في العالم غير أن أول منبع له تأصل في الدول الأوروبية بالخصوص عقب الحرب العالمية الأولى، هاته الأخيرة تركت من ورائها خرابا ودمارا شاملين مس كل البنيات التحتية للدولة وبالخصوص خلق أزمة سكن عارمة وخطيرة بحيث قلت عدد السكنات القابلة للإسكان بشكل فادح يكاد ينعدم أمام كثرة الطلب فارتفعت الأسعار سواء للإيجار أو البيع لتقارب الخيال، إذ النمو السريع لعدد السكان في المناطق الحضرية، زاد الأمر حدة وتعقيدات وخطورة.

من بين التشريعات الأوائل في مجال التنظيم القانوني لهذه الملكية نجد التشريع الفرنسي الذي عالج وقنن هذا الموضوع الجديد بسن أحكامه وضوابطه من خلال نصوص تشريعية والتي من بينها قانون 28 جوان 1938م، الذي أعطى مفهوم حديث لهذه الملكية في تشكيلتها، وذلك بأن يكون البناء يشتمل على طبقات وفي كل طبقة عدد من الحصص، إذ كل حصة تكون تشتمل أيضا بدورها على جزء خاص خالص للمالك و جزء مشترك شائع بين كافة الملاك الشركاء كما بين أيضا كيفية تسيير وإدارة هاته الملكية المشتركة، إذ بالقول أن التشريع الفرنسي من أوائل هذا النظام لا يعني أنه أصل بل أنه إمتداد لما سبق من تشريعات قديمة منها التشريع الإسلامي الذي عرف وعالج هذا الموضوع منذ عدة قرون وذلك بأن قسم البناء إلى طبقات كل مالك له طبقة مفرزة له و لوحده.

إن نظام الملكية المشتركة إزداد تطورا بتطور أساليب العمران الحديثة في ميدان البناء بإحداث تعديلات على البناية فأصبحت تتكون من عدد من الحصص في كل طابق، الأمر الذي أدى بالعديد من الدول إلى وضع قوانين تنظم فيها الملكية المشتركة بطبيعة الحال الدافع إلى ذلك هو تأزم أزمة السكن وقيام عمليات عقارية مختلفة على عدد من الحصص ، فسن المشرع الجزائري جملة من الأحكام دمجت ضمن القانون المدني.

وعليه تعمقت الدراسات في هذا الموضوع الخاص بالملكية المشتركة في العقارات المبنية للإشتراك. ومن ذلك ظهرت آثار هذا النظام على الصعيدين العملي والعلمي. فالصعيد العملي ظهرت قضايا تمس مجالات البناء، السكن، كفيات شغل المساكن والتنظيم المدني للمعاملات المختلفة. أما الصعيد العلمي فهو مختلف الدراسات في هذا المجال بكتابات الدارسين والباحثين لإعطاء أكثر أهمية وإقتراحات لتعديل وتطوير هذا النظام الجديد.

وعليه تم الإعتماد في هذا البحث المتعلق بالملكية العقارية المشتركة لدراسة كل جوانبه بخصوص هاته الملكية، إذ تم نهج طريقة في طرح موضوعه للنقاش على إشكاليات

تتم منها الإنطلاقة بموجبها وعلى إثرها يتم تفصيل وتحليل ثنايا ومضمون هذا الموضوع كما يلي:

معنى الملكية العقارية المشتركة؟

كيف تتجسد عمليا وعلميا؟

ما هي مختلف الصعوبات والمشاكل العالقة بها؟

وفقا لهاته المداخلة: نقسم هذا البحث إلى ثلاثة أبواب هي:

الباب التمهيدي المتحدث عن نظرة تاريخية للملكية العقارية المشتركة بالتطرق إلى تاريخ الملكية العقارية المشتركة كفصل أول، شارحا كمبحث أول أصلها وكمبحث ثاني مختلف النظريات الناطقة بها، ثم مرور الملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة كفصل ثاني، بالحديث عن النظام الجزائري كمبحث أول، الشريعة الإسلامية، التشريع الفرنسي و اللبناي كمبحث ثاني.

أما واقع الملكية العقارية المشتركة فكان نصيبه في الباب الأول من البحث، متخذا أسس هاته الملكية العقارية المشتركة كفصل أول، ليعالج ماهية الملكية المشتركة كمبحث أول ومكوناتها كمبحث ثاني.

أما الفصل الثاني فقد تطرق إلى حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية المشتركة ليعالج الحقوق في المبحث الأول والإلتزامات في المبحث الثاني.

بحلول الباب الثاني المتحدث عن سير الملكية العقارية المشتركة ومختلف الصعوبات اللاحقة بها، فإدارة الملكية المشتركة نوقشت في الفصل الأول الذي تعرض في مبحث أول إلى نظامها، ثم هيئاتها كمبحث ثاني. أما الفصل الثاني فقد إنصب على حماية الملكية المشتركة من مختلف المشاكل اللاحقة بها والعقارات غير الداخلة فيها ليتفرع إلى مبحث أول يخص حماية الملكية المشتركة ومبحث ثاني خاص بالمشاكل والصعوبات اللاحقة بالملكية المشتركة والعقارات غير الداخلة فيها.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the text. The top corners feature large, dark floral motifs, while the sides and bottom are composed of elegant, flowing scrollwork.

الباب التمهيدي

نظرة تاريخية عن الملكية العقارية المشتركة

لباب التمهيدي

نظرة تاريخية عن الملكية العقارية المشتركة

بتطور الحياة اليومية للمواطنين عبر مختلف الشعوب ونظرا لإزدياد الحاجة إلى الإسكان فإنه أدى إلى ظهور هذا النوع من النظام الجديد الذي لم يكن ليعرف من قبل إلا في الشريعة الإسلامية بإسم مغاير ألا وهو نظام الطبقات ومنه تطور عبر العصر العثماني أين تقلده الأوروبيون خصوصا الدولة الفرنسية التي أطلقت عليه إسم الملكية العقارية المشتركة، منظمة إياه بموجب قوانين ومعدلة لها في كل مرة حسب ما يظهر من ظروف جديدة تمس بهذا الموضوع وهذا هو التطور اللاحق بالملكية العقارية المشتركة. إذ إقتبسته الجزائر أثناء فترة الإستعمار الفرنسي ليبقى كأثر من آثار هذا الأخير ليصدر المشرع الجزائري قانون الملكية العقارية المشتركة الذي يبقى أصل تحريره وترتيبه وفق قواعد القانون الفرنسي.

وعليه يمكن تقسيم هاته النظرة إلى فصلين أساسيين يتمثلان في تاريخ الملكية العقارية المشتركة كفصل أول والملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة كفصل ثاني.



فصل أول

تاريخ الملكية العقارية المشتركة

فصل أول

تاريخ الملكية العقارية المشتركة

لدراسة الملكية العقارية المشتركة في تاريخها يستوجب الأمر التطلع إلى أصلها وكذا مختلف النظريات الناطقة بها المحللة لمعناها وتعريفها وهذان هما مبحثي هذا الفصل.

مبحث أول

أصل الملكية العقارية المشتركة

أهم العناصر والأسس التي من خلالها يمكن أن نستشف أصل الملكية العقارية المشتركة ألا وهو الرجوع إلى تاريخها إذ بتتبع أول نظام شرع هاته الملكية العقارية المشتركة، سنجد الشريعة الإسلامية التي أوجدت ونظمت نظام الطبقات المعروف كذلك آنذاك، ليبقى قائما عبر العصور حتى العصر العثماني. إذ وبعد تدهور الأمور وسقوط الدولة العثمانية بين أيدي الإحتلال الأوروبي الفرنسي، أدخل هذا الأخير نظام الملكية العقارية المشتركة الذي إقتبسه من الدولة العثمانية مع إعطائه صيغة قانونية منظمة. وعليه فإن التشريع الفرنسي نظرت لهاته الملكية حديثة ليست قديمة قدم نظرة الشريعة الإسلامية، ذلك ظاهر من أول قانون فرنسي صدر في 1938/06/28م المعروف حسب المؤرخين في عهد البابليين بروما القديمة⁽¹⁾. فالملكية العقارية المشتركة ليست بأمر جديد لتسيير العقارات إذ كانت دائما الحل لتجمع وتعدد الملاك. فرنسا عاشت تطور الملكية العقارية المشتركة وذلك بتقسيم المنازل لعدة شقق لعدد من الملاك. هناك مدينتين فرنسيتين عرفتا بتعدد الملكيات العقارية المشتركة وقواعد تسيير هاته الأخيرة بانتظام جيد.

¹ - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, traité de droit civil, les biens. Edit .DELTA .LGDJ . 2000. P528.

- Suivant CUQ, étude sur les contrats de l'époque romaine de la première dynastie babylonienne : Nouv. Rev. Hist. Dr. Fr. et étr, juillet 1910.

*مدينة رانس شهدت حريقا مهولا إجتاز وسط المدينة في 1720م الذي كان سببه تعدد الملكيات العقارية المشتركة، إذ تقلص الأراضي الخاصة بالبناء بسبب مخطط إعادة البناء الخاص بإشراك موارد الضحايا المحطمة منازلهم بسبب الكوارث وذلك ببناء ملكيات عقارية مشتركة التي شهدت إنتشارا بشكل سريع.

*مدينة قرونوبل التي كانت طبيعتها الجغرافية وكثرة الأسوار المحيطة بها ونظرا للضيق فإنه تم بناء منازل في الأعالي (المرتفعات) وذلك بسبب إرتفاع عدد السكان بسبب تزايد المصانع، إذ في تلك المدينة نجد الإتفاقيات الدقيقة الخاصة بالملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾. إن الملكية العقارية المشتركة آنذاك كان منصوص عليها بموجب القانون المدني ل 1804م الفرنسي في مادة واحدة 664 المصرحة بما يلي:

«Lorsque les différents étages d'une maison appartiennent à divers propriétaires, si les titres de propriété ne règlent pas le mode de réparations et reconstructions, elles doivent être faites ainsi qu'il suit : les gros murs et le toit à la charge de tous les propriétaires, chacun en proportion de la valeur de l'étage qui lui appartient. Le propriétaire de chaque étage fait l'escalier qui y conduit ; le propriétaire du second étage fait , à partir du premier , l'escalier qui conduit chez lui, et ainsi de suite⁽²⁾.»

بموجب هذا النص الذي لم يكن إلزاميا فإن الملاك إستطاعوا تفاديته بموجب إتفاقيات تخدم مصالحهم تناقش فيها إلا النفقات بدون التطرق إلى إدارة العقار (العمارة) وهذا ما كان سائدا في فترة القرن 19 للنزعة الفردية السائدة آنذاك⁽¹⁾.

عدّة عوامل أدت إلى إندفاع وإنطلاقة الملكية العقارية المشتركة مظهرة عدم تلائم القوانين القديمة معها، إذ أزمة السكن أهم الأسباب الرئيسية لظهور هذا النظام بسبب الحرب العالمية الأولى التي تركت دمارا كبيرا مما أدى إلى تدفق السكان للمدن، إضافة إلى

¹ - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 529 .

² -J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 529 .

الرسوم الضريبية المرتفعة وكذا الإجراءات الخاصة الجديدة في البناء كلها عوامل أدت إلى ارتفاع نسبة الإشتراك في العقارات وتقسيمها(2).

إن الدراسات أكدت أنه لا بد من وجود نظام يسير وينظم الملكية العقارية المشتركة وهذا ما جاء به قانون 28 جوان 1938م، هذا الأخير أعطى المفهوم القانوني لهذا النظام مع إدخال تعديلات حسب الحياة العملية، فكانت مواد هذا القانون عددها 14 منقسمة إلى شطرين، الأول خاص بالشركات الخاصة بالبناء والآخر خاص بالعمارات الداخلة ضمن الملكية العقارية المشتركة.

القسم الأول الخاص بالقواعد المنظمة للشركات المتخصصة في البناء التي كانت من بين الأهداف المسطرة لنشأتها بناء العمارات أو إكتسابها لتقسيمها بين الشركاء في الملكية أو في الإنتفاع وإلا إدارة وتسيير هاته العمارات، إذ أظهرت الأحداث والوقائع أن هاته الشركات كانت الخلاقة وأهم منبع في البناءات وتقسيم العمارات التي أدخلت مباشرة ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة، هاته الأحكام والقواعد تم تعديلها بموجب قانون 71-579 الفرنسي المؤرخ في 16 جويلية 1971م المتعلق بشتى عمليات البناء(3).

1 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. cit, p 529.

2 - M. WEISMANN, copropriété, statut, gestion, contentieux, seizième Edit, encycl. DELMAS , 1999 , p . 9
et s.

3 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. cit, p 530 et s.

أما القسم الثاني الخاص بالقواعد المنظمة للعمليات العقارية المشتركة للعمارات الذي وضع النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة، إذ هذا القانون الجديد قد ألغى المادة 664 من ق م ف ، فأظهر بالتحديد الحقوق الخاصة بالملاك الشركاء ضمن الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة (مادة 5 و6 من قانون 1938م) أيضا المشاركة في دفع النفقات المشتركة (مادة 6 من قانون 1938م)، إضافة إلى أن الملاك الشركاء كان عليهم لزاما التجمع في منظمة جماعية خاصة بالملكية العقارية المشتركة وهذا ما أطلق عليه "النقابة" التي منحت لها شخصية قانونية (مادة 7 من ق م ف 1938م) ، هذا ما أدى إلى خلق

جمعيات للملاك الشركاء (مادة 9 ق م ف 1938م) وهنا ظهر أيضا المتصرف الذي يسعى ضمن مهامه للحرص على تنفيذ كل مداوات وقرارات الجمعية العامة (مادة 10 ق م ف 1938م) بمساعدة السلطات المخولة له لتحصيل مبالغ النفقات الخاصة بالنقابة (مادة 11 ق م ف 1938م). لضمان حسن الإنتفاع وإدارة الملكية العقارية المشتركة يستوجب وجود نظام لها المجر للملاك الشركاء (والشاغلين بإذنهم للإنصياح له بشرط أن يكونوا مسجلين في سجلات محافظة الرهون) وذلك بوضع مادة إضافية لتسوية الصعوبات الخاصة بالتطبيق (مادة 8 ق م ف 1938م)⁽¹⁾.

وفقا لما سبق يظهر جيدا أن هذا القانون أعطى إنطلاقة جيدة لنظام الملكية العقارية المشتركة خصوصا بعد سنة 1945م، إذ بعد هذا النجاح كان لزاما إظهار نقائص هذا القانون فأعيب عنه أنه تنقصه إرادة التطبيق، إذ الملاك الشركاء بإمكانهم عدم تطبيقه لتطبيق نظام آخر، وعليه فإن مبدأ الإجماع الذي أخفي في العديد من قرارات النقابة و الذي أخذ به إلا في حالتين هامتين، الأولى تمثلت في مسألة تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة و الثانية حول إتخاذ إجراءات خاصة بتحسين العتاد كالمصاعد وآلات التسخين، هذا التحسين كان معرقلا بسبب حق الفيضو المطلق الذي كان يتمتع به كل مالك في

1 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 531 et s.

الملكية المشتركة. هاته النقائص والصعوبات أدت إلى ضرورة إصدار قانون جديد معدل لقانون 1938م فكان ظهور قانون 10 جويلية 1965م⁽¹⁾ الفرنسي الذي كان أصله مشروع حكومي المسجل تحت إشراف مستشار الدولة فوان (FOUAN) بتاريخ 03 جويلية 1964م أمام رئاسة المجلس الوطني الفرنسي، كون أهم أهداف هذا المشروع الجديد هو توضيح الأمور وحماية حقوق الملاك الشركاء كذلك تسهيل الإجراءات الخاصة بالملكية العقارية المشتركة لإعطائها روح جماعية. السيدان زيمارمان وفوايون (ZIMMERMANN et VOYANT) عينا مقرران على هذا المشروع فكان تقريرهما تحت رقم 178 ورقم 1311 وبعد مناقشتها تم التصويت عليها بتاريخ 26 جوان 1965م

للمصادقة عليها بتاريخ 10 جويلية 1965م ، وعليه تم إصدار مرسوم تنظيمي للإدارة العمومية بعد 6 أشهر من المصادقة على القانون والذي تم نشره بتاريخ 17 مارس 1967م.

المادة 43 من قانون 1965م نصت صراحة على أنه: " كل مادة مخالفة لمقتضيات المواد 6 إلى 37 و 42 الخاصة بنظام الإدارة العمومية المأخوذة للتطبيق فإنها تعد غير مكتوبة"⁽²⁾. وعليه فإنه في حالة وجود عمارة أو تجمع لعمارات مبنية والتي الملكية تكون على شكل حصص لكل واحدة أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة فإن النظام القانوني المطبق هو نظام الملكية العقارية المشتركة.

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 532

- M. WEISMANN, op. Cit, p . 10.

2 - J . L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 532.

المرسوم التنفيذي الفرنسي المؤرخ في 17 مارس 1967م المعدل و المتمم لقانون 10 جويلية 1965م⁽¹⁾ جاء لتحقيق أهداف خاصة بالملكية العقارية المشتركة، إذ أول هدف هو تحسين إدارة الملكية العقارية المشتركة ، وذلك بتقوية إمتيازات الأعضاء المشتركة للملكية العقارية المشتركة (شخصية معنوية للنقابة، إقامة مجلس نقابي صلاحيات وسلطات مخولة للمتصرف). أما الهدف الثاني تمثل في الحقوق والضمانات الخاصة بالملاك الشركاء (إحترام خصوصية العمارة وكذا الأجزاء المشتركة، منازعات قضائية خاصة بالملكية المشتركة وابتئاف الملاك الشركاء بحصصهم وحذف كل البنود التعسفية)، كل هاته الأمور مفصلة ضمن المرسوم الفرنسي التنفيذي 1967م⁽²⁾.

عدة نصوص لاحقة لقانون 1965م جاءت لتعديل هذا الأخير منها قانون 75-1351 الفرنسي المؤرخ في 31 ديسمبر 1975م ناصا على حق الشفعة بالنسبة للمستأجر أو الشاغلين للأماكن أمام أول مناسبة للبيع، إضافة القانون الفرنسي رقم 94-624 المؤرخ في 21 جويلية 1994م الخاص بالسكن محددًا منازعات الملكيات المشتركة التي في حالة صعبة، وعلى هذا الأساس فإن نظام الملكية العقارية المشتركة تم إعادة تنظيمه بموجب قانون 31 ديسمبر 1985م الفرنسي الذي أضيف بعدها مرسوم فرنسي صدر بشأنها بتاريخ 9 جوان 1986م الذي زاد من واجبات المتصرف، تعديل القواعد الخاصة بسير العضو المصوت وضرورة خلق مجلس نقابي في كل الملكيات المشتركة.

1 - M. WEISMANN, op. cit, p. 11 .Loi du 10 juillet 1965, modifié notamment par la loi n° 79-2 du 2 janvier 1979, la loi n° 85 – 1470 du 31 décembre 1985 , la loi n° 94-624 du 21 juillet 1994 , la loi n° 95-73 du 21 janvier 1995 , la loi n° 96- 987 du 14 novembre 1996 , la loi n° 96-1107 du 18 décembre 1996 et loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 .

2 - Décret n° 67-228 du 17 mars 1967 modifié par le décret n° 86-768 du 9 juin 1986, le décret n°92-755 du 31 juillet 1992, le décret n° 95-162 du 15 février 1995 et le décret n° 97-532 du 23 mai 1997.

أمام هذا الشرح والنظرة التاريخية فإنه يجرنا الأمر والبحث إلى التطرق إلى منابع الملكية العقارية المشتركة كمطلب أول ومنه إلى نطاق تطبيقها كمطلب ثاني.

مطلب أول: منابع الملكية العقارية المشتركة.

الملكية العقارية المشتركة تنبع من عدة عمليات متداولة بصفة إعتيادية ولكن دائما في إطار التقسيم في وقت تكون الملكية من عدة ملاك للعمارة المبنية، ولهذا فان هذا المطلب قسمناه إلى فرع أول خاص ببناء العمارة و فرع ثاني متعلق بالقسمة والتعليق.

فرع أول: بناء العمارة.

أولاً: عملية البناء.

أصبح الأمر عاديا ومألوفا في وقتنا الراهن لمشاهدة عمليات بناء لملكيات عقارية مشتركة عن طريق إما شركات متخصصة أو شركة مدنية للبناء والبيع(1).

*** في الحالة الأولى:** فإنه بعد إنتهاء عملية البناء فإن الشركة تحل وكل شريك بعد اكتسابه حق الإنتفاع بصفة مباشرة على حصته فإنه بعد التقسيم يتحصل على الملكية التامة لشقته وكذا عن حصته في الأجزاء المشتركة.

*** في الحالة الثانية :** فإن الشركة هي التي تتكفل بعمليات البناء للعمارة أو العمارات لتسلمها في شكل أجزاء مقسمة عن طريق البيع والذي يتخذ أشكالا منها البيع لأجل والبيع بعد إنتهاء الأشغال، وبالتالي فإن الملكية العقارية المشتركة تنشأ بمجرد تشييد العمارة واكتساب مالكين مختلفين ملكية حصتين مختلفتين.

1 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 534

- M . WEISMANN, op. cit, p. 10." Sur le statut légal régissant ces personnes morales. Loi n°71-579 du 16 juillet 1971, art. L. 212 -1 à L. 212-17 CCH ; art. L. 212-1 à L. 211-4 CCH et L. 212-1 à L. 212 -17 CCH " .

كما يمكن أيضا وجود شركات تعاونية للبناء وذلك في شأن بناء عمارة أو عدة عمارات في شأن لتقسيمهم إلى حصص أو عدة منازل فردية متجمعة للإستعمال السكني أو المهني و السكني المعدة لبيعها للشركاء.

هناك طريقة أخرى لنشوء الملكية العقارية المشتركة المتمثلة في شراء بعض الأشخاص في شكل تجمع لأرض في الشياح بينهم لبناء عليها عمارة ومن بعد إنتهاء الأشغال إقتسام الشقق لتصبح ملكية عقارية مشتركة (هاته الطريقة تسمى قرونوبل).

ثانيا: بيع العمارة بالشقة الواحدة والتنازل من قبل الدولة(1).

أ/ بيع العمارة بالشقة الواحدة:

¹ - القاضي حمدي باشا عمر. مجمع النصوص التشريعية والتنظيمية المتعلقة بالعقار – دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع – الجزائر 2002 م ص 643 .

- القاضي قدوج بشير . النظام القانوني للملكية العقارية – الطبعة الثانية – الديوان الوطني للأشغال التربوية 2004 م . ص 488 . هامش 1 : جريدة رسمية عدد 01 – 1982 . ألغى بالمرسوم رقم 89 – 10 المؤرخ في 07 / 02 / 1989 ، الذي يحدد كفايات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن .

نشأة الملكية العقارية المشتركة في الحالة الكلاسيكية العادية هو قيام مالك واحد لعمارة مبنية ببيع كل شقة من العمارة لوحدها وهاته طريقة تقلص من مختلف التكاليف من الرسوم، الصيانة ، تصليح،... وكذا التقادي سلبيات الإيجار في نظامه الذي هو باد من قانون 01 سبتمبر 1948م الفرنسي، وعليه فإن المالك الوحيد للعمارة كأحسن طريقة هو إقامة تقسيم للعمارة إلى شقق وبيعها منفردة فيكون مجموع قيمتها أكبر من بيع العمارة دفعة واحدة وبالتالي فإنه سيتوجب على البائع إقامة نظام للملكية العقارية المشتركة الذي يطلع عليه كل مشتري عند عملية البيع.

ب/ تنازل الدولة عن الأملاك:

يمكن ظهور ملكية عقارية مشتركة من خلال قيام الدولة ببيع أملاكها العقارية مثلا عمارة مملوكة لدولة تبيعها شققا لعدة مواطنين أو تقوم الدولة ببيع المنازل ذات الطبقات، كل طبقة لمواطن وهنا تظهر الملكية العقارية المشتركة من خلال تلازم الأجزاء الخاصة في بناية واحدة مع الأجزاء المشتركة التي تكون حتمية وهذا ما جاء ضمن قانون 01/81 المؤرخ في 02 ربيع الثاني عام 1401هـ الموافق لـ 07 فيفري 1981م المتضمن التنازل عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني أو المهني أو التجاري أو الحرفي التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والأجهزة العمومية كما هو ثابت بالتحديد في مادتيه 2 و22 الخاصة بقابلية التنازل من قبل الدولة عن الأملاك العقارية ذات الإستعمال السكني بأجزائها المشتركة.

هذا القانون الذي تم تعديله وإتمامه بموجب القانون رقم 02/83 المؤرخ في 29 جانفي 1983م ثم بالأمر رقم 02/83 المؤرخ في 10 أفريل 1983م ثم بالقانون رقم 03/86 المؤرخ في 25 جمادى الأولى عام 1406هـ الموافق لـ 04 فيفري 1986م إذ في المادة 04 تم المادة 03 من قانون 01/81 بالفقرة 12 بإعادة المحلات الملحقة بالبنائيات الجماعية الخاصة بالسكن والمخصصة أصل للإستعمال المشترك منها مساكين البوابين، مغاسل الثياب والأقبية ومساحات وقوف السيارات، فهاته يتم التنازل عنها بالشيوع لصالح الملاك الشركاء حسب الحصص النسبية لكل سكن في الجزء المشتركة.

تتنازل الدولة عن الأملاك العقارية إستوجب له وجود شروط وإجراءات ودفاتر شروط وهذا ما تضمنه القرار الوزاري المشترك المؤرخ في 15 شعبان 1412 هـ الموافق لـ 19 فيفري 1992م المحدد لشروط التنازل عن العقارات المبنية و/ أو غير المبنية التي تملكها الدولة والمخصصة لإنجاز عمليات تعمیر أو بناء ومضمون دفترتي الشروط النموذجيين 1، 2 (1) .

فرع ثاني: القسمة والتعليق.

أولاً: القسمة.

إن إنتهاء ملكية مشاعة عن طريق تقسيم الشقق بين الملاك في الشياخ ضمن عمارة فإنه ينشئ ملكية عقارية مشتركة ليطبق نظامها عليها ، فبهاته الطريقة يجعل حد نهائي لملكية مشاعة وذلك بتقسيمها على الملاك الشياخ، الأمر الذي أدى بالفقه إلى طرح

إشكالية ما إذا كان في حالة ملكية مشاعة التي تنقلب إلى ملكية مشتركة، هل الأجزاء المشتركة تبقى دائماً في إطار الملكية المشتركة للملاك الشركاء ؟ فهذا ما أجابت عليه محكمة النقض الفرنسية أن الشياخ لا يمكن أن يعرقل إستعمال الأجزاء المشتركة ضمن الملكية العقارية المشتركة والملاك الشركاء يتصرفون وينتفعون بأجزائهم الخاصة بكل حرية(1).

ثانياً: التعليق:

حق التعليق إذا إستعمله مالك العمارة وحوله إلى شخص آخر مما يؤدي حتماً إلى بناء طابق أو طوابق أخرى الأمر الذي يوحي إلى نشوء نظام لملكية عقارية مشتركة، فبمجرد الإمضاء على عقد التعليق فإنه يحتم حتماً تحرير نظام الملكية العقارية المشتركة(2).

مطلب ثاني: نطاق تطبيق الملكية العقارية المشتركة.

¹ - القاضي قدوج بشير . المرجع سابق ص 490 . - جريدة رسمية رقم 23 لسنة 1992.
- القاضي حمدي باشا عمر . المرجع السابق ص 489 .

في ظل مسألة الملكية العقارية المشتركة، فإن نظامها جاء محددًا ضمن قانون 10 جويلية 1965م الذي أوضح لنا بعض الفروقات القائمة أساسًا على بنية العمارة، فالمادة 01 فقرة 01 تنص على أن: " القانون الحالي ينظم كل عمارة مبنية أو مجموعة عمارات مبنية التي تكون الملكية فيها مقسمة بين عدة أشخاص في شكل حصص تتكون كل واحدة من جزء خاص وأجزاء مشتركة".

1 - Cass. civ. 1^{er}, 29 janvier 1960, JCP 1960. II .11481.

- Cass. civ. 1^{er}, 19 janvier 1960, JCP 1960 .II . 11458 D. 1960, J, P. 477.

2 - ATIAS. Droit civil, les biens 2, droit immobilier. LITEC. droit, 237.

أما الفقرة 02 تنص: " في حالة عدم وجود إتفاقية مخالفة لخلق تنظيم مغاير، القانون الحالي يطبق على مجموع العقارات ما عدى الأراضي، التهيئات والخدمات المشتركة، تتكون من أجزاء مبنية أولاً محل ملكية عقارية خاصة"⁽¹⁾.

من خلال ما سبق يظهر أن هناك ثلاث حالات تظهر للوجود، الأولى تفرض التطبيق الإجمالي للنظام، الثانية تسمح بالعمل به على مجموع العقارات وفقاً لشروط معينة والثالثة تبعد تطبيق قواعد الملكية العقارية المشتركة.

وعليه فإن هذا المطلب إرتائياً تقسيمه إلى فرعين الأول تمحور حول التطبيق الإجمالي والاختياري لنظام الملكية العقارية المشتركة والثاني حول إستحالة تطبيق القانون.

فرع أول: التطبيق الإجمالي والاختياري للملكية العقارية المشتركة:

أولاً: التطبيق الإجمالي:

أ/ العمارات المبنية و تعدد الملاك:

إن المشرع بمفهوم العمارة المبنية يكون المعنى الكلاسيكي المسمى " الملكية العقارية العمودية" المتسمة بتقسيم العقار في شكل طبقات أو شقق، إذ بعد ذلك تحدث المشرع عن

مجموع العمارات المبنية، فهنا المعنى يتمحور حول الملكية العقارية المشتركة لمجموعة عمارات التي تكون الأرضية فيها ملكا مشاعا بين كل المعنيين وهذا ما طبقه قانون 1965م تحت إسم " الملكية العقارية الأفقية"، هذا الوضع يعتبر في الحقيقة وضعا غريبا عن معنى ومفهوم قواعد الملكية العقارية المشتركة كونه يتكون إلا من الأجزاء الخاصة والإنتفاع بها فقط⁽²⁾، وعليه فإن مجموع العمارات المبنية وفقا لتجانس حصص أرضية ضمن الملكية العقارية المشتركة يختلف عن مجموع العقارات التي تعتبر

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 536.

2 - Cass. civ. 3^e 19 février 1980, JCP 1960, Bull. civ. III, n° 43 .D . 1980, IR, p. 449.

إحتياطية بالنسبة لقواعد الملكية العقارية المشتركة ومن ذلك أمثلة المنازل الفردية التي تشكل مجموع عمارات مبنية على أرض ملكيتها مقسمة بين كل الملاك الشركاء أو مثلا مجموع من البناءات الملتصقة مع بعضها البعض.

الملكية العقارية المشتركة لا تستلزم تعدد الملاك بعدد كبير بل حصتين مفرزتين تكفيان لجعل نظام الملكية العقارية حيز التطبيق على شرط قيام تقسيم الملكية وليس مجرد الإنتفاع بالعمارة هذا ما ينفي مباشرة الشركاء في الشركات المتخصصة، هذا إضافة إلى أن الممضين على عقد إيجار للحيازة المنصوص عليه طبقا لقانون الفرنسي 12 جويلية 1984م رقم 595-84 إذ في مادته 32⁽¹⁾ تشبه نتيجة عقد إيجار الحيازة بالنقل مع إلغائها الزائد في حقوق وواجبات البائع، مع العلم أن هذا النوع من العقود لا يكسب المستأجر إلا حق الإنتفاع، إذ لو أن هذا النوع من العقود يعتبر على أنه نقل للملكية فإننا نصبح أمام نظام الملكية العقارية المشتركة كون الملكية تنتقل بهذا المفهوم للغير الذي يصبح مالكا شريكا في ملكية العمارة إذ ولا يظهر ذلك المعنى الأخير إلا في أول يوم إستعمال تم فيه.

ب/ تقسيم العمارة إلى أجزاء:

تطبيقا لقانون الملكية العقارية المشتركة فإنه يمكن التمييز ضمن العمارة أجزاء خاصة موضوع قانون الملكية الخاص وأجزاء مشتركة تدخل ضمن نظام الشيعاء الإجباري . التقسيم للملكية الذي يفسر التخلي عن مصدر التقسيم للطبقات وكذا خصائص الحصة الداخلة ضمن الملكية العقارية المشتركة التي هي أساس تنظيم مادي وقانوني لهذا الشكل من تسيير العمارة، إذ الحصول على نسب للأجزاء المشتركة التي تضاف إلى الإمتيازات الخاصة بكل مالك بموجبها يمكن القول بوجود ملكية عقارية مشتركة مسيرة بصفة وجوبية بموجب الترتيب القانوني المنبثق في قانون 1965م⁽²⁾ لحالات متقاربة و لكن تبقى مختلف.

1 - ATIAS, op. cit, n° 223, p 265, l'auteur précise peut- être est – il bon de le rappeler, qu'aucun nombre maximum ne limite l'application de la loi du 10 juillet 1965.

- Tri. Civ .Seine, 15 octobre 1954, AJPI 1955, II.

2 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 537 et s.

في حالة عمارة التي تم تقسيمها على ملاك ولكن لإنعدام الأجزاء المشتركة بينهم، فتقارب قانون الملكية يؤدي في حالة غياب العناصر المشتركة رغم أن الملاك بينهم أجزاء معتبرة فإن هذا يعدم نظام الملكية العقارية المشتركة، نفس الشيء بالنسبة لتقسيم حجم العمارة الذي يتم تقسيمه إلى ثلاثة أبعاد الملكية منفصلة ومستقلة بعضها عن بعض فهنا لا يكون أي مجال لوجود أجزاء مشتركة بل مجرد حقوق إرتفاق التي لا تشكل نظام الملكية العقارية المشتركة.

ثانيا: التطبيق الاختياري:

نظام الملكية العقارية وتطبيقه على العمارة المبنية يمكن أن يكون له معنى أكبر، إذ المادة 01 فقرة 2 من قانون 1965م تصرح على أنه يمكن تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على مجموع من العقارات شرط ألا يكون تابع لنظام مغاير مختلف. فعدم تطابق قانون 28 جوان 1938م للشكل الجديد للملكية العقارية المشتركة المظهر لملكية عقارية مشتركة أفقية، كما أوضحها المادة 80 من قانون 53-80 المؤرخ في 07 فيفري 1953م مما أدى بالمشروع إلى مناقشة مسألة مجموع العقارات التي أظهرها في قانون 1965م. إنَّ الفقه ناقش هاته المسألة قبل قانون 1965م وكان بعض الأساتذة منهم، جيفورد، جيفوردن و

والسيدة كيشينوسكي بروكيس الذين تأسفوا على عدم وجود نص خاص يعالج هاته المسألة في إجمالها ولكن رغم ذلك فإن القانون لم يهمل هاته المسألة الهامة (مجموع العقارات) محاولا تطبيق عليها نظام الملكية العقارية المشتركة وذلك بموجب ميكانيزمات خاصة منها خلق نقابات ثانوية (قانون 1965م مادة 27). إنشاء ملكيات عقارية مشتركة متفرقة (قانون 1965م مادة 28) أو خلق إتحاد النقابات (قانون 1965م مادة 29) ، هاته الأعمال التحضيرية تؤكد أن المشرع لم يرد الخوض في هاته المسألة التي لم تكن له نظرة كافية عليها كونها معقدة ولكن عدم ترك له الخيار أجبره على مناقشتها تاركا المبادرة لبراعة المطبقين في هذا المجال⁽¹⁾.

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 539.

أ / مفهوم مجموع العمارات:

مركب مجموع العقارات في العشرينيات الأخير داخل المدن الكبرى ظهر بشكل كثيف وقوي إذ جمع الآلاف من السكان في عمارات جماعية أين نجد بها أماكن للرياضة، منتزهات، مدارس وحتى مراكز تجارية بشكل أصبحوا يشكلون مدينة داخل مدينة. رغم ما أعطى من معنى لفظي وقانوني لمفهوم مجموع عقارات هذا لا يعني عدم طرح أسئلة وإستفهامات خصوصا ما جاء ضمن المادة 01 فقرة 02 من قانون 1965م ، إذ يظهر جليا من خلال هاته المادة أن مفهوم مجموع العقارات يخفي عدم تجانس عندما يكون بصدد مجموعة عمارات مبنية التي تكون تحت نظام الملكية العقارية المشتركة . ولكن بالنظر إلى الأرضية المبنية عليها فإننا نجد هاته الأخيرة تخضع لنظام آخر يتمثل في الشيع الجبري بين كل الملاك الشركاء، وهذا ما يؤكد انه مهما يكن تنظيم جماعي فان بعض الملاك يحوزون حقوقا عينة خاصة حول بعض الأراضي وهذا نابع من تنوع القانون في الملكية.

ب/ إختيار تنظيم مختلف⁽¹⁾:

الأمر الاحتياطي بالنسبة لقانون 10 جويلية 1965م الذي ينظم مجموع العقارات ضمن إطار نظام الملكية العقارية المشتركة فإنه يمكن للملاك لمجموع العقارات إنتهاج

تنظيم مختلف (مغاير) لما هو محدد ضمن قانون 1965م، التنظيم الذي يبتعد ويخالف بشكل واضح وكبير نظام الملكية العقارية المشتركة وذلك بإعادة تشكيل ووضع طرق وخصائص تظهر هذا التباعد مع الإحتياط لعدم التناقض الكبير مع أحكام قانون 1965م . إن المعنيين بالملكية مكنوا طبقا للفقرة 2 من المادة 1 من قانون 1965م بكل الصلاحيات والتسهيلات لإنتداب نظام مختلف مغاير لنظام الملكية العقارية المشتركة، إن العديد منهم يفكرون في أول وهلة إلى اتحاد نقابات طبقا لما تقتضيه أحكام المادة 29 من قانون

1-J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 540.

1965م، لكن التجربة أكدت أن الأفضل إنتهاج نظام جمعية نقابية الخاضعة لقانون 21 جوان 1865م كون المحكمة العليا شطرت في هذا الأمر مؤكدة أن نظام الملكية العقارية يكون غريب في إطار تشغيل مثل هاته الجمعية⁽¹¹⁾ فهنا يمكن الأخذ بجمعية عقارية مدنية التي تظهر الأجزاء المشتركة، عناصر العتاد المشترك والخدمات المشتركة.

فرع ثانى: إستحالة تطبيق القانون.

أولا: المنقولات والأراضي العارية.

أ/ المنقولات:

العقارات المعنية ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة طبقا لما حدده قانون 1965م هي العقارات الثابتة المادية كما حددتها أيضا المادة 518 من ق م ف غير الأموال العقارية الأرضية، العمارات المحددة كعقارات بطبيعتها فلهذا يستوجب تأكيد المادة 01 من القانون الخاصة بالعقار ومن أمثله الشراكة في حيازة محل تجاري الذي لا يستوجب أن يتعارض وقواعد الملكية العقارية المشتركة للعقارات المبنية.

ب/ الأراضي العارية:

تطبيقا لمقتضيات القانون بحذافره فقط العقارات المبنية وفقا لقانون 1965م تدخل ضمن الملكية العقارية المشتركة مقصيا بذلك الأراضي العارية سواء كانت مقسمة أو في حالة تقسيم أو في حالة مشروع لذلك. أيضا قانون 10 جويلية 1965م يقضى من مفهومه

العمارات التي تكون في طور البناء، إذ وجب التنبيه إلى أن المشروع الحكومي المصادق عليه لقانون جويلية 1965م المتضمن للمادة 01 فقرة 03 التي تجعل العمارات في طور الإنجاز(فترة الإنجاز) تدخل ضمن مضمون القانون، غير أنه مخافة للمشاكل فإن لجنة القانون للجمعية الوطنية التي طالبت بتعليق الفقرة 03 من المادة 01 لقانون 1965 وبالتالي يصبح إنتهاء الأشغال للبنائية هو نقطة الإنطلاق لنظام الملكية العقارية المشتركة

1 - Cass. civ. 3^e 9 février 1982, Bull. civ. III, n° 39, 19 février 1980, Bull, civ, 3, n°43, 1 février 1989, Bull, civ. III, n° 28, Rev. dr. imm . 1989.

وذلك كأحسن حل يمكن للإجتهد القضائي الخروج به لتفادي صعوبات أو مشاكل مستقبلية.

ثانيا: المنع القانوني السريع و شركات التخصص العقاري.

أ/ المنع القانوني السريع(1):

بموجب المادة 01 من قانون 286-53 المؤرخ في 04 أفريل 1953م في تحريره المبني عليه تنظيم قانون 31 ديسمبر 1975م المانعة بصفة مطلقة وتحت طائلة البطلان كل تقسيم لعقارات (عمارات) في شكل شقق التي تكون قد مسها منع إداري من السكن وبقرار بالهدم أو أنها تشكل حالة تهدد بالسقوط، والتي صرح على أنها غير صالحة للسكن، نفس الأمر بالنسبة للعقارات التي الربع من مساحتها الإجمالية للشقق المستأجرة أو المشغولة التي صنفت ضمن الصنف IV المحددة طبقا لقانون 01 سبتمبر 1948م، أي العقارات أو المحلات التي لا تتوفر فيها أدنى شروط السكن كالعمارات الفارغة أو المنعدمة فيها كل التجهيزات الخاصة بالحياة مثلا.

ب/ شركات التخصص العقاري للإنتفاع على فترات مقسمة(2):

إن السكنات في الثلاثين سنة الماضية عرفت تطورا ملحوظا في مجال التجارة خصوصا التسيير التجاري للسكنات الخاصة بالعطل و الإستراحة وذلك في إطار تعد الملكية فإنه ظهرت شركات تختص في هذا المجال وذلك بإيجار سكنات خاصة بعمارات ملكا لها، ذلك بتمكين الشركاء من الإنتفاع بهاته الشقق لإيجارها كل سنة لفترة محددة وهذا ما أعطى نتائج جيدة الأمر الذي دفع بالمشرع إلى إعطاء نظام قانوني لهاته العمليات التي

تعتبر تجارية.

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 541.

2 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 542 .note : Les dénominations de ce mode d'attribution de la jouissance de l'immeuble sont nombreuses, propriété à temps partagé, propriété spacio-temporelle, multi-jouissance, copropriété dans le temps –share, ...

إن هذا النوع من النظام الجديد⁽¹⁾ الذي هو تجاري يختلف عن نظام الملكية العقارية المشتركة ولو أن مصطلح تعدد الملكيات يقارب في معناه كمرادف تقريبي للملكية العقارية المشتركة (تقسيم العقار لأجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، تخصيص العقار والنفقات...) إذ طبيعة الحقوق المخولة للمستعملين لهاته الشقق لا تتوافق مع حقوق وإمميزات الملاك الشركاء كون هؤلاء الذين لهم الحق عيني على أجزاءهم الخاصة بينما الشاغلين فهو مؤقتين حاملين لقيمة عقارية فقط إذن حق عقاري شخصي وبهذا فإن إنعدام تقسيم الملكية يعدم كل حديث عن النظام الخاص بقانون 1965م.

مبحث ثاني

مختلف النظريات الناطقة بالملكية العقارية المشتركة

الملكية العقارية المشتركة تعرضت لها جهتين فقهييتين إذ تم طرح عدة أسئلة بخصوصها منها: ما هي حقيقة طبيعة القانون الذي يخضع له المالك الشريك؟ القائلين بهاته الأسئلة تدبدبوا بين قطبين مستندين على الملكية من جهة، ومن جهة أخرى على الملكية العقارية المشتركة.

هل يستوجب النظر إلى ذلك عاديا نابع من قانون كلاسيكي معروف منصوص عليه ضمن القانون المدني؟

هل يخص التعبير عن مفهوم Sui generis أو خليط علماء لحقوق خاصة وحقوق
مشاعة؟

1 – Loi n° 86 -18 du 6 janvier 1986 relative aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps
partagé. JO 8 janvier 1986. P 382.

تتباين الأجوبة وتختلف حسب العصور والانتقادات⁽¹⁾. يمكننا جمع كل الأجوبة حول قطبين،
واحد منها يأخذ الإتحاد والتصور الفردي والثاني يجنح كثيرا ويدافع عن التصور الجماعي
للملكية العقارية المشتركة، وعليه فإن المبحث الحالي نناقش ونعرض فيه مختلف
التصورات القائمة في مجال الملكية العقارية المشتركة مما يتم البدء بالتصورات الفردية
كمطلب أول ثم التصورات الثنائية كمطلب ثاني.

المطلب الأول: التصور الوحدوي.

مثل هاته النظريات اللواتي حاولن إعطاء مفهوم وشرح لميزات وخصائص الملاك
الشركاء إذ بعضهن صدرن قبل قانون 1938 بشكل قديم وهذا ما يؤكد أهميتهن التاريخية.
لكن تيار جديد حاول تجديد هاته النظرة والتحليل لهذا المبدأ تبعا لنفس النظرية ووفقا
للمقتضيات الحديثة للملكية العقارية المشتركة⁽²⁾.

في القرن 19 ظهر تيار متأثر بأفكار التصور الفردي حول خصائص الملكية إذ
إعتمد أساسا على المادة 544 من ق م ف الذي كان يرفض دائما تقسيم منزل إلى طبقات
وشقق لإعطاء أي معنى للملكية العقارية المشتركة، إن بعض الفقه والإجتهد القضائي
بإعتمادهم على المادة 664 من ق م ف توجهت نظرهم إلى أنه الملكية العقارية الفردية
دخلت عليها بعض الإرتفاقات التي جعلت إمكانية التساكن بين ملاك، في حين أن إنكار هذا
التقسيم لا يتناسق مع مجمل العقار الذي يحتوي على عدة شاغلين.

لم يتوقف الأمر إلى هذا الحد بل تعدها إلى أن البعض من بينهم برودون
ولبي (Proud'hon et Labbie) حاولا إعطاء الملكية العقارية المشتركة مفهوم

1.-J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 542 et s.

2 - C. LARROUMET ,droit civil , tome 2, les biens , droit réels principaux , 3° Edit , Economica , DELTA , 1998 , p 413 .

الملكية المشاعة غير أن هذه النظرية لم تتماشى والعلم القانوني فلم يتبناها أي نظام أو إجتهد قضائي فبقيت مجرد رأي فقط(1).

لم يمنع هذا من تجديد النظرة الفردية وتجدد النظرية إذ بموجب الدفع القائم من بعض الفقه، إفترض أنه إذا كان حق المالك على الشقة وحيد فإننا نكون بصدد ملكية عقارية مشتركة، هاته النظرية تحدث بها السيد أزولاي الذي إستند إلى أن الملكية للأجزاء الخاصة لعقار ضمن الملكية العقارية المشتركة هو شبه غير متواجد بالنظر إلى أهمية الأجزاء المشتركة التي لا تعد ثانوية، بل هي أساس العقار (الأرضيات، الأسس، الأشغال الكبرى، الممرات، أماكن التوقف، الساحات، البهو، ممشى، درج) هم أجزاء تستعمل من قبل كل الملاك الشركاء، جاعلا الأجزاء الخاصة في موضع محدد من العقار محددين بالجدران المشتركة. بهذا المعنى فإن الملكية العقارية تصبح ف طريق غير ذلك المحدد لها إذ العقار يصبح يخضع لنظام الشيعاء الإجباري أين الملاك الشركاء لا يستطيعون طلب القسمة.

هاته الوضعية إذا ما كانت تستحق تجديد النقاش حول هاته المسألة للتطرق لخصوصيات الملكية العقارية المشتركة والتي تصل إلى رفض وجود الحق الفردي للمالك الشريك الذي بالنظر إلى الوقائع المثارة فإنه يكون حق عيني، هذا ما جعل الإجتهد القضائي يناقش بشكل كبير المسألة الخاصة بالملاك الشركاء على أنهم ملاك فقط مع إبقاء المعنى والإحساس على أنهم ملاك شركاء بأنفسهم.

و ظهر تيار فردي آخر تحت رعاية ثلاثة أساتذة هم السيد أتياس، جيفور و جيفوردون، إذ هؤلاء يقولون أن حق المالك الشريك هو حق عيني مستقل ذو طراز جديد يشمل كل العقار، هذا المعنى إهتم به كثيرا السيدين جيفوروجيفوردون اللذان يذكران أنه تم الإنتقال من الملكية بالطبقات وفقا للمادة 664 ق م ف إلى الملكية العقارية المشتركة للشقق بموجب قانون 28 جوان 1938م للوصول إلى الملكية العقارية المشتركة

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 543 et s.

للعقار كاملا في 1965م واللذان صرحا أيضا على أنه:

« Le droit a pour assiette le lot tout entier, en tant que composé de Parties privatives et de parties communes qui sont inséparable. »⁽¹⁾

قانون الملكية العقارية المشتركة يصدر كجزء من الملكية لفائدة النقابة المستفيدة من الخصائص العينية للعمارة التي تطبق مباشرة على العقار مما يجعل الحقوق الفردية للملاك الشركاء مبتورة بصفة مترابطة.

هذا ما جعل البروفيسور آتياس يستنتج أن العقار موضوع مباشر لمسابقة لحقوق عينية بين النقابة والملاك الشركاء⁽²⁾.

مطلب ثاني: التصور الثنائي.

هذا التصور يخالف تماما التصور الوحدوي إذ يؤكد على أنه لا يوجد قانون واحد يسير أجزاء العقار كلها، كون المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة يحوز على نوعين من الإمتيازات التي يستعملها على كل من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة⁽³⁾. فيما تعلق بالأجزاء الخاصة فإن المالك الشريك له حق ملكية مطلق فله أن يتصرف في حصته الخاصة كما يحلو له طبقا للمادة 544 من ق م ف فله القيام بكل التصرفات من بيع، إيجار، هبة... الخ .

أما الأجزاء المشتركة فإنها وكما سبق شرحه مشتركة بين جميع الملاك الشركاء وكل واحد له حق فيها وبالتالي فإنها تخضع لنظام الملكية مشاعة إجبارية وهي بذلك تكون في شكل حصص نسبية كونها من التوابع للملكية العقارية المشتركة والمكملة للأجزاء الخاصة.

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 545 .

2 - ATIAS, propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis, JCP éd. G 1980. I .2971, n° 13.

وعليه يستخلص من هذا التصور الثنائي أنه يوجد قانون مشكل مزدوج متكون من قانون الملكية وقانون الملكية العقارية المشتركة الذي يكون فيه العقار هو الأساس. هذا التحليل القانوني المنطقي أعطى لهذا التصور تأييدا كبيرا من قبل الفقه والإجتihad القضائي، فلقد تحدث في ذلك السيد كاريوني قائلا: "حالة كل مالك شريك مكونة من حقين عينيين، حق ملكية على الأجزاء الخاصة وحق ملكية مشتركة على الأجزاء المشتركة، حقين عينيين مجتمعين لتشكيل عقار واحد".

من جهة محكمة النقض الفرنسية فإنها أيدت بشكل كبير هذا التصور وذلك بصفة واضحة أكدت بموجب قرارها المؤرخ في 21 نوفمبر 1955م(1).

بمقارنة النصوص القانونية فإن القانون 28 جوان 1938م صرح " أن ملاك الشقق يعتبرون ملاك شركاء للأرض وكل أجزاء العقار الذين ليسوا مخصصين لواحد فقط الملاك الشركاء".

أما قانون 10 جويلية 1965م فإنه جاء بنظرة مزدوجة لقانون الملكية العقارية المشتركة ضمن إطار القانون الوضعي وعليه فإن المادة 2 فقرة 2(2) تنص على أن الأجزاء الخاصة هي الملكية الخالصة لكل مالك، وعلى هذا فإن المادة 4 تنص على أن الأجزاء المشتركة تعتبر ملكية مشاعة بين جميع الملاك الشركاء أو البعض منهم فقط.

ونتيجة لكل ما سبق فإن التصور الثنائي يعتبر من السسيولوجية المرآة العاكسة لحقيقة إستعمال الملاك الشركاء لإمتيازاتهم على العقار في إطار الملكية العقارية المشتركة.

1- Cass. civ. 1^{er} 21 novembre 1955, JCP 1955 .II . 9004, Gaz. Pal. 1956 .I .52 ; la formule de la haute juridiction ne laisse aucun doute : L'appartement de dame Jacquemet, objet d'une propriété principale privative ayant pour accessoire une quote-part de copropriété des parties communes, Constitué dès l'origine un immeuble distinct

2.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 546.



فصل ثاني

الملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة

فصل ثاني

الملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة

إن الضرورة الإجتماعية للسكن الملحة أدت إلى التركيز العملي للملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، فهذا الإتجاه الجماعي ألح على ضرورة إنشاء المزيد من البنايات المشتركة والممارسة الفعلية لهذا الأسلوب الجديد من العيش داخلها، الأمر الذي أنشأ وضعاً جديداً قائم بحد ذاته، أدى إلى نشوء علاقات وروابط عدة بين سكان هذه التجمعات مع بعضهم وحتى مع غيرهم، فأصبح إلزاماً إلقاء نظرة شاملة على هذه الملكية المشتركة حتى يتسنى معرفة مبادئها، أسسها ومشتملاتها وخصوصاً مراحل تطورها عبر مختلف الأنظمة و العصور. إذ أنه لا يمكن لهذه الملكية العقارية المشتركة البقاء لو لم تصاحبها مساندة تشريعية بإصدار أحكام وقوانين جعلت منها نظاماً قابلاً للنمو والتطور والتكيف مع الظروف.

وبذلك هيئنا هذا الفصل لدراسة مراحل تطور الملكية العقارية المشتركة غير مختلف الأنظمة التشريعية في مبحثين: أولهما التطرق إلى الملكية العقارية المشتركة في الشريعة الإسلامية والتشريعات الفرنسية، المصرية، السورية والليبية. ثم ثانيهما التطرق للملكية العقارية المشتركة ضمن التشريع الجزائري.

مبحث أول

الملكية العقارية المشتركة في النظم التشريعية

بعد التشريع المرأة العاكسة لحال الملكية العقارية المشتركة عبر جميع مراحل نشوئها وتقدمها لمعرفة الأشكال الأولى التي تأسست عليها هاته الملكية ، وبهذا تطرقنا في هذا المبحث إلى مطلبين الأول إلى الشريعة الإسلامية والثاني في التشريعات الفرنسي، السوري المصري والليبي.

مطلب أول: في الشريعة الإسلامية⁽¹⁾.

جاء الفقه الإسلامي على نوعين من الجوار، جوار جانبي ناشئ عن الملاصقة، أين يكون تصرف الجار في ملكه مقيدا بعدم الإضرار بجاره، وجوار رأسي ينشأ بين صاحب العلو وصاحب السفل، اللذان يكونان مشتركين في وحدة العقار، لكن لكل مالك منهما دور من الدورين.

النوع الذي أجمع عليه الفقهاء والذي يعنينا في دراستنا هاته هو الجوار الرأسي الذي مؤداه أنه لا يجوز لمالك العلو أو لمالك السفل التصرف في ملكه كما يحلو له بشكل يضر ضررا فاحشا بالأخر، حتى ينجر عنه تعطيل الإنتفاع بالملك، لأن ملك كل واحد منهما ليس خالصا له لوحده، مما يظهر أن حق أحدهما مقيد بعدم الإضرار بحقوق الطرف الأخر. إذا قام مثلا صاحب السفل بهدم بنائه، فإنه يصبح ملزما بإعادة بنائه من جديد قضائيا وبإعادة الأمكنة إلى ما كانت عليه من قبل، لإزالة أثر تعديه على ملك غيره والمتمثل في هدم بناء صاحب العلو، وهذا ما يظهر مبدأ أن صاحب العلو له حق القرار على السفل. وجب لفت الإنتباه إلى أنه في حالة ما إذا قام صاحب العلو ببناء ملك السفل بدون علم وإذن صاحب السفل و بدون اللجوء إلى القضاء فإنه في هاته الحالة يكون في حكم

المتبرع، وهي صفة تلتصق بصاحب العلو بذلك الشكل وتحرمه بالمقابل في الرجوع على صاحب السفل بقيمة البناء أو بنفقاته. إذ هذا يعتبر تطبيقا سليما للقاعدة الفقهية القائلة:

« العذول عن الإيجاب دليل على إرادة المتبرع. »⁽²⁾

¹ - الثابت أن المشرع الجزائري خالف مجموعة من التشريعات العربية وعلى رأسها التشريع المصري، إذ جعل من الشريعة الإسلامية المصدر الثاني (الإحتياطي الأول) قبل العرف، وألزم القاضي بالرجوع إلى أحكامها عند غياب نص تشريعي، دون أن يتقيد في ذلك المشرع بمذهب من المذاهب الفقهية الإسلامية وهذا ما هو ثابت بموجب المادة الأولى مدني التي نصت : "...وإذا لم يوجد نص تشريعي، حكم القاضي بمقتضى مبادئ الشريعة الإسلامية".

² - د-إبراهيم أبو النجا ، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي الطبعة الأولى مصر : دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية ، 1997م ، ص 153 و155.

ومن هذا المنطلق يطرح السؤال التالي نفسه: هل يمكن إجبار صاحب السفل إذا ما تهدم ملكه من غير تدخل منه، على إعادة البناء؟

تحدث عن ذلك الإمام محمد أبو زهرة وأعطى رأيه مصرحا أنه بإنقضاء التعدي⁽¹⁾ لا يجبر صاحب السفل على إعادة البناء، وما يبقى لصاحب العلو إلا أن يتفق مع صاحب السفل ليبنى مختارا لا مضطرا ما هدم، أو يبني بإذن القضاء ثم يرجع بقيمة ما أنفقه في سبيل إقامة السفل من جديد على ذمة مالكة، كونه في تلك الحالة يكون وكيفا عنه سواء في الإشراف أو الإنفاق. أما إذا بنى صاحب العلو للسفل من غير إتفاق أو إذن من صاحب السفل وبدون اللجوء إلى القضاء، فلا خيار له إلا أن يرجع بقيمة البناء لأنه يصبح يمتلك ما بناه ولا يستطيع صاحب السفل آنذاك إلا دفع قيمة بناء دوره وقت إتمام إنجازهِ⁽²⁾ ويمكن تعليل ذلك حسب الإمام أنه في هاته الحالة صاحب العلو لا تكون له صفة أو في حالة المتبرع لأنه كان مضطرا إلى البناء لا غير. كون وسيلة إجبار صاحب السفل على البناء أو إجباره على الإذن إنعدمت بإنعدام التعدي⁽³⁾.

أما الحالة العكسية أن يتم تهدم العلو بفعل مالكة أو خارجا عن إرادته فإن هذا لا يلزم في أي حال من الأحوال مالك العلو لإعادة البناء كونه وببساطة لا يمكن تصور وجود للعلو لولا وجود السفل، وعدم البناء للعلو لا يلحق أي ضرر بالسفل.

غير أنه ما أثار محل مناقشة فقهية هو مدى إمكانية بيع العلو من غير بناء. ذهب المالكية إلى جواز بيع حق التعلي أثناء البناء ويجوز أيضا بيعه قبل البناء لأنه عندهم بيع

¹ - الإمام محمد أبو زهرة وصف التعدي تارة بأنه تجاوز لحدود الحق ، و تارة أخرى بأنه تعسف فإعتبر الفعل غير المشروع بأنه تعسف بقوله : « ومن تعدى بالقيام بعمل ليس له فإنه يكون متعسف في استعمال الحق ». وعليه فإنه وجب إظهار التفرقة بين التعسف و التعدي ، فإذا أستعمل الشخص حقه بوجه يخالف الحكمة من تشريعه يعد متعسفا أما إذا جاوز حدود الحق بإتيان أفعال غير مشروعة عد متعديا .
أنظر : د- فتحي الدريني : نظرية التعسف في استعمال الحق الطبعة الثانية ، لبنان : مؤسسة الرسالة 1977م ، ص 71.

² - الثابت واقعيًا أنه إذا امتنع صاحب السفل عن دفع ما عليه من دين جاز لصاحب العلو بعد إذن من القضاء إستغلال السفل بتأجيله لإستفاء دينه أو يحتفظ بالسفل و لايرده لصاحبه حتى يسد هذا الأخير دينه لإجباره ، أما إذا بقي مصرا ومتعنتا أمكن لصاحب العلو بيع السفل الذي بناه بناء على القضاء .

³ - الإمام محمد أبو زهرة، الملكية و نظرية العقد في الشريعة الإسلامية (دار الفكر العربي) ص 105.

الهواء جائز. أما عند الحنفية فحق التعلي لا يجوز بيعه إلا مع البناء لأنه في نظرهم أن من باع حق التعلي من غير بناء فتصرفه باطل تعليهم أن الهواء ليس بمال يحاز بما يخول بيعه وشرائه⁽¹⁾.

مطلب ثانى: فى التشريع الفرنسى، السورى، المصرى واليبيى.

أولاً: فى التشريع الفرنسى⁽²⁾

يعد التشريع الفرنسى كما سبق ذكره وتفصيله فى الفصل الأول من هذا الباب على أنه من بين أكثر التشريعات تقنيا وتنظيما للملكية المشتركة فى العقار المبنى للإشتراك، كون فرنسا تعتبر من أوائل الدول التي ظهر فيها هذا النمط من نظام التملك، إذ و كما سبق معرفته فان مدينتي غرو نوبل "GRENOBLE" و رانس "RENNES" الأوليتان اللتان بدأ البناء فيهما بالطوابق، فأنتهج سكان هاتين المنطقتين أسلوب التعايش الجماعي هذا بسبب عدة إعتبارات وظروف كانتا المدينتين تمران بها وتعاينان من قساوتها، إذ مدينة غرو نوبل موقعها الطبيعي بين مجريين مائيين جعلها محدودة المساحة كي تتوسع فإضطر السكان إلى إقامة بناء بطوابق و كذا الخروج إلى الأعلى. أما مدينة "رانس" فإنها

تعرضت إلى حريق مهول إبان القرن الثامن عشر ميلادي، أتلّف أكبر جزء من أحيائها ومساكنها خلفا دمارا شاملا، فلم يظهر حل أحسن مثل سوى جمع مساهمات السكان لإقامة مساكن جماعية ذات طوابق وعدة شقق.

المادة 664 من ق م ف ل 28 جوان 1938 سطرت وحددت بشكل يتم به توزيع تكاليف البناءات والترميمات المحدثّة ضمن العقار المبنى لتكون مرجعا قانونيا للتعامل به مع هاته الملكية الناشئة، فساعدتها القضاء آخذا دورا مهما في صياغتها .

1- الإمام محمد أبو زهرة، المرجع السابق، ص107.

2.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 529 et s .

إن المدن الفرنسية الأخرى أيضا لم تفلت من هذا المشكل الذي تقشى بسبب النمو السكاني المذهل وازدياد الطلب على المحلات المعدة للسكن بشكل كبير بالنظر إلى الأحوال المادية للمواطنين المزرية، أكثر من ذلك فإن إتخاذ محلات كانت معدة للسكن و إرجاعها كمكاتب إدارية للمؤسسات العامة والخاصة إضافة إلى بقاء معدل ثمن الإيجارات متدنيا على مستويات منخفضة، بالمقابل الإرتفاع الفاحش للضرائب العقارية ولتكاليف الإصلاحات مما أفشل عزيمة العديد والكثير من المستثمرين العقاريين لعدم وجود منفعة من الاستثمار، بل هذا الوضع زاد الأمر تعقيدا لما قام المالكين بعرض عقاراتهم المبنية للبيع. أمام هذا الوضع إنتهج منهج تحرير التشريع الإيجاري خصوصا فيما يتعلق بالإنشاءات الحديثة لتحسين وضعية العقارات المبنية ، غير أن ذلك لم يكن كافيا كونه بقي إنشاء وشراء هاته العقارات مقتصرًا على السكن فقط فكانا مكلفين جدا بسبب إرتفاع أسعار الأراضي، الأمر الذي أصبح لزاما وحتما يفرض إتباعه بتوسيع نطاق الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني ذي الطوابق والشقق وذلك ببناء عمارات جد مرتفعة.

إن هذا النمط في التعايش المشترك في إطار الملكية المشتركة شمل كافة أنحاء فرنسا، مما جعلها تعيش تطورات وتنامي وبرزت بناءات جماعية ذات الشقق مما جعل المادة 664 من ق م ف تعجز عن مواكبة هاته التطورات وعن حل المشاكل والصعوبات الجديدة الناشئة، السبب في ذلك أن المادة 664 مدني فرنسي كانت تهتم إلا بمدينة غرونوبل ورائس فقط و لذلك أصبح ضروريا للمشرع التدخل وإيجاد حل لهاته الوضعية،

فأصدر قانون 28 جوان 1938م الذي ألغى المادة 664 ق م ف ونضم فصلين بهما حلين:

الحل الأول: تأسيس شركة بناء تعطي لشركائها الإستفادة بالشقق حسب عدد الحصص أو الأسهم التي يحوزونها.

الحل الثاني: تبني نظام الملكية العقارية المشتركة في الشقق.

فيما يخص الحل الأول الخاص بشركة البناء فإنه أعتقد أنه هو الأفضل بالنظر إلى سلاسة إدارة الشركة المعتمدة على قانون الأغلبية إلا أن ذلك لم يتحقق والسبب في ذلك عاملين إثنين هما:

أولهما: رغبة كل شخص لأن يكون هو المالك الوحيد لشقته. بدل أن يكون جزءا من شركة تكون هي المالكة.

ثانيهما: تنظيم القانون لطريقة تسيير الملكية العقارية المشتركة بشكل تكون فيها القرارات متخذة بأغلبية الملاك الشركاء مما يجعل أسلوب الإدارة متساهلا إلى أبعد حد وبدرجة مفرطة، علاوة على أن مصير الشركة التي تبني العقار بهدف تقسيمه إلى شقق هو الحل حسب الشروط المنصوص عليها في هذا القانون مما يجعل الشركاء مالكين لرأس المال الجماعي أي مالكين مشتركين للعقار، وبذلك يتم تقسيم الشقق مما يجعل تسيير العلاقات بين شركة البناء والشركاء يخضع لتنظيم مسن من قبل المشرع الفرنسي وذلك بهدف حماية الحقوق، بيد أن الخبرة العملية أظهرت صعوبة ضمان تحقيق مثل هاته الحماية.

فيما يتعلق بالحل الثاني من القانون ذاته، إذ سهولة إدارة الملكية العقارية المشتركة بشكل معتبر والذي سمح بتطوير نظامها، إلا أنه أعيب عليه تجاهله للملكية العقارية المشتركة الأفقية، وعدم تحديده لطبيعة حق الملاك الشركاء وتوزيعه الأعباء بشكل غير متوازن إضافة إلى فرضه الحصول على الإجماع لإحداث أي تحسين في العقار المبني،

على الرغم من أنه كانت توجد به ثغرات كان للإجتهد القضائي الدور البارز في سدها⁽¹⁾ هذه الحالة دعت المشرع الفرنسي إلى التدخل من جديد، فقام بسن قانون رقم 65-557⁽²⁾ الذي أبقى النصوص على حالها بالخصوص الفصل الأول من قانون 28 جوان 1938م المتعلق بشركة البناء. بينما ألغى الفصل الثاني من هذا القانون المتعلق بالملكية العقارية

¹ -HENRI L'éon et Jean MAZEAUD , Leçons de droit civil (Droit de Propriété et ces Démembrements) Deuxième volume, Quatrième édition , Montchrestien, Paris ,1969,P 35 et s.

² -Loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965, fixant le Statut de la Copropriété des Immeubles Bâti ; G. GOUBEUX, P. BIHR ET X. HENRY, Code Civil, 98 ème Edit, Dalloz, Paris, 1999, P578 et s.

المشتركة في الشقق، غير أن القانون الجديد أخذ بمعظم ترتيبات الفصل الثاني مع الأخذ بعين الإعتبار والإهتمام المشرع الفرنسي لكافة الإنتقادات الموجهة إلى القانون القديم، كتعليمات الإجتهااد القضائي، مع العلم أن غالبية القواعد المنصوص عليها في هذا القانون الجديد هي قواعد أمرة تنطبق حتى على تنظيمات الملكية العقارية المشتركة السابقة لصدور هذا القانون.

يستوجب لفت الإنتباه إلى أن هاته التنظيمات هي إتفاقيات لا يمكن لأي قانون لاحق أن يطبق عليها، كون المغزى من ذلك هو الإبقاء على نظام الملكية العقارية المشتركة خارج العقد ليسير من قبل القانون الجديد كونه لايمكن أن تسير الملكية العقارية المشتركة من قبل عدة قوانين في آن واحد. صدر بعد ذلك المرسوم التنفيذي رقم 67-223⁽¹⁾ الذي جاء منظما لوسائل المراقبة الموضوعية لإلتزامات المتصرف في مجال التسيير .
وعليه فإن المعمول بهما في حالة الملكية العقارية المشتركة هما هذان النصان اللذان أعتبرا كقاعدتين أساسيتين رئيسيتان في فرنسا في العقار المبني للإشتراك لضبطهما المحكم لمسائل هاته الملكية⁽²⁾.

في التشريعات العربية : سوريا- مصر – ليبيا.

تقريبا معظم التشريعات العربية إستلهمت قواعد الملكية العقارية المشتركة في العقارات المبنية للإشتراك من المشرع الفرنسي الذي نضمها وقتنها لتتماشى مع النسق العمراني الحديث وذلك لخدمة وتشريع أحكام قوانينهم في هذا المجال آخذين التشريع الفرنسي كأصل وأساس.

¹ -Décrit n° 67-223 du 17 Mars 1967 Portant Règlement D'administration Public Pour L'application de la loi n° 65-557 du 10 Juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis, G. GOUBEAUX, P. BIHR et X. HENRY ;op, cit, P593 et s .

² -G. CARBONNIER, Droit Civil (les biens), Septième Edit, Presses Universitaire de France, Paris, 1973, P209.

مبحث ثاني

الملكية العقارية المشتركة في النظام الجزائري

هذا المبحث يتكون من مطلبين أولهما يتحدث عن الملكية العقارية المشتركة قبل صدور القانون المدني أما الثاني فهو بعد صدور القانون المدني.

مطلب أول: قبل صدور القانون المدني.

أثناء الإستقلال وفي تلك الفترة وعملا بالمرسوم رقم 62-157⁽¹⁾ بقيت الجزائر تستمر في العمل بالقانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان 1938م المتضمن تبيان وضع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، والتي بقيت تسيير عليها في كل القوانين.

لم يتوقف الأمر عند هذا الحد، بل صدرت عدة مراسيم ظلت تشرع ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به، منها المرسوم رقم 68-88⁽²⁾ الذي تعرض في أسسه و أحكامه إلى إلزام شاغلي كل عقار مبني للإشتراك متكون من محلات معدة للسكن أو لممارسة حرف مهنية، بضرورة تأسيس نقابة متمتعة بشخصية مدنية تتكون من جمعية عامة ووكيل متصرف مكلف بمراقبة تسيير شؤون هذا العقار، إضافة إلى فرضه على شاغل المحل بصيانة المكان الذي يشغله بإجراء الإصلاحات التي يتطلبها. أيضا أجاز للدولة إخراج الشاغلين من محلاتهم رغما عنهم شريطة توفير لهم محلات بديلة في حالة قيامها بأعمال لتمتين العقار المبني أو تحسين ظروف العيش فيه، وهكذا إلى أن تم سن القانون المدني.

1- قانون رقم 62-157 المؤرخ في 1962/12/31م. القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية، إلا ما كان مخالفا منها للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية .

2- المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 1968-04-23م المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية و التي إنتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966م.

مطلب ثانى: بعد صدور القانون المدني.

بموجب الأمر رقم 75-58⁽¹⁾، صدر القانون المدني لمعالجة مختلف مسائل الواقع المعاش، والتي كان من بينها الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، فعنيت هاته الملكية بعدد من المواد مست عدة جوانب بدأ من المادة 743 إلى غاية المادة 772 من ق م ج .

بالنظر إلى القانون المدني الجزائري خاصة ما تعلق بأحكامه بخصوص الملكية العقارية المشتركة بمقارنته مع القوانين والتشريعات الأخرى، يتضح أن المشرع الجزائري تأثر بشكل كبير بالقانون الفرنسي المؤرخ في 10-07-1965م إذ إستاق منه جل الأحكام وصاغها ضمن عدد من مواد قانونه، بينما إستبعد ما جاء به الفقه الإسلامي الذي تبنى نظام ملكية الطبقات ، نظرا لكون هذا النظام الإسلامي لا يتناسب مع الواقع العمراني الحديث المشيد فعليا. وبذلك فإن القانون المدني درس مسائل الملكية العقارية المشتركة من ثلاث جوانب بحيث وضع نوعا من التفصيل للخطوط الرئيسية التي تضبط الإطار العام لهذه الملكية.

الجانب الأول: يؤسس الأحكام العامة المحددة للرب الملكية العقارية المشتركة، بتعيين معناها، محل وقوعها وكافة مستلزماتها.

الجانب الثانى: بين الحقوق والواجبات الناشئة عن حالة الملكية هذه بتوضيح مختلف التصرفات التي يقوم بها الشاغلون وما يلحق من ذلك من إجراءات معهم أو ضدهم حسب ما تفرضه الظروف.

الجانب الثالث: فيحدد طرق تسيير وإدارة هذا النوع من الملكية بحديثه عن هيئاتها وسير أعمالها وطبيعة مهامها.

¹ - الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26-09-1975م المتضمن القانون المدني والنصوص التي عدلته وتممته، لا سيما القانون رقم 83-01 المؤرخ في 22-01-1983م .

للتذكير فإن معظم قواعد القانون المدني هي قواعد أمرة من النظام العام لا يجوز مخالفتها رغم أنها إستثنائية كون تنطبق على نوع معين من المباني (مادة 743 ق م ج).
بعد القانون المدني صدرت عدة مراسيم متعلقة بنفس الموضوع من بينها المرسوم 83-666⁽¹⁾ الذي عالج الملكية العقارية المشتركة واضعا تنظيما لها و قواعد عملية تحدد كيفية التعامل معها وهذا ضمن إطار ما قضت به المادة 748 من الأمر الآنف الذكر، مبينا مصير الأجزاء المفروزة والشائعة أي الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وسبل الإنتفاع بها وكيفيات تسييرها وإدارتها. (المادة الأولى من المرسوم رقم 83-666) إذ أبوابه الخمس التي تضمنها هذا المرسوم، ماهية إلا توضيح لذلك، نذكرها فيما يلي:

الباب الأول: تعلق بتعيين العقار المبني وذلك بتحديد أجزائه الخاصة والمشاركة مع تصنيف هاته الأخيرة وفق مآلها.

الباب الثاني: تمحور في الحقوق والواجبات الناشئة عن وضع الملكية المشتركة بما يتبع ذلك من إستعمالات مختلفة.

الباب الثالث: فرز لتبني أسلوب الإدارة الجماعية لمثل هذه الملكية بتبيان هيئاتها، ماهيتها، طرق عملها والمهام الموكلة إليها.

الباب الرابع: أوضح الأعباء الناشئة عن ممارسة هذه الملكية بما فيها من أنواع وكذا طرق جمعها.

الباب الخامس: نص على تنفيذ أحكام هذا المرسوم بقوة القانون وأمام التطور المستمر لواقع الملكية العقارية المشتركة فإنه ظلت لحد الساعة تصدر على الساحة التشريعية قوانين ونظم تساير هذا التطور لعدم ترك الأمور المستحدثة بدون تقنيين وتنظيم الذي قد يشكل عائقا مستقبلا.

¹ - المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983م المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns, featuring large corner pieces and smaller repeating motifs along the sides and bottom.

الباب الأول

واقع الملكية العقارية المشتركة

الباب الأول

واقع الملكية العقارية المشتركة

إن كل عصر وما يعرفه من تحولات وتطورات للحياة الإجتماعية يؤدي إلى ظهور أمور ومفاهيم جديدة تطبعه وتميز كل عصر عن بقية العصور، فالتطور مستمر والتغير ظاهر والمتطلبات اليومية الإجتماعية والسياسية في إزدياد دائم بدون توقف أو تراجع.

فأمام هذا التطور الدائم والمفاهيم الجديدة، ظهرت من الناحية الإجتماعية مفهوم الملكية المشتركة في العقار المبني الذي ظهر في فترة زمنية لينتشر ويتطور بشكل سريع، ليصبح له نظام قانوني وتطبيق عملي، الأمر الذي جعل ملكية العقار المبني ينتقل من الملكية الخاصة للإشتراك بدليل العدد الهائل للعقارات الجماعية خصوصا في المناطق الحضرية وحتى الريفية منها الكثيفة السكان.

وأمام هذا المفهوم الجديد الذي دخل الحياة الإجتماعية في المدن وبما أن أسلوب التملك للملكية العقارية أصبح ملكية عقارية مشتركة في العقار المبني للإشتراك وهو أسلوب مختلف كون الملكية في هاته الحالة تصبح مركبة من ملكيتين متداخلتين في بعضهما، إحداهما خاصة والأخرى مشتركة، فإنه بات من الضروري الوقوف عند هذه الوضعية الجديدة لتكوين فكرة عامة عنها بشكل يتيح إخضاعها للدراسة والبحث الدقيق.

وعليه فإنه انطلق التحليل والتعريف بحقيقة الملكية العقارية المشتركة عن طريق إظهار مفاهيمها النظرية وعناصرها المادية، اللذان يؤسسان عناصرها الأساسية وقواعدها الرئيسية كما جاءت على طبيعتها. ومن بعد ذلك يتم الوقوف على آثاره

الملكية العقارية المشتركة على المالكين المشتركين بما تمنحه إياهم من حقوق وإلتزامات الأمر الذي يظهر جليا من الجانب التطبيقي بالممارسة الفعلية. وعليه فإن هذا الباب إحتوى على فصلين أساسيين يوضحان واقع الملكية العقارية المشتركة من جانبين:

فصل الأول: أسس الملكية العقارية المشتركة.

فصل ثانى: حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية العقارية المشتركة.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the text. The top corners feature large, dark floral motifs. The sides are decorated with vertical, flowing scrollwork. The bottom is a wide, horizontal band of similar scrollwork.

الفصل الأول

أسس الملكية العقارية المشتركة

الفصل الأول

أسس الملكية العقارية المشتركة

إن هذا المفهوم الجديد الظاهر في الحياة الإجتماعية والعملية والذي أوجد له تنظيم قانوني المتمثل في الملكية العقارية المشتركة للعقار المبني للإشتراك فإنه يعد من أكثر الأوضاع تشعباً وتفرعاً نظراً للأهمية التي يمثلها بالنسبة للملاك الشركاء. هذا الوضع الجديد ليس مجرد مجموعة أشخاص يقومون بشغل عمارة ما، بل هو عبارة عن حالة قانونية ذات قيمة اجتماعية كبيرة، الأمر الذي يوجب الإهتمام بهذا المفهوم الجديد وإلقاء نظرة عليه دقيقة ومتفحصة لإظهار مختلف جوانبه والذي أصبح أمراً ملحا وذلك لإمكانية الإستفادة منه على أحسن وجه.

وعليه فإن ضبط قواعد نظام الملكية العقارية المشتركة ثم إظهار وتحديد عناصرها يعدان المفتاحان الرئيسيان لهذا المفهوم الجديد، كمنطلق تكون فيه القواعد كمبدأ نظري أساسه إستقرار النصوص القانونية التي لازمت وكرست هذا النمط من التملك منذ بدايته إلى حد الساعة، مع تحديد وتوضيح جوهره وكيفية اتخاذه كوسيلة للعيش. أما عناصر هذا النمط والتي تعد الوجه العملي فهي تخص كل أجزاء العقار المختلفة الواقعة عليها جميع التعاملات التي تخص قاطني هذا العقار التي تستوجب لفرزها اتباع طرق تقنية.

وبذلك فإنه إتضح لنا أن هذا الفصل يمكن تقسيمه إلى مبحثين تعلق الأول منه إلى ماهية الملكية العقارية وثانيه إلى مكونات العقار ضمن الملكية العقارية المشتركة.

مبحث أول

ماهية الملكية العقارية المشتركة

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

وبذلك فإنه تعرضنا في موضوعنا الحالي للحديث عن ماهية الملكية العقارية المشتركة وذلك عن طريق تعريف هذه الملكية العقارية المشتركة وتمييزها عما يماثلها من مفاهيم وهذا كمطلب أول ثم إلى نظرة الفقه والقضاء لحصة المالك الشريك كمطلب ثاني.

مطلب أول: تعريف الملكية العقارية المشتركة وتمييزها عما يماثلها من

مفاهيم.

إنه بتعريف الحالة تتضح التفرقة وعليه بتعريف الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك و من خلال مقارنته بتعاريف الأوضاع والحالات الأخرى تتضح التفريقات من خلال المفاهيم وهذا ما سيتم التطرق إليه بالتعريف كفرع أول ثم إظهار التفريقات مع مختلف المفاهيم المشابهة لها كفرع ثاني.

فرع أول: تعريف الملكية العقارية المشتركة.

إن تعريف الملكية العقارية المشتركة جاء من قبل الفقه ليتم الإتفاق على جعله ضمن مادة قانونية من مواد القانون المدني وهذا حقيقة ما نصت عليه المادة 743 ق م ج بما يلي :
" الملكية المشتركة هي الحالة القانونية التي يكون عليها العقار

المبني أو مجموع العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة حصصا بين عدة أشخاص تشتمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة⁽¹⁾.
ما يظهر من خلال المادة 743 ق م ج أن الملكية العقارية المشتركة هي ملكية عقار مبني للإشتراك، أين يكون لكل شخص فيه حصة يملك جزءها الخاص ملكية مفرزة ونصيبها في الأجزاء المشتركة ملكية شائعة.

تحليل :

الظاهر من خلال المادة 743 ق م ج أن حيز تطبيقها يكون مقتصرًا على العقارات المبنية دون ذلك، بمعنى لا تطبق على العقارات غير المبنية أو التي لم يكتمل بناؤها بعد، على الرغم من أن المشرع أجاز في المرسوم رقم 03-93 التعاقد على تملك حصص البناء المختلفة قبل المباشرة بتشديد البناء، أو أثناء إنجازه، وذلك بعد تقديم ضمانات تقنية ومالية كافية (المادة الأولى من المرسوم رقم 94-58)⁽²⁾.

لهذا أصبح من الضروري إعادة صياغة المادة آنفة الذكر كون أن أحكام الملكية المشتركة لم تعد تقتصر على العقارات المبنية فقط⁽³⁾.

أما في الدول العربية الأخرى غير الجزائر فإن نظام الملكية العقارية المشتركة بقي على أصله كما جاء في الشريعة الإسلامية بملكية الطبقات في صورة العلو والسفل أي بمعنى الملكية المشتركة العمودية فتكون الملكية خالصة بالطبقة ولقد استمد المشرع في القانون

1- التعريف مسألة يستحسن ألا يتناولها التشريع، بل يجب أن يترك المجال فيها مفتوحا لإجتهد الفقه والقضاء، ذلك أن تطور الحياة التشريعية مرهون بتطور المجتمع، وبالتالي من الممكن أن تبرز أحكام جديدة لم تكن تدور في خلد المشرعين وتأكيدا لهذا النهج، لم يورد المشرع المصري تعريف للملكية المشتركة، بل تركه للفقه وهنا تبرز وجهة نظر د. عبد المنعم فرج الصدة، الذي يقول: "يراد بملكية الطبقات ملكية الدور المقسمة إلى طبقات أو شقق إذا تعدد الملاك وكان لكل منهم طابق أو شقة يملكها ملكية خالصة". وكذلك رأي د. مصطفى محمد الجمال الذي يقول: "يقصد بملكية الطبقات أو الشقق ملكية البناء الذي يتعدد ملاكه بحيث يكون لكل منهم طبقة أو شقة خاصة به يملكها ملكية مفرزة، مما يستتبع تملكهم للأجزاء المشتركة من البناء ملكية شائعة".

أنظر د. عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية - دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري (بيروت - دار النهضة العربية 1978م) الفقرة 170، ص : 262.
د. مصطفى محمد الجمال، نظام الملكية (مصر، منشأة المعارف بالإسكندرية)، الفقرة 90، ص : 153.

أنظر أ. رمول خالد، المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير غير منشورة جامعة البليدة 1999-2000م) ص : 55.

2- المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07/03/1994م، المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية.

3- أنظر أحمد أدر يوش، تأملات حول تفاصيل تطبيق القانون العقاري على العقارات المعدة لبناء مقسم إلى طبقات وشقق، ندوة مشتركة حول نظام التحفيظ العقاري بالمغرب، الرباط في 4-5 ماي 1990م (المغرب: مديرية المحافظة العقارية والأشغال الطبوغرافية 1992م) ص: 32-35.

المدني السوري أحكام ملكية الطبقات في مواده (ما 814-816) من القانون المدني المصري (ما 859-861) الذي نقلها بدوره عن الفقه الإسلامي.⁽¹⁾

ولقد أستمد أيضا تصورا آخر لملكية الطبقات أكثر حداثة، حيث أخذ به المشرع المدني السوري (ما 811-813)، من القانون المدني المصري (ما 856-858) ليتماشى مع حالة المباني التي تتكون من عدد كبير من الطبقات والشقق وبهذا التصور تصبح تدلي بالمفهوم الحالي الخاص بالملكية العقارية المشتركة فملكية الطبقات أصبحت تقسم المبنى بين ملاك متعددين، يملك كل منهم إحدى طبقاتها أو شققها ملكية خالصة (خاصة) وهي تضم إلى جانب هذه الملكيات المفترزة ملكية شائعة شيوعا جبريا (الأجزاء المشتركة).

إن القانون المدني الألماني لم يتماشى مع هذا التصور والمفهوم الجديد الذي دخل الساحة الإجتماعية لمختلف الدول لحاجة إجتماعية سكنية نظرا لأزمات حادة و عليه القانون الألماني في مادته 1014 حظر تقسيم الأبنية إلى طبقات متعددة تحاشيا لما قد ينشأ من نزاع بين ملاك هذه الطبقات، في حين أن معظم القوانين الأخرى قد أجازت تقسيم العقارات إلى طبقات أو شقق ونظمت ملكية الطبقات أو الملكية العقارية المشتركة، فنظمها المشرع البلجيكي بقانون 1924/07/08، القانون الإتحادي

السويسري بقانون 1963/12/19 أما القانون الفرنسي فأصدر قانون 1938/06/28م⁽²⁾ الذي جاء بعده قانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965م المعدل بقانون رقم 79-2 المؤرخ في 2 جانفي 1979م، ثم قانون رقم 85-1470 المؤرخ في 31 ديسمبر 1985م، ثم قانون 94-624 المؤرخ في 21 جويلية 1994م، ثم قانون رقم 95-73 المؤرخ في 21 جانفي 1995م، ثم قانون رقم 96-987 المؤرخ في 14 نوفمبر 1996م، ثم قانون رقم 96-1107 المؤرخ في 18 ديسمبر 1996م، ومنه قانون رقم 96-1236 المؤرخ في 30 ديسمبر 1996م . قانون 10 جويلية 1965م المتمم بالمرسوم التنفيذي المؤرخ في 17 مارس 1967م تحت رقم 67-228 الذي بدوره تم تعديله بموجب المرسوم 86-768 المؤرخ في 9 جوان 1986م

1-د.محمد وحيد الدين سوار - شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية - مطبعة دار الحياة - دمشق 1977-1978م ص: 448-449.

2- المرجع السابق للدكتور محمد وحيد الدين سوار ص : 450.

المرسوم رقم 92-755 المؤرخ في 31 جويلية 1992، المرسوم 95-162 المؤرخ في 15 فيفري 1995م والمرسوم 97-532 المؤرخ في 23 ماي 1997.

كما يمكن أن يكون الشخص مالكا مشتركا مع ملاك مشتركين آخرين ضمن الملكية العقارية المشتركة إما عن طريق الشراء لشقة أو طبقة في عمارة مبنية أو منزل مبني لا يستطيع صاحبه صيانتها، كما يمكن أيضا في حالة ما يكون الشخص شريكا في شركة ترقية التي تبني عمارة لبيعها شقق، أو عن طريق الهبة، الإرث كذلك إذا كان الشخص شريكا في شركة متخصصة بعد قسمة العمارة.⁽¹⁾

فرع ثاني: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها.

غالبا ما يقع الخلط بين الملكية العقارية المشتركة ومفهومي الارتفاق والشيوخ العادي (الملكية الشائعة) نظرا لوجود نوع من التشابه بينهما كون الحالات تتقارب تقاربا شديدا، غير أنه بنوع من التدقيق تظهر نقاط التمايز.

أولا: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الارتفاق:⁽²⁾

الملكية العقارية المشتركة تكون فيها الأجزاء المشتركة مخصصة لخدمة الأجزاء الخاصة فقط، أما في الارتفاق فيخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق. من هذين المفهومين يتضح أن الملكية العقارية المشتركة تتفق مع الارتفاق في مسألة الخدمة فقط، غير أن هذا لا يسري على بقية المسائل الأخرى كونها مختلفان في عدة نقاط منها:

أ/ من حيث الملكية: في الارتفاق يكون العقار المرتفق به مملوكا لشخص غير صاحب

العقار المرتفق⁽³⁾ (ما 867ق م ج). بينما في الشيوخ الإجمالي التبعي، تكون الأجزاء المشتركة مملوكة بالشيوخ لجماعة مالكي الحصص المفروزة (ما 745ق م ج).

1 – M. WEISMANN, op . cit , p 53 et s .

2- نصت المادة 867 مدني جزائري "الارتفاق حق يجعل حدا لمنفعة عقار لفائدة عقار آخر لشخص آخر ويجوز أن يترتب الارتفاق على مال إن كان لا يتعارض مع الاستعمال الذي خصص له هذا المال". غير أن د. علي علي سليمان يرى أن تعريف حق الارتفاق بهذا الشكل غير دقيق، معللا ذلك بأن الارتفاق لا يجعل حدا لمنفعة العقار المرتفق به، بل يجد من منفعة هذا الأخير لصالح العقار المرتفق.

أنظر : د. علي علي سليمان، ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري (الجزائر: ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر 1992م) ص: 180.

3- أنظر القرار رقم : 546. 148 المؤرخ في 30-04-1997 م.م.ق. 1997م العدد الأول ص: 187.

ب/ من حيث تغيير الموضع : في الإرتفاق يجوز نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق

به من موضعه إلى موضع آخر، شريطة أن يكون الموضع القديم أشد إرهاق للعقار الخادم، بما يمنع مالكة من القيام بالأعمال أو التحسينات الضرورية، وأن يؤدي الموضع الجديد الغرض منه بسهولة، كما كان يؤديها الموضع القديم(ما875ق م ج (3)).
بينما في الشيوع الإجباري التبعي، لا يمكن تطبيق ذلك بالنسبة للأجزاء المشتركة في لعقار المبني، إذ لا يمكن تصور نقلها من أماكنها إلى أماكن أخرى.

ج/ من حيث التقادم : في الإرتفاق يسقط التقادم حق مالك العقار المرتفق على العقار

المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته مدة عشر سنوات⁽¹⁾ (ما 879 ق م ج).
بينما في الشيوع الإجباري التبعي، لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها.

ثانيا: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الشيوع (الملكية الشائعة)⁽²⁾

الملكية العقارية المشتركة تكون فيها الأجزاء المشتركة شائعة بين جميع الملاك الشركاء دون حرمان أحدهم لباقي الشركاء في إستعمال حقوقهم عليها، أما الشيوع العادي فإن الشيء الشائع يكون مشتركا بين جميع الشركاء، دون أن يكون لأي شريك أفضلية على باقي الشركاء بنصيب معين منه.

3- أنظر القرار رقم 549-40 المؤرخ في 08-04-1987 م، م. ق. 1991 م. العدد الثالث ص: 12 .

1- أنظر القرار رقم 589-48 المؤرخ في 21-12-1988 م، م. ق. 1993 م العدد الثالث ص: 13.

2- من خلال فحوى المادة 713 ق م ج التي نصت على أنه: "إذا ملك اثنان أو أكثر شيئا وكانت حصة كل منهم فيه غير مفرزة فهم شركاء على الشيوع وتعتبر الحصص متساوية إذا لم يقر دليل على غير ذلك". يتبين أن الملكية الشائعة وضع قانوني ناتج عن تعدد المالكين للحق العيني، دون أن يختص كل منهم بجزء مفرز فيه.
أنظر: د- جمال خليل النشار، تصرف الشريك في المال الشائع وأثره على حقوق الشركاء (مصر: دار الجامعة الجديدة للنشر بالإسكندرية، 1999م) ص: 29-30.

وبالنتيجة لذلك يظهر جليا من خلال توضيح المفهومين فإن الملكية العقارية المشتركة والشيوع يتحدان في أثر الشيوع بدون أن يتعدى ذلك أكثر ليبقى عند هذا الحد، وعليه تظهر بالمقابل إختلافا تهما الجوهرية والعديدة التي سنظهرها فيما يلي :

أ/ من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء الشائع للقسمة:

في حالة الشياح العادي، يمكن طلب قسمة المال الشائع، إذ يعتبر حق كل شريك في الملك، حتى يتخلص من الشيوع وينفرد بحصة مفرزة⁽¹⁾ (ما722 ق م ج) لكن في الشيوع الإجباري التبعية كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك، لا يجوز لأي من الشركاء طلب قسمتها إذ بحكم أعدادها لا تقبل القسمة(ما747ق م ج). لقد إستقر على ذلك رأي المحكمة العليا القاضية بما يلي : "من المقرر قانونا أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز أن تكون محلا لدعوى التقسيم، ومن ثم فإن النعي على القرار المطعون فيه بمخالفة القانون غير سديد".

ولما كان من الثابت - في قضية الحال- أن قضاة الموضوع بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا القانون تطبيقا سليما.⁽²⁾ وعلى هذا الأساس فإنه يستوجب لفت إنتباه الأساتذة الموثقين إلى الإبتعاد عن تحرير مثل هذه العقود وكذا السادة القضاة من الإعتماد على مشاريع القسمة التي يقوم بها الخبراء المنصبة أساسا على هذه الأجزاء لأن ذلك يعد خرقا صارخا للقانون⁽³⁾.

إن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي بأن تكون هذه الأجزاء معدة للإستعمال المشترك لجميع الملاك، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك. كما أوردت المادة745 من ق م ج الأجزاء المشتركة الهامة، و هذا التعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر.⁽⁴⁾

1-أنظر القرار رقم: 535-134 المؤرخ في : 26-06-1996م. ن ق 1999م. العدد 54 ص : 69.

2-أنظر القرار رقم : 988-76 المؤرخ في : 10-07-1991م. م ق 1992م. العدد الثالث ص : 35.

أيضا القرار رقم 937-50 المؤرخ في 09-05-1990م، م ق 1991م العدد الثاني ص: 32.

3-راجع نشرة الموثق، الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق، العدد 01 سنة 2000، ص : 44.

4-د.حمدي باشا عمر -نقل الملكية العقارية- في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام- دار هومة للطباعة والنشر والتوزيع - الجزائر 2002 م.

ب/ من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه:

في الشيوخ العادي فإن نفقات الشيء الشائع توزع على الشركاء كل بقدر حصته، ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك كما أكدته المادة 719 ق م ج ، بينما في الشيوخ الإجباري التبعية (الملكية العقارية المشتركة) فإن توزيع التكاليف والنفقات الخاصة بالأجزاء المشتركة على الملاك الشركاء يكون حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم ملكية مفرزة، وليس بحسب الإنتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة، تجنباً لما يثيره تقدير الإنتفاع الفعلي من منازعات ومشاكل بين الملاك الشركاء (ما 750 ق م ج).

ج/ من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع:

في الشيوخ العادي فإنه لا يجوز لأي واحد من الشركاء إستعمال الشيء الشائع، أو أن يستغله أو أن يتصرف به فوق حقه دون موافقة بقية الشركاء⁽¹⁾ (ما 01/714 ق م ج)، بينما العكس في الشيوخ الإجباري التبعية، فإن قيام أحد الملاك الشركاء للجزء المشترك أو تعديله جائز وغير مقيد، وذلك ما لم يحدث أي ضرر فيه أو يحرم بتصرفه ذلك بقية الملاك الشركاء من إستعمال ذلك الجزء المشترك أيضاً، هذا من جهة. ومن جهة أخرى، كل الأجزاء المشتركة تابعة تبعية مطلقة للأجزاء الخاصة وهذا ما يؤكد أن المالك الشريك لا يمكنه ويمنع عليه التصرف في نصيبه منها بمعزل عن حصته (ما 747 ق م ج)

هذا ما نصت عليه المحكمة العليا في قراراتها القاضية بما يلي :

"من المقرر قانوناً أن الأسطح والمحلات المستعملة للمصالح المشتركة تعد أجزاء مشتركة في العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاك المشتركين، ومن ثم فإن القضاء بما يخالف ذلك يعد خطأ في تطبيق القانون".

1- أنظر: القرار : رقم 39-496 المؤرخ في 08-04-1987م، م ق 1991م، العدد الثالث ص : 09.

القرار رقم: 63-765 المؤرخ في: 29-10-1990م، م ق 1992م، العدد الرابع ص: 28.

ولما كان الثابت في قضية الحال- أن النزاع يدور حول السطح والمغسل المشترك بين كافة المستأجرين، فإن قضاة المجلس بإلغائهم الحكم المستأنف، ومن جديد رفضهم للدعوى يكونوا قد أخطئوا في تطبيق القانون".⁽¹⁾

مطلب ثانى: نظرة الفقه والقضاء لحصة المالك الشريك على حصته.

إن تصرفات المالك الشريك في حصته لا تعفيه من الحكم عليه إن كانت طبيعة حق هذا الأخير محددة وإلا فإنه يكون ذلك مستحيلا، الأمر الذي يحتم على ضرورة تحديد الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك على حصته، الشيء الذي ذهب إليه الفقه والقضاء.

فرع أول: النظرة الفقهية في مختلف آرائها:

أمام الضرورة الملحة التي تفرض نفسها حول أهمية تحديد الطبيعة القانونية لحق المالك الشريك على حصته، فقد إنقسمت آراء الفقهاء بهذا الشأن إلى رأيين إثنين يتم التعرض لهما فيما يلي:

1/ الرأي الأول:

أصحاب هذا الرأي يرون أن الملكية العقارية المشتركة هي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية أجزاء شائعة، كون أن الغرض الذي أعد له العقار المبني للإشتراك يفرض أن يبقى هذا الأخير خاضعا لأحكام الشيوع الإلزامي التبعي⁽²⁾، أين الأجزاء المشتركة جعلت خصيصا لخدمة الأجزاء الخاصة.

1-أنظر القرار رقم : 937-50 المؤرخ في : 09/05/1990م، م ق 1991، العدد الثاني ص : 32.

2-الشيوع الإلزامي وضعية قانونية توجب على المالك الشريك أن لا يطلب قسمة المال الشائع بينه وبين باقي الملاك الشركاء، إذا ما كانت الغاية من المال تستلزم شيوعه الدائم. هذا ما أكدته المادة 737 ق م ج التي نصت على ما يلي: "ليس للشركاء في مال شائع أن يطلبوا قسمته إذا تبين من الغرض الذي أعد له المال، أنه يجب أن يبقى دائما على الشيوع". وهذا الشيوع في حد ذاته يأتي على نوعين : فإما أن يكون أصليا حيث تتحقق الأشياء الشائعة المستقلة عن أي عقار خدمة لصالح مجموعة من الأفراد، كمباني مدافن الأسرة ، أو أن يكون تبعيا بأن تؤدي الأشياء الشائعة التابعة للعقار خدمة له ولمن يملكونه حصصا بينهم كالأجزاء المشتركة الملحقه بالأجزاء الخاصة.

الأمر الذي يجعل حق الملكية في العقار المبني للإشتراك حقا ذي طابع مزدوج، يشمل حق ملكية تامة على الأجزاء الخاصة وحق ملكية شائعة على الأجزاء المشتركة، هاته الأخيرة يستوجب أن تخضع لعدم تقسيم إجباري.

إنتقادات على هذا الرأي :

المخالفون لهذا الرأي يعارضون تماما فكرة إزدواجية الحق للمالك الشريك، إذ في إعتقادهم أن الإستخدامات المختلفة لأجزاء الملكية العقارية المشتركة بنوعيتها، لا تبرر إضفاء طابع الإزدواجية، إذ مهما كانت إستعمالات المالك الشريك متعددة للأجزاء الخاصة والمشاركة، فإنه يبقى صاحب حق واحد يرد على الحصة بأكملها، وأحسن دليل على ذلك أن المالك الشريك لا يستطيع التصرف بجزء منها دون الآخر. الأمر الذي يجرنا إلى القول أن الأجزاء الخاصة والمشاركة المكونة للحصص تمثل أهمية بالغة بالنسبة للعقار، فهي تساهم في ضمان وحدته وإستقراره بشكل متساو ومتكامل الشيء الذي ينفي عنها صفة التبعية.⁽¹⁾

2/ الرأي الثاني:

أنصار هذا الرأي يرون أن العقار المبني للإشتراك وطريقة العيش فيه تفرض على المالك الشريك الذي يتمتع بحق إستعمال الأجزاء العائدة له، أن يدخل في علاقات جماعية مع غيره من الملاك الشركاء، وأن يتقيد في إستخدام حصته، مراعاة للمصالح المشتركة للجماعة، فهذه الحتمية نابعة من كون العقار ذي بنية مشتركة وهو وحدة عضوية لا يمكن فصل أجزائه عن بعضها.

وعليه وفقا لهذا التحليل والشرح فإن الملاك الشركاء يصبحون مالكين للعقار كله على الشيوع، إذ ينفرد كل مالك شريك بإستعمال الأجزاء الخاصة وفق إرادته وبالإستفادة

1-أنظر القاضي. رابح عمرو، الملكية المشتركة في التشريع الجزائري (مذكرة نماية التبرص غير منشورة المعهد الوطني للقضاء، 1995م)، ص: 17-18.

من الأجزاء المشتركة مع غيره الأمر الذي يظهر على أن العقار يكون مملوكا حصصا بين جميع الملاك الشركاء بقسمة أقرب ما تكون قسمة مهياة مكانية، إلا أنها دائمة⁽¹⁾.

إنتقادات هذا الرأي:

يرى المعارضون أن تفسير فكرتي وحدة العقار والمصلحة الجماعية أنهما تقيدان حق المالك الشريك على حصته، فهو تفسير لا يتلائم مع الواقع، فنظام الملكية العقارية المشتركة قيوده لا تقصد المساس بالحصصة أو بالغاية منها أو بالإستئثار بها، وإنما تهدف إلى تكييف الإستخدامات الواردة عليها، تماشيا مع الغرض الذي خصص له العقار وحفاظا على حقوق الملاك الشركاء الآخرين، دون الإنقاص من حق المالك الشريك على حصته، إذ هذا الأخير يبقى دائما مالك لجزئه الخاص ملكية تامة ولجزئها المشترك ملكية شائعة.

إذ إعتبار أن هاته القسمة نابعة عن مهياة مكانية فهو أمر لا يمكن قبوله لعدة أسباب في نظر هؤلاء المعارضين، إذ في نظرهم أن المهياة المكانية وضعية قانونية ترد على المال الشائع، وتهدف إلى تمكين الشركاء فيه من الإنتفاع به دون قسمته قسمة نهائية، كما أنها لا تؤدي إلى خروج الشريك من الشيوخ، فإن تصرف في حقه أو الجزء العائد له من القسمة تصرفا صحيحا فهذا لا يعني أن المتصرف له قد أصبح شريكا يتمتع بنفس حقوق المتصرف، ففي هاته الحالة يمكن للملاك الشركاء الآخرين رفع دعوى إستحقاق ضد الإثنين معا وهذا لتأكيد حقوقهم على الجزء المتصرف به. علاوة على ذلك فإن هاته الوضعية ليست بالدائمة كونها لا بد وأن تنتهي وديا أو قضائيا بفرز كل شريك حصته من هذا المال.

بيد أن الملكية العقارية المشتركة فهي نقيضة ما سبق، فهي وضعية قانونية ترد على العقار المبني للإشتراك، وهي تمكن ملاكه الشركاء من التملك فيه والإنتفاع به دون الحاجة لقسمته، كونه مقسوم أصلا إلى حصص، إضافة إلى أن كل مالك شريك حر في التصرف في حصته كما يشاء ولمن يشاء وهذا ما يجعل المتصرف له مالكا شريكا مثله مثل باقي الملاك

1-أنظر، د.عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني. "حق الملكية" (لبنان : دار أحياء التراث العربي بيروت، 1968م) الجزء الثامن، الهامش 02، ص : 1023.

الشركاء يتمتع بنفس الحقوق المتصرف، ولا يمكن ولا يحق لباقي الملاك الشركاء منازعته على الحصة المتصرف بها.⁽¹⁾

فرع ثاني: نظرة المشرع.

المشرع أخذ بالتصور المنطقي المؤلف للملكية العقارية المشتركة الذي مفاده أن المالك الشريك يتمتع بحصته بحق ملكية مفرزة على الجزء الخاص وبحق ملكية شائعة بينه وبين الملاك الآخرين على الجزء المشترك، فهما مفهومان متميزان في أحكامهما وفي نطاقهما، غير أن ممارستهما تقتضي مراعاة الإطار الجماعي الذي تفرضه وحدة العقار المبني للإشتراك (المادتين 1/744 و 1/745 ق م ج والمادتين الثالثة والخامسة من المرسوم 83-666).

مبحث ثاني

مكونات العقار ضمن الملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾

أهم ميزة تنبعث عن حالة الملكية العقارية 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 الممكنة الإستفادة بها، هذا علاوة على الطرق التقنية في أسلوب علمي وعملي حديث متقن لفرز محدداتها ومميزاتها.

1- أنظر القاضي. راجع عمرو، المرجع السابق ص: 18-19.

هذا ما إهتم به هذا المبحث وذلك بتبيان كل مكونات وأجزاء الملكية العقارية المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك في مطلبين أساسيين يظهران أجزاء هاته الملكية المشتركة وآلياتها.

مطلب أول: أجزاء الملكية العقارية المشتركة.

إن الملكية العقارية المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك تفرض إظهار حقوق الملاك الشركاء حول أنصبتهم الواقعة ضمن حصص العقار المبني للإشتراك، وهذا الوضع يستوجب إظهار هاته الحصص بشكل واضح ودقيق وإظهار كذا مشتملاتها وكيفية التمييز فيما بينها لتصنيفها، الأمر الذي تعرض له هذا المطلب في فرعيه مظهرين مبدأ أجزاء الملكية العقارية المشتركة وأنواع هاته الأجزاء.

فرع أول: مبدأ أجزاء الملكية العقارية المشتركة.

إن هذا الفرع له أهمية بالغة في تصنيف أجزاء الملكية العقارية المشتركة وتحديد المعايير الخاصة بها بعد إعطاء تعريف جامع لهذه الأجزاء لتصنيف طبيعتها حسب ما أعدت له. هذا ما سنبينه فيما يلي:

أولاً: تعريف أجزاء الملكية العقارية المشتركة.

إن العقار المبني للإشتراك في وحدته يعتمد أساساً على وحدة الأجزاء الخاصة والمشاركة المكونة له، فهاته الأهمية لا تقف عند هذا الحد فقط بل تتعداه لتشمل مالكي العقار أيضاً فهي تؤدي لهم خدمات مختلفة. ومن هذا المبدأ، قام المشرع بواسطة النصوص القانونية بإعطاء أجزاء الملكية العقارية المشتركة الخاصة منها والمشاركة تعريفات تبينها وتحدد معناها وطرق تمييزها عن غيرها وفيما بينها مع تحديد الغرض الذي آلت إليه والتي هيئت له وعليه(1):

1 -M.WEISMANN. op.cit p11 et s.

• تعد أجزاء خاصة: أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الإستخدام والإستعمال الفردي لأحد الملاك الشركاء دون غيره. (ما 1/744 ق م ج والمادة الثانية من المرسوم 83-666).

• تعد أجزاء مشتركة(1): أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية المخصصة لغرض الإستعمال والإستخدام المشترك بين جميع الملاك الشركاء أو عدد منهم (ما 1/745 ق م ج والمادة الخامسة من المرسوم 83-666).

ثانيا: معيار التفرقة بين أجزاء الملكية العقارية المشتركة.

أساس الملكية العقارية المشتركة هو العقار المبني للإشتراك الذي يحتوي على أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، لهذا توجب على المشرع إيجاد معيار يمكن بموجبه معرفة نوع الأجزاء وكيفية التفريق بينها لإظهار طبيعتها ولهذا وجد كأساس لإظهار التصنيف وتحديد نوع الجزء فإن المشرع إعتد على معيار "تخصيص الإستعمال" والذي بموجبه يتم تحديد الأجزاء الخاصة المعدة للإستعمال المنفرد لكل مالك شريك المسماة الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة المعدة للإستعمال المشترك والجماعي لكل الملاك الشركاء أو لمجموعة منهم(2). وبذلك فإنه معيار يتوجب على القاضي إتباعه واللجوء إليه لتحديد صفة الجزء أو الأجزاء محل النزاع إن لم تكن معينة في نظام الملكية العقارية المشتركة (المادتين 1/744 و1/745 ق م ج والمادتين الثانية والثالثة من المرسوم 83-666).

فرع ثاني : أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة :

إن تعداد أجزاء الملكية العقارية المشتركة أهمية بالغة في كل أنواعها ، لهذا قام لمشرع بعد تعريفها وضبط معيار التمييز بينها ، فخصص موادا من القانون المدني الجزائري ومن المرسوم رقم 83-666 لتعداد وإظهار هاته الأجزاء بتعيينها. وفي هذا المضمار نصت الفقرة الثانية من المادة 744 ق م ج محددة للأجزاء الخاصة تلتها المادتين الثالثة والرابعة من المرسوم المبين أعلاه لتضيف أجزاء أخرى.

1 – J.BERGEL , M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI , op . cit , p 556

2 - S. CORNIOT , dictionnaire de droit . Tome II , Deuxième Edit .Librairie DALLOZ , Paris , 1966 , p 423.

بينما ذكرت الأجزاء المشتركة في الفقرة الثانية من المادة 745 ق م ج وشكلت المادة الخامسة من المرسوم السالف الذكر مرجعا لتوزيع هذه الأخيرة على أصناف ثلاث، اعتماد على معيار مدى الإشتراك المبني على نظرية التخصيص.

كما يستوجب لفت الإنتباه إلى أن تعداد هاته الأجزاء كما سلف ذكره هو تعداد على سبيل المثال لا الحصر كون الأولوية تكون لما يرد في نظام الملكية المشتركة، الذي يمكنه تعداد أجزاء العقار وتحديد مصيرها كأجزاء خاصة وأخرى مشتركة⁽¹⁾ (ما 748 ق م ج).
الأمر الذي سيمكن توضيحه فيما يلي :

أولاً: الأجزاء الخاصة.

تتمثل الأجزاء الخاصة في جميع الأجزاء التي جعلت للإستعمال الخاص للمالك الشريك، نذكر منها (2):

محتوى الحصة: كل ما تحويه الحصة من غرف، مطبخ، حمام ومرحاض بما في ذلك

الأبواب، الممرات، السلالم الداخلية المؤدية إليها وكذا مختلف التلييسات الداخلية تعد أجزاء خاصة.

فواصل القطع: الجدران والحواجز الفاصلة بين غرف الحصة والتي لا تدخل ضمن

الإنشاء الكبير تعتبر أجزاء خاصة.

1-يستشف من المادتين الأولى و62 من المرسوم رقم 83-666، أن جميع الأحكام الواردة في هذا المرسوم تطبق بقوة القانون، لذا فإنه بات من غير المفيد القيام بإعداد عقد خاص لكل عمارة جماعية، يتضمن شروطاً تنظيمية عامة فقط، إلا أنه في حالة الإقتضاء، يمكن للملاك الشركاء أن يعدوا مثل هذه الوثيقة بغرض إدراج شروط خاصة، على ألا تخالف هذه الشروط قواعد لنظام العام.

أنظر: المأكرة رقم: 04839 المؤرخة في 24-11-1998م، الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأملاك الوطنية) ص: 05.

2 -M.WEISMANN ,op.cit, p 11.

- 50 Millions- de consommateurs, le guide de la copropriété. Revue n°39, juin – aout 1995, p24.

-E. BARBEROUSSE –GUIBERT et D. TOPEZA, le guide pratique de droit, nouvelle , Edit .Solar , Paris 1983 .

التجهيزات الداخلية: كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة

اللائقة داخل الحصة تعتبر عناصر تجهيز خاصة، وهذا الأمر ينطبق على المدافئ، مواقف المداخل، التمديدات بمختلف أشكالها، الأحواض، المغاسل وغيرها.

مناقشة:

بالتعمن الجيد في محتوى المادة الرابعة من المرسوم رقم 83-666 التي تنص على أنه: "تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان⁽¹⁾ أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية". الظاهر أن المشرع أشرك الحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص، والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير إلى الأجزاء الخاصة، بينما كان من الأجدر به أن يفرد لها قسما خاصا بها، نظرا لكونها مشتركة بين الأماكن التي تفصلها⁽²⁾، الأمر الذي يضيء عليها نوع من الشيوع الإجباري. والمتمثل تحت تسمية الحائط الفاصل المشترك⁽³⁾ كما هو ظاهر من نص المادة 744 ق م ج والمادة الثانية من المرسوم 83-666، هذا من جهة.

إذ ومن جهة أخرى فإن المشرع عد الأجزاء الخاصة الداخلة ضمن الحصة والمتصلة بها غير متفطن لوجود أجزاء أخرى خاصة منفصلة عن الحصة والتي لا يمكن للمالك الشريك التصرف فيها بمعزل عن الحصة التابعة لها كونها ملحقة

1- الظاهر من نص المادة الرابعة من مرسوم 83-666 أن المترجم العربي لم يصب في الترجمة، فبدلا من أن يترجم الكلمة الفرنسية (CLOISONS) إلى كلمة حواجز إلا أنه ترجمها إلى كلمة حيطان، علما أن هذه الكلمة الأخيرة مرادفة لكلمة جدران، التي تقابلها في اللغة الفرنسية كلمة (MURS)

2- بخلاف ما ذهب إليه المشرع الجزائري، نجد أن المشرع الفرنسي ضمن القانون رقم 65-557، نص مستقلا للحواجز أو الجدران الفاصلة بين الحصص والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير حيث قضت المادة السابعة منه: على أنه:

"Les cloisons ou murs, séparant des parties privatives, et non compris dans le gros œuvre, sont présumés mitoyens entre les locaux qu'ils séparent"

بينما المشرع المصري، وأخذاً بفكرة الإشتراك، أدرج الحواجز الفاصلة بين الشقق ضمن المادة 856 مدني مصري التي جاءت فقرتها الثالثة ناصة على أن: "الحواجز الفاصلة بين شقتين تكون ملكيتها مشتركة بين أصحاب هاتين الشقتين".

3-أ. علي الخفيف - الملكية في الشريعة الإسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية - معهد البحوث والدراسات العربية - الجزء الثاني - 1968م ص : 49.

بها⁽¹⁾ نذكر منها القبو و المستودع اللذان هما جزءان خاصان منفصلان عن الوحدة السكنية إلا
أنهما تابعان لها.

ثانيا: الأجزاء المشتركة. العقار المبني للإشتراك فإن أجزاءه المكونة له خاصة المعدة

للاستعمال المشترك فيما بين الملاكين المشتركين تعد أجزاء مشتركة ومن أمثلتها: (2)

الأرضية: أهم أساس في الملكية العقارية المشتركة هي الأرضية التي بدونها لا يمكن

إقامة العقار المبني للإشتراك، وعلى هذا الأساس فإن الأرضية عدت بما تحتويه في باطنها

من قنوات ومجاري وآبار وما على سطحها من مواقف، ساحات وحدائق جزءا مشتركا شائعا

بين جميع المالكين المشتركين، غير أنه يمكن تخصيص قسم أو أقسام منها لصالح أحد

هؤلاء. (3)

1- أوجب المشرع اللبناني في المادة التاسعة من المرسوم الإشتراعي رقم: 83-88، أن تكون عناصر كل قسم خاص، متصلة ببعضها، وإذا وجدت لهذا القسم عناصر منشأة ملحقة به غير أنها منفصلة عنه، فإنه يمكن قيدها أقساما مستقلة تكون ملكيتها تابعة للملكية القسم الخاص، ولا يمكن التصرف بما أو ترتيب حقوق عليها بالاستقلال عن القسم الأساسي. أنظر: القاضي طارق زيادة، دراسات في الفقه والقانون (الطبعة الأولى، لبنان: دار الشمال للطباعة والتوزيع بطرابلس 1990م) ص: 153.

2 - M. WEISMANN, op. cit. P : 15

- J. L. BERGEL , M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI. Op.cit, p 552.

طالب رمول خالد . المرجع السابق . ص : 55-56.

3- فيما يتعلق بالأرضية فإن د. مصطفى محمد الجمال أعتبر أن البناء المقام لا يحتل سوى جزء معين منها، بينما تبقى باقي الأجزاء الأخرى شاغرة، وعلى هذا النحو تكون الأرض غير المبنية مملوكة على الشيوع بين الملاك الشركاء في العقار المبني، الشيء الذي يمكن من تقسيمها ومن ثم التصرف بما إن كانت لا تلزم البناء. أكثر من ذلك يفهم من المادة 722 مدني أن الشرك في الشيوع يمكنه الخروج من حالة الشيوع يطلب القسمة للمالك الشائع التي تبقى قائمة، في انعدام نص أو اتفاق يخالف ذلك، فهاته الحالة ينطبق على قسمة الأرضية بكل ملحقاتها بين الملاك الشركاء إن لم يوافقوا على إعادة بناء العمارة بعد تهدمها.

ومن خلال عدة آراء في هذا المجال فإنه ظهر رأي راجع مفاده أنه لا يمكن تطبيق فكرة القسمة عمليا، سواء بوجود البناء أو بانعدامه، إذ في حالة وجود البناء فإنه لا يمكن تصور قسمة الأجزاء الشاغرة على الملاك الشركاء الخاصة بالأرضية وبالتالي تصبح هاته الأخيرة محل تحول من أجزاء مشتركة إلى أجزاء خاصة ضمن ملكية تامة لكل مالك شريك حصة خاصة وبالتالي يفعل ويتصرف فيها كما يشاء فهذا يعدم الغرض من الخدمة الجماعية التي تؤديها هذه الأقسام لصالح جماعة الملاك الشركاء. إضافة إلى ذلك فإن هاته القسمة تطرح إشكاليين آخرين، أولهما أن د. مصطفى محمد الجمال لم يبين الأساس الذي يتم من خلاله إنجاز التقسيم، هل تقسم على عدد الملاك الشركاء أم على قيمة أنصبة هؤلاء في الأجزاء المشتركة، ثانيهما يتعلق بكيفية توزيع تكاليف هذه الأجزاء خصوصا وأنها تصبح في حكم الأجزاء المفردة، إضافة إلى ذلك فإنه لا يمكن تصور أجزاء شاغرة ملحقة بالأرضية غير لازمة للعقار المبني، فوجودها ليس من قبيل العدم أو الإعتباط أو انعدام الفائدة حتى يمكن التصرف فيها كما يحلو للملاك الشركاء استقلالاً عن المبنى، فالساحة، الحديقة أو الملعب... إلخ أقسام معدة لتأدية خدمات مختلفة للعمارة باعتبارها من ملحقاتها وذلك حسب الأغراض المخصصة لها. وعليه فإنه لعدم الوقوع في مشاكل ومناهات يفضل أن تبقى الأرضية بجميع ملحقاتها على حالتها التي جعلت لها (على الشيوع) مع إمكانية تخصيص أي جزء منها للمالك الشريك الذي يرغب في ذلك، بعد أخذه إذنا محصورا في الزمان والمكان من الجمعية العامة. أما في حالة عدم وجود البناء بتهدمه وعدم إتفاق المالكين المشتركين على إعادة بناء العمارة فإنه لا يمكن تقسيم الأرضية بملحقاتها لا وديا ولا قضائيا كون لا توجد أية فائدة من القسمة.

فإن تمت القسمة يمكن أن يتحصل المالك الشريك إما على حصته في شكل قطع متناثرة هنا وهناك وإما في قطعة واحدة ولكن لا تصلح لأي شيء وهاتان نتيجتان غير مقبولتان، عدا ذلك فإن بعض البنائيات لا تحتوي على أقسام شاغرة ملحقة بالأرضية، بل هناك إلا الأرضية المقامة عليها البنائة وبذلك فإن عملية القسمة طبقا للمادة 722 ق م ج تصبح بدون جدوى ولا فائدة حتى ولو انعدم أي نص أو اتفاق يمنع ذلك كون الأجزاء بعد القسمة الأرضية صغيرة جدا خصوصا إذا كان عدد الملاك الشركاء كثيرون لهذا يفضل إبقاء الأرضية كما جاءت على طبيعتها وللغرض المخصصة له في حالة شيوع دون قسمتها، لئيم بعد ذلك بيعها بملحقاتها وقسمة الأموال بين الملاك الشركاء كل حسب نصيبه في العقار المبني قبل تهدمه.

أنظر د. مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، الهامش 04، ص: 156-157.

* هيكل البناء: هيكل البناء جزء مشترك بطبيعته، كون كل أجزاء البناية من أساسات

وجدران دعم، روافد، هياكل...تعتمد عليه. ومنه فإن المالك الشريك لا يستطيع التصرف بقيامه بأعمال على الأجزاء الخاصة المرتبطة به، مثلا فتح باب جديدة، نافذة جديدة، توسيعهما، تحويلهما إلا بعد أخذ الأذن من بقية الملاك الشركاء.

* السقفية:السقف إلا على جزء من أجزاء هيكل البناء وبذلك فإنها تكون جزء مشترك(1)

غير أنه لحالات الطلب يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء تخصيصها لمالكي الحصص العليا بناءا على طلبهم.

* الأرضيات والأسقف:كل حصة للمالك الشريك بها أرضية وسقف وهي تكون بين

صاحب العلو وصاحب السفلى وبالتالي فإنه يرجع في هذا الصدد إلى نظام الطبقات الأمر الذي يبقى هاته الأجزاء مشتركة.

* المداخل: إن المداخل بمسارها ورؤوسها أجزاء مشتركة لإرتباطهم بالإنشاء الكبير.

* حصص إدارة وتسيير العقار المبني: من الأجزاء المشتركة التي يمكن أن توجد في

العقار المبني الحصص، المعدة بشكل إختياري لحسن سير إدارة العقار المبني للإشتراك منها: مكتب المتصرف، مساكن الخدم والمحلات المؤجرة لحساب الجمعية العامة.

* الممرات، الأروقة والمماشي: تتمثل في الفراغات التي تسهل عملية الدخول والتنقل

داخل العقار المبني للإشتراك ومنها أيضا المدخل الرئيسي، المعارج وهي أجزاء مشتركة.

1- إن تشييد طابق إضافي فوق الطوابق الأصلية للبناية لا يعني أن السقفية قد احتفت بل إنما تكون قد انتقلت من أعلى الطابق المبني فوّه إلى أعلى الطابق المستحدث.

* الساللم: إن الساللم تعتبر من الأجزاء المشتركة وتم استثناء فيها إذ لا تعتبر كذلك

في الشقق الثنائية الطوابق.

* الساعات: هي أجزاء مشتركة تحق لكل الملاك الشركاء استعمالها بشكل جماعي لا

يحرم منها أي واحد ما للتوقف أو التسلية.

* الحدائق والجنانن: تعتبر من الأجزاء المشتركة كونها تزيد في تحسين صورة العقار

إذ هي مساحات خضراء تعطي انسجاما ورونقا للطبيعة المحيطة بالعقار المبني للإشتراك

ونوع من الراحة للملاك الشركاء ولكن هذا لا يمنع من تخصيص بعض

أقسامها لأحد الملاك الشركاء شريطة عدم إحاق الأذى بحقوق الملاك الشركاء الآخرين فيها.

* عناصر التجهيز المشتركة(1): كل شيء يوصل بالعقار لخدمة الملاك الشركاء يعتبر

عنصر تجهيز مشترك ومثاله التمديدات، التدفئة الجماعية، مفارغ النقايات، الهوائيات،

صناديق الرسائل...إلخ.

مناقشة:

المشروع الجزائري أوجد التصنيف المطروح أعلاه حول الأجزاء المشتركة إلا أنه

بالرجوع إلى المرسوم رقم 83-666 خاصة في مواده من خمسة إلى ثمانية نجده يقسم الأجزاء

المشتركة إلى أربعة أقسام منها:(2)

- أجزاء مشتركة بين جميع المالكين، كالأرض المقام عليها البناء.
- أجزاء مشتركة بين مجموعة من المالكين، كالمرآب المشترك المخصص لمالكي بنائين من الأبنية العديدة المؤلفة للمجمع العقاري.

1 – J. DUCHET. Guide juridique de la copropriété .Edit, deVECCHI. 1987. p 38.

2 – أنظر القاضي طارق زياد ، المرجع السابق ، ص 150 و 152 .

- أجزاء مشتركة بين جماعة مالكي بناية واحدة، كالحديقة المخصصة لمالكي بناية واحدة في مجمع عقاري مكون من عدة بنايات.
- أجزاء مشتركة بين الملاك المتجاورين، كالجدران أو الحواجز المدرجة ضمن الإنشاء الكبير، والتي تفصل بين الحصص المتجاورة. هناك معيار آخر تقسم به الأجزاء المشتركة والمتمثل في المعيار النوع أو معيار نوعية الإشتراك إلى جانب معيار تخصيص الإستعمال فالمعيار النوعي قسم الأجزاء المشتركة إلى قسمين:
- أجزاء مشتركة بحسب طبيعتها، والتي نذكر منها: الأرض المقام عليها البناء والأساسات والسلالم.
- أجزاء مشتركة بحسب أعدادها (تخصيصها) والتي تنقسم إلى نوعين :
 - عناصر تجهيز مشتركة مثلا: المصاعد، التمديدات.
 - أجزاء متفق على أنها مشتركة في نظام الملكية المشتركة⁽¹⁾ مثل النوافذ، الشرفات، المصارع.

إن المصاعد من التجهيزات المشتركة مما لا يستوجب جعلها كجزء مستقل بنفسه وهذا ثابت من خلال المادة 13 من المرسوم 83-666 الناصة على ما يلي: "لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة وعلى الخدمات المشتركة مثل المصاعد..."⁽²⁾

ثالثا: الأجزاء الفاصلة.

إن هذه الأجزاء تعتبر من الأجزاء المشتركة ضمن الأجزاء الخاصة التي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير للبناء إذ المشرع الجزائري جعلها ضمن الأجزاء الخاصة مما كان عليه أن يفرد لها ضمن أجزاء من طبيعة أخرى تسمى الأجزاء الفاصلة وهذا ما

1- يمنع على المالك الشريك استعمال الأجزاء المتفق على أنها مشتركة في نظام الملكية العقارية المشتركة وإن كانت في الأصل أجزاء خاصة، لغیر الغاية التي خصصت لها، ما لم يحصل على إذن الجمعية العامة لارتباطها بالإنشاء الكبير.

2- الملاحظ أن المشرع وقع في تناقض بخصوص تحديد طبيعة المصاعد ولواحقها، إذ اعتبرها تارة عناصر تجهيز مشتركة وفقا لما قضت به المادة 13 من المرسوم رقم : 83-666، بينما اعتبرها في تارة أخرى أجزاء مشتركة حسب ما أفادت به المادة الثامنة من المرسوم نفسه ، التي نصت على أنه : "تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد الخاصة وآلاتها وأقفاص المصاعد الموجودة في العمارات".

ذهب إليه المشرع الفرنسي بقانون 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965م في مادته 7 المذكورة سالفًا كهامش رقم 3 ضمن مناقشة الأجزاء الخاصة، فتكون هاته الجدران أو الفواصل التي تفرق حصتين خاصتين كونها تقع بداخلها إذ في حقيقة الأمر هي مشتركة كون النفقات الخاصة بالإصلاحات تكون على عاتق المالكين المشتركين للحصتين الخاصتين المتصقتين التي يفصلهما هذا الجدار أو الفاصل و في حالة عدم الإتفاق يكون القضاء الفاصل بينهما بتعيين خبير وتقسيم النفقات مناصفة بينهما، وفي حالة ما إذا قام أحد المالكين المشتركين بالإصلاحات دون إعدار المالك الشريك الآخر وإجباره على دفع نصيبه فإنه يعتبر من قيل التبرع ولا يمكن للقائم بالنفقات مطالبة الآخر بدفع نصيبه.⁽¹⁾

مطلب ثاني: آليات أجزاء الملكية العقارية المشتركة.

العقار المبني للإشتراك في الملكية العقارية 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 أن الملكية العقارية المشتركة تستوجب لإظهارها مثل هاته الأدوات لتتيح للملاك الشركاء معرفة حصصهم وتحديدتها وكذا مجال سريان حقوقهم عليها الفردية والجماعية من دون عوائق أو مشاكل.

وبهذا فإن المطلب الحالي قسمناه إلى الجدول الوصفي للتقسيم كفرع أول ثم إلى الحصص في الأجزاء المشتركة كفرع ثاني.

فرع أول: الجدول الوصفي للتقسيم.

الجدول الوصفي للتقسيم هو الوثيقة التي تقيد فيها جميع المعلومات الخاصة بالعقار المبني للإشتراك وكذا تعيين الحصص فيه مما يسهل تنفيذ العمليات العقارية.

1 -M.WEISMANN – COPROPRIETE – STATUT – GESTION – CONTENTIEUX
Sixième EDITION – 1999. Encyclopédie DELMAS. P : 14-15.

أولاً: تعريف الجدول الوصفي للتقسيم.

الجدول الوصفي للتقسيم بإعتباره الوثيقة التي يوصف فيها العقار المبني للإشتراك بكل

دقة فإنه يصبح بذلك الوصف وثيقة تقنية.

إن الجدول الوصفي للتقسيم يعد هوية العقار المبني للإشتراك الخاضع لأحكام الملكية العقارية المشتركة، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر علاوة على المعلومات العامة المتعلقة بالعقار المبني للإشتراك المتمثلة في نوعه، إسم البلدية، الشارع أو الحي، رقم القسم، رقم القطعة وسعة المسح، فيحتوي أيضا على المعلومات الخاصة الواردة فيه وهي رقم العمارة، الدرج، الطابق وأرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي ونوعها ونسبها في الأجزاء المشتركة⁽¹⁾. (المادتين 66 و67 من المرسوم 76-63).

ثانياً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم:

إستناداً إلى المادة 71 من المرسوم رقم: 76-63⁽²⁾ يظهر أن أعداد الجدول الوصفي للتقسيم⁽³⁾ ترك خياراً من قبل المشرع للملاك الشركاء في أن يكون جماعياً بينهم أو فردياً من خلال أحدهم. وبذلك فإن هذا الجدول الوصفي للتقسيم يكلف مصاريف، إذ تقسم بين جميع الملاك الشركاء وحتى في حالة إعداد جدول وصفي تعديلي فإن مصاريف التعديل تكون بنفس الشيء من طرف المعنيين بذلك.

1- أنظر أ. أحمد كاتي، شروط انعقاد بيع العقار وشروط انتقال ملكية العقار، مجلة الوثائق، العدد 10، ماي 2000م، ص: 41.

2- المرسوم رقم 76-63، المؤرخ في 25-03-1976م- المتعلق بتأسيس السجل العقاري.

3- يتم أحيانا الخلط بين شهادة التقسيم والجدول الوصفي للتقسيم فهما مفهومان قانونيان مختلفان، شهادة التقسيم نص عليها في قانون 90-29 المتعلق بالتهيئة والتعمير في مادته 59 فهي رخصة رسمية تحول للمالك تقسيم عقاره إلى وحدتين أو عدة وحدات عقارية بما بناء كما يتيح له البناء على القطع الناشئة، فالشهادة إجبارية للتصرف في العقار، لكنها ضمان للمتصرف له في حقيقة ورسمية ملكية المتصرف بمواصفاتها مشتملاتها وحدودها الجديدة، وبالتالي يتمكن المتصرف له بالانتفاع بحقه بكل الطرق القانونية. أما الجدول الوصفي للتقسيم فهو أحد نتاج الملكية العقارية المشتركة.

لا يوضح الصورة: في حالة أرض مبنية كلية فإنه في هاته الحالة يقام الجدول الوصفي للتقسيم فقط، دون الحاجة لشهادة التقسيم للتصرف في أحد طوابقه، أما إذا كانت الأرض نصفها مبني والباقي شاغراً فإنه للتصرف في جزء من البناء وجزء من الأرض الشاغرة لا بد من إقامة شهادة التقسيم لفصل البناء عن الأرض الشاغرة وتحديد مواقعها ومعالمها ومواصفاتها حتى إذا تم التصرف فيها منعزلة عن البناية فإنه يكون عقدها صحيحاً كاملاً يمكن شهره (إجراءات الشهر تكون صحيحة) أي تكون بذلك الحصص مفترزة، ومن بعد ذلك يتم إعداد الجدول الوصفي للتقسيم للحصة المبنية فقط.

أنظر المذكورة رقم 01251 المؤرخة في 29-03-1994م الصادرة عن وزارة الإقتصاد (المديرية العامة للأموال الوطنية)، ص 02. أ. زيدان بورويس، علاقة الوثائق بالنشاط العمراني، مجلة الوثائق، العدد 10، ماي 2000م، ص: 13.

إن الجدول الوصفي للتقسيم به جانب تقني يختص به أشخاص مؤهلين لذلك ومحددين قانوناً كما نص عليهم القرار المؤرخ في 17-06-1976، الأشخاص الذين يمكنهم إنجاز المخطط حسب القواعد والتعليمات المحددة في المرسوم 76-146 وبعد هاته الإجراءات يقوم الموثق بتسلم الوثائق الضرورية ومنه يبدأ في عملية الإشهار بما فيه محضر التحفظات أن تسجل تحفظات أي إعتراض أحد الملاك الشركاء أو بعضهم.

من خلال هذا الشرح وفي الواقع العملي تثار مشكلة تؤدي إلى طرح السؤال التالي، كيف يتسنى إنجاز جدول وصفي للتقسيم الجديد، معد حسب التعليمات والقواعد المحددة في المرسوم السابق الذكر، أثناء ورود عملية عقارية على حصة ما تخضع أصلاً لجدول وصفي للتقسيم القديم، معد على أساس قيمتها؟

أن ظهور إجراءات جديدة وفقاً للمرسوم 76-146⁽¹⁾ الناصة على تقنية جديدة لإعداد الجدول الوصفي للتقسيم تفرض على المالك للعقار تحمل مصاريف إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد مهما كان هناك جدول وصفي للتقسيم القديم على العقار، هذا الوضع أدى بالملاك الشركاء إلى تأجيل هاته العمليات لعدم دفع مصاريفها التي أرهقتهم مما ألحق أضراراً بأمن وسلامة هاته العمليات وحرمة الخزينة العمومية أموالاً وموارد مالية إضافية.

حيث وتخفيفاً من قبل المشرع في هذا المجال على الملاك الشركاء فإنه أعفاهم من ضرورة إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد بل يكفي إشهار مراجع الجدول الوصفي للتقسيم القديم في العقد المبرم موضوع الحصة العقارية المتضمنة في البناية موضوع التصرف في العملية العقارية، نفس الأمر يكون بالنسبة لورثة المالك الشريك مع إعدادهم أولاً شهادة توثيقية.

أما عن حالة الجداول الوصفية المعدة في الشكل الإداري فقد قامت مصالح أملاك الدولة بإعداد جداول وصفية للتقسيم وفق الطريقة الجديدة لمجموع العمارات الجماعية المتنازل عنها، إثر صدور القانون رقم 81-01 المعدل، والمتمم والمتضمن التنازل عن الأملاك العقارية التابعة للقطاع العمومي وبالنسبة للحصص التي تعود ملكيتها لخواص، بموجب عقود

1- المرسوم رقم 83-666 ألغى جميع الأحكام المنصوص عليها في المرسوم رقم 76-146 ما عدى المواد 14، 15 و16 والمادة 746 من القانون رقم 83-01 المعدل للقانون المدني إلا تأكيد هذه التعليمات المتبقية.

شراء أبرمت قبل صدور المرسوم رقم: 76-146، فإنه يتم إنجاز عقود التحويلات المباشرة عليها على أساس الجدول الوصفي للتقسيم الجديد، دون الحاجة للرجوع إلى مرجع الجدول الوصفي للتقسيم القديم.

ثالثاً: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم.

العقار المبني للإشتراك أقيم عليه جدول وصفي للتقسيم، إذ وبإحداث تغييرات مادية على العقار وذلك بزيادة الحصص الجديدة فإنه يصبح لازماً إجراء تعديل على الجدول الوصفي للتقسيم⁽¹⁾ كما أكدته المادة 68 من المرسوم رقم 76-63، كما يمكن توضيح أن التغيير قد يكون على شكلين حسب نوعية التغيير المقام على العقار المبني للإشتراك، هما:

الحالة الأولى: في حالة إجراء تغيير كلي على العقار المبني للإشتراك وذلك بإضافة

طوابق جديدة أو إنشاء عمارات جديدة فإنه تنشأ بذلك حصص جديدة وتتغير بموجب النسب الخاصة بالملاك الشركاء الأمر الذي لا يصبح يتماشى مع الجدول الوصفي للتقسيم القديم بالنسب القديمة للأجزاء المشتركة مما يحتم إعادة إعداد جدول وصفي للتقسيم الجديد.

الحالة الثانية: في حالة إقامة تغيير جزئي داخل العقار المبني للإشتراك وذلك بتقسيم

حصة إلى حصتين دون التأثير على الحصص الأخرى فإنه يكفي إنجاز جدول وصفي تعديلي تمنح بموجبه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة المقسمة.

فرع ثاني: الحصص في الأجزاء المشتركة.

يستوجب معرفة الملاك الشركاء لنسب حصصهم في الأجزاء المشتركة المتصلة بصفة تبعية مطلقة مع الأجزاء الخاصة .

أولاً أهمية حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة

1-أنظر: المذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12/02/1995م الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للملاك الوطنية) ص: 04.

نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة بطيء له الطريق لمعرفة نسب حقوقه في الحصص المشتركة التي تساعده في معرفة ماله وما عليه من حقوق والتزامات وما نسبها وهذا ما سنظهره في الأوجه التالية⁽¹⁾:

الوجه الأول: إن عدد الأصوات الخاصة بالمالك الشريك التي يمكنه الإدلاء بها أثناء حضوره إنعقاد الجمعية العامة مرهون ومرتبطة بنسبة في الأجزاء المشتركة كما بينته المادة 26 من المرسوم 83-666.

الوجه الثاني: إن التكاليف الخاصة بإدارة وتسيير العقار المبني للإشتراك يكون تقسيمها على الملاك الشركاء على حسب نسبة كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة كما أكدته المادة 5/750 مدني والمادة 52 من المرسوم 83-666.

الوجه الثالث: إن تحديد نسبة كل مالك شريك في الأجزاء المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك، فإنه يلزم جماعة المالكين المشتركين كل حسب نسبته في الأجزاء المشتركة بدفع التعويضات للملاك الشركاء الآخرين الذين تضررت حصصهم نتيجة أعمال المنفذة من قبل الجمعية العامة وهذا ما نصت عليه المادة 2/756 مكرر مدني والمادة 51 من المرسوم 83-666.

الوجه الرابع: تحديد نصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة يحدد نصيبه في قبض مبالغ التعويضات نتيجة عملية بيع أو تعويض مستحق عن نزع الملكية من أجل المنفعة العامة.

مناقشة:

المادة 26 من المرسوم 83-666 نصت: "يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها..."، أيضا المادة 52 من المرسوم ذاته فقرة أولى نصت: "يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس حصة كل منهم" فمن خلال هذا حاول المشرع جعل عدد الأصوات حسب عدد الحصص المفروزة (الخاصة) لكل

1- أنظر د. مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق، الفقرة 92، ص: 155.

مالك شريك، غير أنه من اللامساواة جعل هذا المبدأ كأساس كون الملاك الشركاء يختلفون في أنصبتهم في الأجزاء المشتركة كونها متفاوتة بينهم.

وبالإطلاع على المادة 51 من نفس المرسوم الناصة على: "يوزع التعويض المذكور أعلاه، بالتناسب مع حقوق كل شريك في الأجزاء المشتركة." فهنا يقع الإشكال، إذ الحق يعتبر ميزة يمنحها القانون للمالك الشريك ويحميها بوسائل قانونية، فهو ليس قيمة تحدد بموجبها إلا نسبة والحصص في تحديد التعويضات وعليه لا يمكن تأسيس أي توزيع للتعويضات على أساس الحقوق المشتركة.

ثانيا: تحديد حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

لقد أوجب المشرع الجزائري في المادة 746 مدني على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للإشتراك في الأجزاء المشتركة وذلك إستنادا إلى المساحة كمعيار لتحديد قيمة الحصة، غير أنه أغفل ذكر التوقيت لذلك⁽¹⁾، هذا الأمر من الإغفال أظهر رأيين في الفقه:

الرأي الأول: يرى أصحاب هذا الإتجاه 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 نظر لكون هذا الرأي يعتمد على أساس أنه لا يمكن حرمان المالك الشريك من الزيادة في القيمة لحصته.

1- خلافا للمشرع الجزائري فإن المشرع المصري لو يجدد لا وقت ولا كيفية تحديد قيمة حصة المالك الشريك بل جاءت المادة 2/856 مدني مصري غامضة: "وهذه الأجزاء المشتركة من الدار لا تقبل القسمة ويكون نصيب كل مالك فيها بنسبة قيمة الجزء الذي له في الدار..." بينما المشرع الفرنسي كان أكثر دقة وتحديد من السابقين وذلك بأن حساب قيمة حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة يكون وقت الإنتهاء من البناء وذلك على أساس مساحة، موقع ومحتوى كل الحصة طبقا للمادة الخامسة من قانون 65-557 المؤرخ في 10/07/1965 : "Dans le silence ou la contradiction des titres la cote part des parties communes afférente à chaque lot est proportionnelle à la valeur relative de chaque partie privative par rapport à l'ensemble des valeurs des dites parties, telle que ces valeurs résultent, lots de l'établissement de la copropriété, de la consistance, de la superficie et de la situation des lots sans égard à leur utilisation"

الرأي الثاني: يرى أصحاب هذا الإتجاه أن تحديد قيمة نصيب المالك الشريك في حصته

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

ثالثا: حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة.

إن حساب نسبة الأجزاء المشتركة العائدة لكل مالك شريك، قبل صدور المرسوم رقم 146-76، كان يتم عن طريق تعيين قيمة الحصة الخاصة إعتقادا على نسب ذات قاسم مشترك، يحدده الخبير بالوسيلة التي يراها مناسبة، لكن ويدافع تسهيل عملية الحساب وتوحيدها، تم تغيير التقنية القديمة بتقنية جديدة بموجب المرسوم المشار إليه سلفا، إذ أورد مبدئين جديدين هما(1):

المبدأ الأول: إن نسبة الأجزاء المشتركة المتعلقة بكل حصة، تتناسب مع المساحة

النافعة لها، إستنادا للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع الحصص المكونة للعقار المبني.

المبدأ الثاني: إن نسبة الأجزاء المشتركة في الحصة من الصنف الأول، يعبر عنها

بواحد من عشرة آلاف (10000/01)، وبواحد من الألف (1000/01) من الصنفين الثاني والثالث.

1 - أنظر المذكرة رقم 04839 المؤرخة في 24-11-1998م الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) ص: 02.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the text. The top corners feature large, dark floral motifs, while the sides and bottom are composed of elegant, flowing scrollwork.

الفصل الثاني

حقوق والتزامات الملاك الشركاء ضمن

الملكية العقارية المشتركة

الفصل الثاني

حقوق والتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية العقارية المشتركة

الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك يفرز للمالك الشريك حصص سواء ضمن الأجزاء الخاصة أو الأجزاء المشتركة، بحيث يصبح المالك صاحب حق على حصته يستطيع استعمالها، إستغلالها والتصرف فيها كما يشاء، غير أن هذا الحق لا يجب أن يتعدى إلى حد يضر بالملاك الشركاء الآخرين في حقوقهم وذلك بالمغالاة في إستخدام هذا الحق، فيمنع على المالك الشريك الإتيان بأي عمل يكون من شأنه التأثير على صلابة وإستقرار المبنى أو التغيير من غايته(1).

إن هذا المبدأ يتأكد أيضا ضمن الأجزاء المشتركة، إذ لا يحق لأحد الملاك الشركاء إستعمال الأجزاء المشتركة التابعة لحصته لوحده حارما للمالك الشركاء الآخرين من حقهم فيها، للإنتفاع بها وفقا لما هي مخصصة له لخدمة حصصهم الخاصة أيضا وعلى هذا الأساس فإن كل مالك شريك يلتزم بجملة من القواعد أهمها عدم جواز قسمة جزئي الحصة والتصرف بأحدهما دون الآخر، أو الإستئثار بإستخدام الأجزاء المشتركة فرديا وحرمان الآخرين من الإنتفاع بها أو التخلص من النصيب في الأجزاء المشتركة للتملص من المساهمة في دفع التكاليف، من هذا يظهر أن للملاك الشركاء حقوق وواجبات متبادلة بينهم.

وفي هذا الفصل تعرضنا فيه إلى مبحثين الأول حول حقوق الملاك الشركاء ضمن الملكية العقارية المشتركة والثاني إلتزاماتهم.

1-J.DUCHET, op.cit, p43 et s.

مبحث أول

حقوق الملاك الشركاء في الملكية العقارية المشتركة

لا شك أن الملكية العقارية المشتركة هي العامل الرئيسي الذي مكن الملاك الشركاء من الإستفادة من أجزاء العقار المبني للإشتراك في جميع أقسامه المختلفة، وذلك بأشكال وطرق متعددة نتيجة تسهيلات وتنظيمات قانونية ساعدت في تطور هذا النوع من الملكية، بحيث أصبح الملاك الشركاء بإستطاعتهم إسقاط تصرفاتهم على الأجزاء الخاصة إنفراداً وتلك المشتركة شياً، كل هذا تحقيقاً لغاية واحدة ألا وهي الإستفادة الكاملة والتامة بهذا النوع من الشراكة.

وعليه خصصنا هذا المبحث للنظر في مطلبين تمثلاً بدأ بحقوق المالك الشريك على الأجزاء الخاصة وإنهاءً بحقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة.

مطلب أول: حقوق المالك الشريك على الأجزاء الخاصة.

الملكية العقارية المشتركة التي أساسها العقار المبني للإشتراك فإنه يتيح للملاك الشركاء شغل حصصهم الخاصة والتصرف فيها وإستعمالها كما يحلو لهم كونها أعدت لذلك، وبذلك يترتب حقين على الأجزاء الخاصة، حق إنتفاع وحق التصرف.

فرع أول: حق الإنتفاع.

إن للمالك الشريك على حصته الخاصة المفروزة في العقار المبني للإشتراك حق في الإنتفاع بها كما يشاء إما بإستعمالها لشخصه عن طريق شغلها وإما بإستغلالها عن طريق تأجيرها. وهذا ما سنوضحه لاحقاً:

أولاً: حق الإستعمال.

حق إستعمال المالك الشريك للأجزاء الخاصة العائدة له والتي هي تحت سلطته تعد من الحقوق البينة والتي يكون إستعمالها وفقاً للغرض المخصصة له، ولا يمكن للجمعية العامة أو مالك شريك آخر أن يفرض على المالك الشريك هذا في حصته الخاصة به إستعمالاً محددًا أو مقيداً بأي نوع من الأنواع، ما دام أن هذا المالك الشريك

لا يهدد أمن وامتانة العقار ولا يضر بحقوق الملاك الشركاء الآخرين⁽¹⁾. كما هو ظاهر من خلال المادة 749 ق م ج والمادة 11 من المرسوم رقم 83-666.

وبصفة عامة فإن نظام الملكية العقارية المشتركة ألزم المالك الشريك الممارس لحقه على الأجزاء الخاصة العائدة له أن يحترم الغاية منها والغرض المخصصة له ولا يحق له إجراء أي تعديلات - ولو في حالة تجديد البناء - على طبيعتها أو يغير من مظهرها الخارجي المنسجم مع مظهر العقار إلا بإذن من الجمعية العامة (ما 3/28 من المرسوم 83-666) وما عدا ذلك يمكن للمالك الشريك إقامة تعديلات بدون إذن شرط إحضار أهل الفن والخبرة للمعينة كما نصت عليه المادة 2/11 من مرسوم 83-666.

مناقشة:

يظهر تناقض المشرع الجزائري حول تمكين المستأجر من حق التصويت أمام الجمعية العامة وذلك ظهر فيما بين المادة 764 مكرر ق م ج التي تفيد بتمتع المستأجر بصوت تقريره في بعض حالات المناقشة داخل الجمعية العامة وبين المادة 26 من المرسوم رقم 83-666 التي تقضي بما يلي: "يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها. ولكل مكرر حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الأول، وأشغال ترميم تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها، وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا" وعليه فإنه بهاته المادة تفيد أن المستأجر له حق التصويت وهذا غير جائز إطلاقا إذا لا يمكن في أي حال من الأحوال أن يرقى المستأجر لمرتبة المالك الشريك المؤجر.

ثانيا: حق الإستغلال.

إن هذا الحق يخول للمالك الشريك حق تأجير حصته الخاصة بالتخلي عنها وقت ما يشاء للمستأجر وعن بعض مزايا الإستفادة بها، لفترة معينة مقابل أجر دورية يتلقاها من المستأجر.

1- أنظر الخامي، شفيق طعمة وأمين مكتبة المؤازر في وزارة العدل سابقا، أديب استانبولي، التقنين المدني السوري (الطبعة الثانية)، سوريا، دار النشر أديب استانبولي بدمشق (1999م) الجزء السابع ص: 6651-6652.

بقيام هاته الرابطة القانونية بين الطرفين وبعد حصول المستأجر على نسخة من قواعد النظام للملكية العقارية المشتركة التي تعنيه لا سيما المواد 10، 11، 12 و 46 منه وتمكنه من حصة المؤجر فإنه تنشأ التزامات متبادلة بين هذين الإثنين إتجاه بعضهما البعض وإتجاه الغير وهو ما ينشئ أيضا علاقات بين كل هؤلاء، فالمؤجر يكون ملزما أمام الجمعية العامة بدفع تكاليف النوع الثاني المناطة به (ما 1/750 ق م ج)، ويسأل عن إلتزام المستأجر بتطبيق قواعد العيش داخل العقار المبني، وعن الأضرار التي يتسبب فيها هذا الأخير (ما 11/111 من المرسوم 83-666)، في حين بالمقابل يكون المستأجر ملزما إتجاه الجمعية العامة بتأدية تكاليف النوع الأول التي هي على عاتقه (ما 1/750 ق م ج)، بعد التصويت عليها وبأعمال الترميمات المختلفة، كذلك يمكن للمستأجر تمثيل المؤجر إن كان غائبا (ما 764 مكرر ق م ج)، إذ يمكن أن يمارس حق التصويت مكان المؤجر أثناء حضور الجمعية العامة كباقي الملاك المشتركين ولكن بحيازته لوكالة قانونية (ما 27 من المرسوم 83-666).

الإجراءات:

في ظل المرسوم التشريعي رقم 93-03 أصبحت ضرورة التجسيد الكتابي لعلاقة الإيجار الناشئة بين المؤجر والمستأجر، وفق نموذج العقد المنصوص عليه في المرسوم التنفيذي رقم 94-69 (1) أمرا واجبا لحفظ مصالح الطرفين ولمواجهة الغير به، الشيء الذي يمكن من وضع هذه العلاقة ضمن إطارها الصحيح (2). (ما 21 من المرسوم رقم 93-03).

فرع ثانى: حق التصرف (3).

1- المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19 مارس 1994 م المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس 1993 م، و المتعلق بالنشاط العقاري .
2- أ. محفوظ يرحماني، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري - (رسالة ماجستير غير منشورة جامعة البلدة 2000 م) ص 105 .

3-التصرف نوعان، إما قانوني أو مادي، إذا كان قانوني فإن يعني قيام صاحب المال (المالك) بالتصرف في ماله عن طريق نقل جميع عناصر الملكية المنصبة على ماله وهذا يعني عدم عودة المال المنصرف فيه إلى المنصرف (المالك) وإما نقل بعض عناصر الملكية للغير مما يؤكد عودة المال المنصرف فيه للمتصرف بعد مدة زمنية، أما النوع الثاني هو التصرف المادي وهو إمكانية المالك التصرف في ملكه باستغلاله وذلك بالقيام بأعمال نافعة أو ضارة على ملكه، وهذا النوع الثاني هو الذي يميز حق الملكية عن الحقوق العينية الأخرى لأن هاته الأخيرة لا تمنح لأصحابها سلطات التصرف المادي عليها.

إن المالك الشريك له حق على حصته للتصرف فيها كما يشاء وذلك إما بزوال كل أو بعض سلطاته عليها، سواء كان ذلك إما بنقل ملكيتها للغير أو ترتيب حق عيني عليها، اللهم إلا إذا كانت طبيعة هذا الحق تمنع ذلك، الأمر الذي سنوضحه فيما يلي : أولاً: نقل الملكية (بيع - هبة).

المالك الشريك حر في إقامة كل التصرفات الناقلة للملكية على حصته إلى الغير طبقاً ما 01/754 ق م ج والمادة 01/60 من المرسوم رقم 83-666 وهذا ممتثل في إجراءين إثنين:
أ/ الإجراءات الخاصة:

حتى يتمكن المالك الشريك من نقل حصته إلى الغير يستوجب عليه تمكين الموثق من شهادة من المتصرف نقل مدتها عن شهر تثبت وضعيته المالية إتجاه الجمعية على أنه أدى كل التكاليف ولم يبقى في ذمته أي مبلغ مالي عالق بخصوص تكليف. إذ وبعد قبض الشهادة من قبل الموثق يقوم هذا الأخير بإرسال إخطار إلى المتصرف عن عملية التنازل، إذ هذا الأخير أيضاً يكون له أجل 15 يوماً لتسجيل إعتراضه من يوم تاريخ وصول الإشعار له عن هذه العملية، كي يقوم بتحصيل الإلتزامات المادية للمالك الشريك إتجاه الجمعية إن كان هذا الأخير لم يوفي بها بعد، كما هو منصوص عليه في المادة 2/754 ق م ج والمادة 2/60 من المرسوم رقم 83-666.

ب/ الإجراءات العامة :

من أهم الشروط التي إشتراطها المشرع على المالك الشريك لنقل ملكية حصته للغير، أن يكون العقد المبرم بينهما محرراً في شكل رسمي⁽¹⁾ متضمناً كل البيانات الأساسية من أصل ملكية والجدول الوصفي للتقسيم ومثبناً لإتفاق والطرفين ومحدداً المحل تحديداً كافياً منافياً للجهالة، مسجلاً ومشهراً.⁽²⁾

1- العقود الناقلة للملكية استوجب فيها المشرع أن تكون رسمية (عنصر الشكلية) وذلك تحت طائلة البطلان طبقاً للمادة 324 مكرر 1 ق م ج .

2- إن المادتين 165 ق م ج و 793 ق م ج تؤكدان على أن نقل الملكية العقارية يتم إلا بالعقد التوثيقي مع مراعاة الأحكام المتعلقة بالشهر العقاري ولو أن هذا الأخير ليس ركناً في التصرف كون العقد صحيح وكامل منتجاً لكل آثاره فيما بين المتعاقدين، إضافة إلى المادة 15 من الأمر رقم 75-74 التي نصت على أنه: "كل حق للملكية وكل حق عيني آخر يتعلق بعقار لا وجود له بالنسبة للغير إلا من تاريخ يوم إشهارهما في مجموعة البطاقات العقارية غير أن نقل الملكية عن طريق الوفاة يسري مفعوله من يوم وفاة أصحاب الحقوق العينية".

إن المشرع قد هيا السبيل للشريك في الأخذ بالشفعة لشراء النصيب المباع في حالة الحصة المباعة مملوكة على الشروع. إذ الشفعة لها أهلها فهي تثبت بموجب المادة 795 ق م ج وكما جاءت به إجتهاادات المحكمة العليا حول أهل الشفعة وكذا ما مدى أحقية المستأجر بالتمسك بحق الشفعة فنصت كما يلي:

"...يكتسب حق الإنتفاع بالتعاقد بالشفعة، بالتقادم وبمقتضى القانون ومن المقرر أيضا أنه يثبت حق الشفعة:

- 1- لمالك الرقبة، إذا بيع الكل أو البعض من حق الإنتفاع المناسب للرقبة.
 - 2- للشريك، في الشروع إذا بيع جزء من العقار المشاع لأجنبي.
 - 3- لصاحب حق الإنتفاع، إذا بيعت الرقبة كلها أو بعضها.
- ولما ثبت في قضية الحال – بأن قضاة المجلس قرروا بأن صفة الطاعنين كمستأجرين للأمكنة، لا تسمح لهم التمسك بأي حق من حقوق الشفعة ولا يمكن إعتبارهم كذلك كمنتفعين، حسب مفهوم المادة 844 ق م ج ، فإنهم سببوا قرارهم

تسببيا كافيا، وبالتالي فإن النعي على القرار المطعون فيه بإنعدام الأسباب ليس في محله"⁽¹⁾.
ومن هذا يظهر أن المالك المجاور (المالك لحصة أخرى) لا يثبت له حق الشفعة كون الجوار ليس سببا من أسباب الأخذ بالشفعة في التشريع.⁽²⁾

إن كان ما سبق وإعتبرناه الأصل فإن الإستثناء هو إجازة المشرع ممارسة حق الشفعة للمستأجرين الشاغلين في حالة تقرير الشخص المعنوي المؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء⁽³⁾ طبقا للمادة 23 من المرسوم رقم 93-03 الناصة على ما يلي : " إذا قرر شخص معنوي مؤجر بيع البناية التي يملكها أجزاء يستفيد الشاغل القانوني للجزء الموضوع للبيع من حق الشفعة لشرائه، وتبين بدقة نية البيع على الخصوص ثمن البيع المطلوب، كما يجب أن

أنظر : أ. محمد بوركى - التوثيق والإشهار العقاري - مجلة الموثق، العدد 06، أبريل 1999م، ص : 28-30.

1- أنظر القرار رقم: 100-150 المؤرخ في 19/11/1997م، م ق 1997م، العدد الثاني، ص : 55.

2- على خلاف المشرع الجزائري، نجد أن المشرع المصري أجاز للحار المالك الأخذ بحق الشفعة على عقار جاره المباع، والمجاور لعقاره جوارا رأسيا أو أفقيا، وذلك استنادا لمقتضيات الفقرة "هـ" من المادة 936 مدني مصري.

3- أنظر القاضي، عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري (الجزائر: دار العلوم للنشر والتوزيع بنعابة 2000) ص: 27-28.

تبلغ برسالة موسى عليها مع وصل الإستلام إلى الشاغل الذي يتعين عليه أن يجيب خلال أجل لا يمكن أن يتجاوز شهرا واحدا ويصبح حق الشفعة بدون أثر إذا إنقضى هذا الأجل".

مناقشة:

المشرع تحدث عن عمليات التنازل عن الملكية العقارية بموجب المادة 754 ق م ج إذ وفي الفقرة الأولى منها أخصها فقط حول التنازل عن الملكية بعوض متجنباً التنازل بدون عوض كالوصية والهبة، الأمر الذي يؤدي إلى التفكير أنه ترك أمر نقل الملكية الناتج عن الوصية لتطبق عليها أحكام نقل الملكية عن طريق الوصية الناصة قاعدتها "لا وصية إلا بعد سداد الديون" وهذا ما جاء مؤيدا طبقا لإجتهادات المحكمة العليا في قرارها بما يلي :

"...تؤخذ من التركة عند قسمتها ما يلي :

1 _ مصاريف التجهيز والدفن بالقدر المشروع.

2 - الديون الثابتة في ذمة المتوفي.

3 - الوصية.

ولما كان الثابت في قضية الحال. أن قضاة الموضوع، ألزموا ورثة المرحوم بدفع الديون ومنها التعويضات المحكوم بها، رغم أنها لم تؤخذ على مسؤولياتهم ودممهم فإن قرارهم خالف بذلك القاعدة التي تنص على أن الديون الثابتة تؤخذ من التركة حسب الترتيب المشار إليه، وجاء خاليا من كل سند قانوني، مما يستوجب نقضه".⁽¹⁾

أما ما تعلق بالهبة فإنه تنعدم النصوص التشريعية المنظمة لها في الإجراءات الخاصة بنوعية نقل الملكية مما يجرنا القول إلى أنها تخضع للإجراءات الخاصة بنقل الملكية بعوض أو بمقابل مادي، الأمر الذي يمكن المتصرف من العلم بعملية الهبة وإمكانية التعرض عليها لإستيفاء الديون العالقة في ذمة الواهب أو أن يتفق طرفا العقد بأن تنقل الديون من الواهب إلى الموهوب له وذلك بالنص عليه كشرط في عقد الهبة.

كما أنه أثير الإشكال حول الشخص أو الهيئة المكلفة بإعلام المتصرف فبالنظر إلى صياغة المادة 754 فقرة 2 ق م ج فإنها لم تنص صراحة على المكلف بهاته العملية ولكن

1-أنظر القرار رقم 567-102 المؤرخ في 1993/12/22 م م ق 1994م، العدد الثالث ص: 22.

يمكن الفهم منها أنه الموثق، كما يفهم من نفس الفقرة أن المشتري هو الذي يطلب من المتصرف تسجيل اعتراضه، أيضا ما جاء في المادة 60 فقرة 2 من المرسوم 666-83 الناصة على: "...يجب أن يبلغ إعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المشتري..." وهنا يظهر التناقض والإبهام حول من يشعر أو يعلم المتصرف، فالمشتري ليس له أي حق أو داع لإعلام المتصرف كونه في العقد وغير معني لا من قريب ولا من بعيد بهاته العمليات هذا من جهة.

إذ ومن جهة أخرى فإنه تمت تناقض آخر حول المدة الممنوحة للمتصرف لإقامة اعتراضه إذ المادة 2/754 ق م ج والمادة 2/60 من المرسوم 666-83 نصتا على أنه للمتصرف مدة 15 يوما لتسجيل اعتراضه من تاريخ الإعلان أما المادة 2/43 من نفس المرسوم فإنها تعطي وتحدد مدة مخالفة مقدرة بـ 8 أيام وهذا عين التناقض.

ثانيا: ترتيب حق عيني.

إن المالك لحصّة معينة له كافة الصلاحيات للتصرف في حصته كما يشاء إذ بإمكانه ترتيب عليها حقا عينيا سواء أصلي أو تبعي دون أن يفقد ملكيته لها فقط يحدد من سلطاته وصلاحياته عليها لوقت المعين.

أ/ ترتيب حق عيني أصلي⁽¹⁾:

يمكن للمالك الشريك أن يخول للغير استخدام حصته لمدة زمنية معينة دون التأثير أو التخلي عن ملكيتها كما هو الحال بالنسبة للحقوق العينية الأصلية منها حق الإنتفاع وحق السكنى.

حق الإنتفاع (الإيجار):

1- الحق العيني الأصلي هو حق ثابت لصاحب السلطة على شيء معين دون أن يمس الحقوق الثابتة الأصلية كحق الملكية (حق عيني).

إن حق الإنتفاع من الحقوق العينية التبعية لحق الملكية التي يخولها ويمنحها المنفع (المالك) على حصته للمنتفع (الغير) للإستفادة بهاته الأخيرة من إستعمال، إستغلال أو تصرف من دون المساس بحق الرقبة لأن المنتفع لا يملكها.

بحلول المنتفع محل المنفع في العين المنتفع بها فإنه تقوم على عائق الأول إلتزامات يصبح مقيد بها، لأنه طيلة فترة الإنتفاع⁽¹⁾ فإن قواعد الملكية العقارية المشتركة تصبح سارية على المنتفع كما كانت سارية على المنفع (المالك الشريك). مثالها عدم جواز أحداث تغييرات في الغاية من الحصة ومن أجزائها دون الغاية المهيأة لها أصلا، بل يستوجب إبقائها على ما كانت عليه يوم تسلمها طبقا للمادة 847 ق م ج ، كذلك يستوجب على المنتفع دفع التكاليف النوع الأول، بالمقابل يلتزم المالك الشريك بتمكين المنتفع من العين (الحصة) وعدم عرقلة له الإنتفاع بما مع مواجهة الغير الذي يتعرض للمنتفع إضافة إلى أن المالك الشريك يلتزم بتأدية التكاليف الخاصة بالنوع الثاني التي هي على عاتقه.

أكثر من ذلك فإن كل ما يحدث للحصة من أضرار فإنه ينظر إلى المتسبب في الأضرار إن كان المنتفع فإنه ملزم بتحمل نفقات الإصلاح لمسؤوليته، أما إذا كان ناتج عن قدم البناية أو ظروف أخرى فإنه يبقى للمنتفع حق إستمرار حقه في الإنتفاع بعد إصلاح الحصة أو إعادة بنائها⁽²⁾ وهذا طبقا للمادة 853 ق م ج ، كما يمكن للمنتفع حضور مداورات الجمعية العامة ويكون صاحب حق تصويت بوكالة رسمية من عند المالك الشريك.

فحق الإنتفاع لا يثبت ولا ينتج أثره إلا بعد ترسيمه بين المتعاقدين طبقا للمادة 1/324

مكرر ق م ج ولا يحتج به على الغير إلا بعد شهره طبقا للمادة 15 من الأمر رقم 75-74.

حق السكنى:

1-حق الإنتفاع حق عيني ينقضي عادة بانتهاء مدته والتي تكون ظرفين إما بوفاء المنتفع إذا كانت المدة غير محددة وإما إن كان الأجل محددًا بانتهائه، فإذا مات المنتفع قبل إنتهاء الأجل فإن الحق في الإنتفاع ينتهي إلا إذا كان المنتفع المتوفي قد تصرف بحقه للغير فإنه يبقى حتى إنتهاء الأجل رغم الوفاة مادة 852 ق م ج .

2-صاحب حق الإنتفاع (المنتفع) إن رأى ضرورة لإقامة إصلاحات على العين (الحصة) المنتفع بها فإن أقامها فإنه تصبح كل البناءات القائمة من طرفه ملكه الخالص وتأخذ بشكل المباني في ملك الغير، فيوم الخروج من الحصة إما أن يهدم ما بناه ويعيد الحصة إلى ما كانت عليه من قبل أو يتركه للمالك الشريك بالإلتصاق على دفع هذا الأخير المنتفع قيمة المواد وأجر العمل أو ما زاد في قيمة الحصة بالبناءات مادة 785 ق م ج .

من بين الحقوق العينية الأخرى لدينا حق السكنى، وذلك بقيام المالك الشريك بالسماح للغير بشغل حصته (المسكن) لفترة متفق عليها طبقا للمادة 855 ق م ج ، وهذا لا يعطي الحق للشاغل (صاحب حق السكنى) أن يشغل أو يتصرف في حقه ما لم يكن هناك ظرف أو مبرر قوي أو شرط صريح لذلك، كإنتقاله هو من معه إلى محل سكنى آخر في بلد آخر (ما 856 ق م ج).

حق السكنى لا يمكن الشاغل إلا بشغل الحصة فقط فلا يتعدى هذا الحق، إلا أنه يفرض على الشاغل التقيد بقواعد نظام الملكية العقارية المشتركة وتقاسم التكاليف، الإصلاحات الداخلية⁽¹⁾ نفسها كما هي عليه الإلتزامات ضمن حق الإنتفاع مما يؤكد أن أحكام حق الإنتفاع تنطبق كلية على حق السكنى فهذا الأخير يتعداها ليشمل إجراءات أخرى مادة 857 ق م ج .

مناقشة:

حتى تكتمل عملية حق السكنى يتمكن المالك الشريك الشاغل من الحصة لشغلها فإنه يستوجب إتباع إجراء مهم جدا ألا وهو إعلام الجمعية العامة بالشاغل سواء بموجب العقد المبرم بينهما بإيداعه لدى المتصرف أو بإعلام المتصرف برسالة أو بإتخاذ أي طريق آخر وهذا حتى يسمح للشاغل بشغل الحصة بكل حرية وبدون منعه من ذلك وكذا حتى يتم تبليغه لحضور جلسات الجمعية العامة برسالة مضمونة لمحل الإقامة. المادة 21 من المرسوم 83-666 نصت على: "...ما دام الإشعار بنقل الملكية لم يبلغ المتصرف ... فإنه يبقى الأمر غامضا حول طبيعة الإشعار ومن هو القائم به.

ب/ ترتيب حق عيني تبعية⁽²⁾ :

1-المشرع الجزائري لم يضمن تشريعه نصا يلزم فيه صاحب حق السكنى بإلزامه لإجراء الإصلاحات الضرورية للحصة بل تركها للقواعد العامة أما التشريع العراقي فقط نص صراحة على إلزامية صاحب حق السكنى بإجراء الإصلاحات على الحصة وهذا ضمن مواد القانون المدني العراقي: "إذا احتاج الدار التي تقرر عليها حق السكنى إلى إصلاح، التزم صاحب هذا الحق بإجرائه، على أن تكون المباني التي يقيمها ملكا خالصا له ينقل إلى ورثته، فإذا امتنع صاحب الحق عن القيام بهذا الإصلاح، فالمحكمة أن توجر الدار لشخص آخر يقوم بالإصلاح خصما من الأجرة، ويرد الدار في حماية الإيجار لصاحب حق السكنى".

أنظر : د. عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - أسباب كسب الملكية - (لبنان - دار أحياء التراث العربي بيروت 1968) الجزء التاسع، الهامش 02، ص : 1275.

2-الحق العيني التبعية يوقف ثبوت سلطة الشخص على شيء معين استنادا لوجود حق شخصي (الدانية)، إذ أن المحكمة من إقراره هو ضمان الوفاء بهذا الحق .

2 - أنظر : د. محمد حسنين ، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري (الجزائر المؤسسة الوطنية للكتاب 1986م) ص: 99 - 188 .

الحق العيني التبعية يتمثل في أثقال المالك الشريك لحصته بأحد نوعي الرهن المتمثلان إما في الرهن⁽²⁾ الحيازي أو الرسمي.

الرهن الحيازي:

هو تخلي المالك الشريك عن حيازة حصته والتمتع بها لفائدة الشخص المرتهن أو شخص آخر غيره المتفق عليه، فبطلول أجل الوفاء بالدين ولم يستوف الدائن المرتهن دينه فإن له الإمتناع عن رد الحصة وبيعها بالمزاد العلني بإتباع إجراءات الحجز العقاري لتحصيل الدين وفي نفس الوقت على الدائن المرتهن العناية بالحصة وتحمل كل تكاليف إصلاحها وما شابهها لتبقى على الحالة التي تسلمها بموجب الرهن⁽³⁾ طبقا للمواد 962، 1/968 و 959 ق م ج .

إجراءات:

إن بعد توثيق الرهن الحيازي وحتى يصبح نافذا لا بد من نقل الحيازة⁽¹⁾ والقيود معا طبقا للمادتين 1/961 و 966 ق م ج .

الرهن الرسمي :

الرهن الرسمي يعتبر تأمين عيني⁽²⁾، إذ بموجبه يخصص المالك الشريك (المدين الراهن) حصته لضمان دين دون أن يسلمها للدائن بل يحتفظ بحيازتها (ما 882 ق م ج) وعليه فإن الدائن المرتهن بهذا الحق لا يعطيه الحق في الإستعمال أو الإستغلال، بل أنه كل ما في

3- الرهن الحيازي ليس طريقة من طرق اكتساب الملكية ولا يعتبر سنداً لها.

1- الرهن الحيازي لا يؤدي حتما إلى إنتقال الحيازة من الراهن إلى المرتهن بصفة فعلية بل يمكن أن يكون بصفة حكمية في حالة ما إذا بقي الراهن شاغلا للحصة بصفة مستأجر بشرط يستوجب ذكر ذلك في القيد (ما 967 ق م ج).

2- نيه د. محمد حسنين ود. علي علي سليمان إلى أن نص المادة 883 ق م ج الذي لا يقصر إنشاء الرهن الرسمي على العقد، بل يجعله أيضا بناء على حكم أو بمقتضى القانون، هو نص مزيد، لأنه لا يمكن الإستعاضة عن الرهن الرسمي المؤسس على حكم قضائي، بحق التخصيص الذي لا يترتب تلقائيا، بل لا بد له من أمر قضائي لنفاذه على عقارات معينة بذاتها (المواد 937 إلى 946 ق م ج)، أما الرهن القانوني الذي يراد به الرهن الرسمي المنقلب عن امتياز بيع العقار الذي لم يقيد في خلال شهرين، بدءا من تاريخ إبرامه، وفق ما تقتضي به الفقرة الثالثة من المادة 999 ق م ج، فهو رهن غير مطبق على أرض الواقع، لأن نص المادة 324 مكرر ق م ج الذي يقضي بضرورة دفع ثمن بيع العقار أمام الموثق يوم توثيق العقد والإلا كان العقد باطلا، جعل هذا النوع من الرهن مستحيل التطبيق إذ لا امتياز لثمن لم يدفع.

أنظر : د. محمد حسنين - المرجع السابق - ص: 111-114.

أنظر : د. علي علي سليمان المرجع السابق، ص: 69-70.

الأمر إذا حل أجل الدين ولم يستوفيه الدائن المرتهن فله الحق في ضرب إجراءات الحجز العقاري وبيع الحصة بالمزاد العلني لتحصيل دينه بطريق الأفضلية.

إجراءات:

الرهن الرسمي من العقود الشكلية التي تستوجب الرسمية وتدخل الموثق لتعيين وتحديد الحق المضمون بشكل دقيق وهو لا ينفذ في حق الغير إلا من يوم قيده (ما 904 ق م ج).

المطلب الثاني: حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة.

إن حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة المتصلة بالأجزاء المفردة لكل واحد منهم ضمن العقار المبني للإشتراك، فهي جملة من الحقوق المختلفة، تنسم كلها بطابع جماعي سواء في إقرارها أو الإستفادة منها.

ولقد سخر هذا المطلب للحديث عن حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة كفرع أول في حق إستخدام هذه الأجزاء وكفرع ثاني في حق أحداث تغييرات على العقار ككل.

فرع أول: حق الإستخدام.

الحصص في الأجزاء المشتركة للملاك الشركاء في العقار المبني للإشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة، يمكن للملاك الشركاء التمتع بها إما بالإنتفاع بها أو التصرف فيها.

أولاً: حق الإنتفاع:

يستطيع الملاك الشركاء أن ينتفعوا بالأجزاء المشتركة في عقارهم سواء بإستعمالها لأنفسهم أو بإستغلالها حسب ما يوافقون عليه.

أ/ حق الإستعمال :

إن الحصص المفردة تلتصق بها أجزاء تدخل ضمن الشيوع الإجباري الدائم والمفروض على الملاك الشركاء، كون حق إستعمال الأجزاء المشتركة هو حق يستتبع حق الملكية نظراً

لطبيعة التملك، مما يستوجب على الملاك الشركاء إستعمالها فيما أعدت له، بشرط عدم الأضرار بالملاك الشركاء الآخرين وحرمانهم من حقهم في إستعمالها طبقا للمادة 749 ق م ج والمادة 12 من المرسوم 83-666، أكثر من ذلك يستوجب على المالك الشريك في إستعماله للأجزاء المشتركة أن يحافظ على تآلف وتناسق البناء وألا يمس بأمن وسلامة البناء إلا بموافقة الملاك الشركاء الآخرين طبقا للمادة 13 من المرسوم 83-666. أما إذا كانت الأعمال المقامة من طرف المالك الشريك على الأجزاء المشتركة لا تغير في مظهر أو شكل البناء ولا تضر به فإن للمالك الشريك القيام بها على حسابه وبدون إذن.

ب/ حق الإستغلال :

يمكن للملاك الشركاء إستغلال الأجزاء المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك وذلك بإستثماره بعد الموافقة عليها في الجمعية العامة من أعضائها الحاضروا والممثلين

بإقرار المشروع هذا، إذ يتم منح المتصرف جميع الصلاحيات الإدارية التي تمكنه من تنفيذ هذا القرار، ليقوم بعدها لإستغلال هذه الأجزاء، إما مثلا بتأجير سطح العمارة، أو إحدى واجهاتها للإشهار، أو كراء بعض الأجزاء المشتركة، فيحصل المتصرف الأموال الناتجة عنها حسب الإجراءات وتوضع تحت تصرف الجمعية العامة لتقرير مصيرها.

ثانيا: حق التصرف.

يحق للملاك الشركاء التصرف في الأجزاء المشتركة للحصول على أموال إضافية كمصادر ولكن يستوجب أولا إجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة، إذ تصب عائدات هاته العمليات في صندوق هاته الأخيرة وإما في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 1/30 من المرسوم رقم 83-666.

فرع ثاني: حق أحداث تعديلات على العقار.

إن العقار المبني للإشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة ملك لجميع الملاك الشركاء إذ بإجماعهم على تغيير شكله أو قوامه فإنهم يستطيعون ذلك من خلال حق التعلية أو إعادة البناء إن لحقه هدم.

وهذا ما سنوضحه فيما يلي:

أولاً: حق التعلية.

إن الملاك الشركاء إن رأوا أن عقارهم يحتاج إلى إضافة طوابق أخرى في الأعلى وهو ما يسمى بحق التعلية أو توسيعه بإستحداث مبان أخرى جانبية فإنه يمكنهم ذلك بعد أن يقرروا ذلك بالإجماع في الجمعية العامة وبعد أخذ أيضا رأي وموافقة الملاك الشركاء في الطابق العلوي هذا في حالة التعلية⁽¹⁾ كما أكدت على ذلك المادتين

2/745 و766ق م ج ، والمادة 30 من المرسوم رقم 83-666.

ثانياً: حق إعادة البناء.

في حالة تهدم العمارة كلياً أو جزئياً فإنه يحق للملاك الشركاء بعد الموافقة في الجمعية العامة بأغلبية الأصوات إما بإعادة بناء العمارة أو بإصلاح الجزء المتضرر منها مع تعويض الدائنين المسجلين في حالات التهدم هذه وذلك صرحت به المادة 756 مكرر ا ق م ج .

مناقشة:

لقد إشتراط المشرع على الملاك الشركاء لتعلية العمارة قيام الإجماع أثناء مداوات الجمعية العامة وأضاف له شرطاً آخر هو ضرورة الحصول على موافقة الملاك الشركاء الذين هم في الطابق الأخير، غير أن هذا الشرط الثاني ليس ذي أهمية كون هؤلاء الآخرين هم أيضا أعضاء في الجمعية العامة وقد أبدوا موافقتهم مسبقاً بالإجماع أثناء المداوات في هاته الأخيرة فلا حاجة لإعادة أخذ موافقتهم، هذا من جهة الإجماع، أما في حالة تعرض واحد من الملاك الشركاء ولو كانت حصته بعيدة عن الحصص المتضررة فإنه لا ينعقد الإجماع ويبقى أحد رأي الملاك الشركاء في الطابق الأخير دائماً بدون جدوى.

1- ذهب المشرع في بعض الأحكام التي سنها، إلى أن التعديلات التي يرغب أحد وكل الملاك الشركاء في أحداثها على العقار المبني للإشتراك، بما قد يؤثر على قوامه، لا بد وأن تستند في إجرائها إلى تراخيص قانونية تسمح بذلك حسب الشروط التي قضى بها القانون رقم 90-29 المؤرخ في 01/12/1990م والمتعلق بالتهيئة والتعمير، والذي أرفد وشرح بالمرسومين التنفيذيين رقمي 91-175 و91-176 المؤرخين في 28-05-1991م والمتعلقين تباعاً بالقواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء وبكيفية تحضير وتسليم شهادة التعمير ورخصة التجزئة وشهادة التقسيم ورخصة البناء وشهادة المطابقة ورخصة الهدم .
أنظر: المذكورة رقم 01479 المؤرخة في 28/03/2000م الصادرة عن وزارة المالية (المديرية العامة للأموال الوطنية) ص: 1-4.

من جهة أخرى فإن المشرع فرض فقط أغلبية الأصوات ضمن الجمعية العامة لتقرير مسألتني إعادة بناء الهدم أو إصلاح الجزء المتضرر في حالة إلحاق بالعمارة دمار كلي أو جزئي. إذ بالتمعن والتفكير نجد أن الأغلبية هي نسبة من الأصوات غير كافية لتقرير مثل هاته المسائل ولإستصدار مثل هاته القرارات، خصوصا وأن الأعمال هاته مهمة تتعلق بكيان وقوام العقار مما يجعل حتمية حصول الإجماع في مثل هاته المسائل، نفس الشيء بالنسبة للتعلية أو التوسيع. أيضا المشرع لم يوضح الحالات التي تكون فيها أعمال التجديد للبناء إما كلية أو جزئية في حالة التهدم الجزئي للبناء.⁽¹⁾

لقد أغفل المشرع أيضا الحديث عن حالة ما إذا أراد الملاك الشركاء تطوير عمارتهم وتعزيز قوامها، إذ يمكنهم للحصول على أكثر رفاهية في الإقامة دون وجود تهدم عن ظرف قاهر، أن يقرروا من تلقاء أنفسهم بهدم عمارتهم وإعادة بنائها أن رأوا أنها ضيقة لتوسيعها أو أنها قديمة غير صالحة لإعادة بنائها على أسس ومقاييس حديثة مما يؤدي إلى إعادة توزيع الحصص الخاصة المشتركة.

مبحث ثاني

إلتزامات الملاك الشركاء إتجاه الملكية المشتركة

إن المبدأ العام والطبيعة القانونية تفرض حتما أن يكون لكل حق يقابله واجب كونهما ثمرتا التملك، وبما أن الواجبات لا تقل أهمية عن الحقوق فإنه بات من

1- في حالة إصابة العمارة تهدم جزئي فإن المرسوم 83-666 لم يشر إلى الطريقة المتبعة وإلى حالات التهدم عكس المرسوم رقم 76-146 كان أفضل، إذ أنه الجمعية العامة أعضاؤها (الملاك الشركاء) لهم حق الخيار بين إعادة البناء كلية مع هدم الجزء الذي لم يلحقه هدم وإما إعادة بناء الجزء الذي تهدم بالإصلاح، وعليه لإقرار أحد الحالتين فإنه يجب الحصول على أغلبية الأصوات في حالة ما إذا كانت نسبة التهدم تزيد عن 50% (النصف) وعلى إجماع الأصوات إن كانت نسبة الهدم تقل عن 50% (أي النصف) طبقا للمادة 92 من المرسوم عينه).

الضروري دراستها وتحليلها وتبيان الأسس التي تقوم عليها، إذ معرفتها تؤدي بالملكية إلى الأمام بتثبيت دعائمها وتحمل الشاغلين لمسؤولياتهم إتجاه بعضهم البعض وإتجاه الملكية (عقارهم) حتى تبقى شروط التعايش الجماعي قائمة و مستمرة .

وهو ما إحتواه هذا المبحث بدراسته للإلتزامات إتجاه الملكية المشتركة ولشرحها التعرض للإلتزامات إتجاه الملاك الشركاء ثم إتجاه الجمعية العامة.

مطلب أول: الإلتزامات إتجاه الملاك الشركاء.

إن المالك الشريك له حقوق يستعملها في إطار الملكية العقارية المشتركة داخل العقار المبني للإشتراك(1)، إذ تماديه فيه قد يؤدي إلى الأضرار بالملاك الشركاء الآخرين في حرمانهم من حقوقهم وسواء أكان ذلك بحسن نية أو بسوء نية. ولهذا فإن هذا المطلب قد إعتنى بدراسة الإلتزامات إتجاه الملاك الشركاء من خلال الغلو في إستعمال الحق ثم التعسف في إستعمال الحق أيضا.

فرع أول: عدم الغلو في إستعمال الحق (إحترام حسن الجوار).

إن الغلو في إستعمال الحق أحد المظاهر التي تؤدي بالأضرار بباقي الملاك الشركاء ضمن العقار المبني للإشتراك بسبب إساءة إستعمال المالك الشريك لحقه على حصته بشكل غير لائق(2).

أولاً: مفهوم الغلو.

يقصد بمفهوم الغلو في إستعمال الحق، هو الإستخدام القانوني للحق ولكن يتم بشكل يسيء إلى الغير بإحداثه لهم أضرارا دون تعمد ذلك، وهذا المفهوم إذا طبقناه على الملكية العقارية المشتركة فهو يعني إستعمال المالك الشريك لحقه على حصته وفقا للقوانين والأنظمة ولكن هذا الإستخدام يؤدي إلى إلحاق أضرار بالملاك الشركاء الآخرين سواء بالجيران أو حصصهم.

ثانياً: مظاهر الغلو.

إن عدم الغلو في استعمال الحق هو إلتزام المالك الشريك بالإمتناع عن الإتيان بأي عمل من الأعمال الذي بموجبها يلحق أضرار بالغير، كونه من مظاهر الأعمال التي تعد غلوا في استعمال الحق نذكر، إستخدام الشرفات والمقصورات كأماكن لنشر الثياب و الزرابي وما شابه ذلك ، أو إصاق لوحات إشهارية على أبواب الحصص

1 – C. LARROUMET, op cit, p 415 et s .

2 – C. LARROUMET, op cit, p 419 .

أو إستخدام آلات ذات أصوات مرتفعة.(1)

إذ الشرح المذكور أعلاه نظريا فهو سهل التطبيق ولكن على أرض الواقع يصعب ذلك إذ أن المالك الشريك الذي يستعمل حقه بصفة قانونية لممارسة مثلا نشاطا مسموح به ولكنه بموجبه يحدث أضرارا بالغير نظرا لطبيعته وبالتالي فإن التعامل مع الضرر أمر صعب، إذ إما يمنع صاحب الحق من ممارسة حقه (القيام بنشاطه) رغم قانونيته لتفادي الضرر الأمر الذي سيحرم هذا الأخير من أحد حقوقه و من الإنتفاع به، وإما أن يكون بإستمرار الشخص في إستعمال حقه مما يجعل الغير يتحمل الضرر أكثر وبشكل مستمر(2).

للخروج من هذا المأزق إستوجب الأمر إلى إثارة أمرين مهمين هما الإحتياطات والتدابير المتخذة لممارسة النشاط ثم طبيعة الضرر الحاصل.

في حالة ما إذا كانت الإحتياطات والتدابير غير كافية أو غير متخذة إطلاقاً ألزم الشخص الممارس للنشاط بإتخاذها إذ بموجبها قد يتفادى الضرر نهائيا لمصلحة جماعية وإلا في حالة بقاء الضرر متواصلا، أي دائم، ففي هاته الحالة يستوجب النظر لطبيعة الضرر الحاصل وتقدير حجمه من خلال القضاء.(3)

1-المرسوم التنفيذي رقم 93-184 المؤرخ في 1993/07/27م، المنظم لإثارة الضحيج.

2- J.L.BERGEL, M.BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op.cit .p.561.note.Cass.civ.3^e, 20 février 1973 , D .1973 ,IR. P.84 pour l'exploitation d'une boulangerie ; 20 décembre 1962 , A J P I 1963 , p 430 , note CABANAC , à propos des répétitions d'un orchestre de cuivres ; Paris, 22 juin 1962 , Gaz . Pal . 1962. II . 318, pour les aboiements d'un chien ; Dijon, 23 mars 1994, Ann . Loyers 1995 .p.1461,pour un commerce bruyant .
- Des odeurs de grillades et de fritures provenant d'un restaurant : Cass . civ . 3^e , 14 janvier 1987 , Rev . Loyers 1987 , p 163 ; les odeurs d'une pizzeria : Cass . civ. 3^e , 26 mai 1993, Loyers et copr . 1993 .n° 360-ou d'un chenil :TGI Paris, 9 février 1977, D.1978.IR.118 .

3-إن المسؤولية وفقا للقواعد العامة تستوجب توفر الخطأ في المتسبب في الأضرار، ومتى توافر الخطأ فإنه ألزم المتسبب بتعويض كل الأضرار الناجمة لقيام المسؤولية، أما تلك الناشئة عن مزار الجوار فلا يشترط فيها توافر الخطأ لتحمل نتائجها، إذ يكفي وجود الضرر لتحمل التعويضات ولكن هذا المفهوم ليس مؤسسا بالنسبة لكافة الأضرار وإنما فقط بالنسبة للضرر غير المألوف، كون مرجع هاته المسؤولية يقوم على قاعدة التضامن الإجتماعي الذي يعتبر الأساس في حل التنازع بين الملاك المتجاورين في استعمال كل واحد منهم لحقه على ملكه الخاص.

إن كان مألوف إستمر على حاله وإن كان غير مألوف⁽¹⁾ عمد إلى إتخاذ أو إنتهاج أحد الحلين بخصوص النشاط الممارس، فإما أن يسمح له بمواصلة النشاط ضمن شروط صارمة وذلك بتعديل طريقة العمل أو الإستثمار كنقل بعض الآلات لمكان آخر، أو تغطية المدخنة، أو تغيير وجهة فوهتها أو وضع عوازل للصوت، حتى تحديد أوقات العمل، وإما أنه يلجأ إلى توقيفه عن مزاولة النشاط بصفة نهائية عن طريق غلق المحل وهذا لتحقيق مصلحة أكبر وأعم.

فرع ثاني: عدم التعسف في إستعمال الحق.

التعسف في إستعمال الحق هو ذلك الفعل الذي يقوم به المالك الشريك خارجا عن الطريق والغاية المحددة لمسار الحق الممنوح له فيتمادى عمدا في القيام به بذلك الشكل مما يضر بالجيران، سنوضحه فيما يلي:

أولا: مفهوم التعسف:

مصطلح التعسف يطلق على الفعل غير المشروع الذي يستعمل من قبل الشخص، إذ ألحق المستعمل على الفعل غير المشروع الذي ينتج ضرارا للغير فهذا هو التعسف الذي يعد نتاجا طبيعيا للتمادي في الإنتفاع بالحق في غير موضعه⁽¹⁾. أما ما تعلق بالملكية العقارية

1-المقصود بالضرر غير المألوف الضرر الفاحش الذي لا يمكن تحمل نتيجته .

2-تأثر المشرع الجزائري بالتعريف الفقهي لحق الملكية: "ميزة يمنحها القانون لشخص ويحميها بطرق قانونية، ومقتضاها يتصرف الشخص متسلطا على مال معترف له به، وبصفته مالكا أو مستحقا له". وبموجبه أوجد المشرع الجزائري نص المادة 674 ق م ج الناصة على: "الملكية هي حق التمتع والتصرف في الأشياء شرط ألا يستعمل استعمالا تحرمه القوانين والأنظمة".

المشتركة فإنه حادث بها إذ المالك الشريك يمكن أن يقوم بإستعمال حقه على حصته بشكل يخالف الحكمة من تشريعه على حساب تضرر جيرانه الأمر الذي يشكل التعسف من قبله في حقهم.

ثانياً: مظاهر التعسف:

عادة المظاهر تعتمد أساساً على معايير يمكن التفريق بموجبها وتعداد هاته المظاهر لإظهار التعسف وعليه هناك عدة أشكال لإستعمال الحق والتي ينجم عنها إلحاق أضرار بالغير ومنها ثلاثة هي:

أ/ تمخض قصد الأضرار:

قيام المالك الشريك بأي فعل أو نشاط يتأتى منه إلحاق ضرر بالغير يعتبر بذلك متعسفاً، غير أنه المفهوم بهذا الشكل بسيط ولكن إمكانية التأكد منه أو إثباته يطرح مشكلة كبيرة وصعبة، فالتعسف يظهر في نية المالك الشريك القائم بالنشاط والملحق للضرر، إذن فهاته المسألة تعد من قبل التدخل في ذاتية الشخص أي صورة المعيار الذاتي. وبذلك أخذ المشرع بمعيار المنفعة لتحديد نية المالك الشريك، فإنعدام المنفعة كلية تؤكد تعمد المالك الشريك في الإضرار بالغير وعدت نية سيئة وبالتالي النشاط يعد تعسفياً، أما إذا كان الفعل (النشاط) الممارس تتأتى منه منفعة ولو ضئيلة وتلحق ضرراً بالغير فإن هذا الفعل يكون تعسفياً.

إذ ثبت أن الفاعل كانت نية سيئة وذلك أن هدفه هو الأضرار بالغير فقط وقد أجاز للمتضرر أن يقيم الدليل وبأي شكل لتأكيد ذلك.

ب/ عدم التناسب بين المنفعة والضرر:

وعليه رسم المشرع معالم حق الملكية، فحدد مضمونه وقيده بالغاية التي شرع من أجلها، فالحق ليس مصلحة بل وسيلة لتحقيقها، إذ لو استعمل الحق في غير المراد به اعتبر بالتصرف تعسفاً حتى وإن كان الإستعمال مشروعاً، فالأصل بما ينجر عنه الفعل والذي تكون نتائجه غير مشروعة بما يتناقض وروح القوانين والأنظمة وهكذا يكون المشرع قد أخذ بفكرة الوظيفة الفردية والإجتماعية للحق، إذ المغزى عدم الأضرار بالآخرين حتى لا ينجر عنه تعسف.

أنظر : أ. سمعين شامة، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990م / رسالة ماجستير غير منشورة جامعة الجزائر، 1999م) ص : 114-115.

إن التناسب بين المنفعة والضرر يثير حالة الموازنة بين المصالح المتناقضة بهدف تقييمها ومنه تقديم الضرورية منها على التافهة، ومن مهام التشريع القيام بالموازنة التي تعتبر ضرورية في حالة ما إذا كان عمل المالك الشريك يحقق منفعة شخصية على حساب مضرة للغير.

وبهذا المعيار فإنه إن تم التأكد على أن النشاط يحقق مصلحة ومنفعة ضئيلة بالنظر إلى الضرر اللاحق بالغير فإنه عد ذلك تعسفا خاصة إذا وجد نشاط آخر يمكن القيام به بما يحقق المنفعة ويتجنب الضرر.

ج/ عدم مشروعية المنفعة:

إن المالك الشريك الذي يود تحقيق مصلحته بإستعمال حقه فيستوجب عليه أن يراعي مشروعية المنفعة التي يبغها وكذا وسيلة تحصيلها، بحيث أن هذه الأخيرة يجب أن تكون متفقة مع القوانين والأنظمة ومحترمة للنظام العام والآداب، ففي حالة ظهور أن المنفعة المحققة أو وسيلة تحقيقها غير مشروعة أعتبر العمل المقام تعسفيا يتعارض مع مصالح الآخرين وبالتالي تفقد الحماية القانونية.

وعليه فإن أي تصرف من هاته التصرفات من قبل المالك الشريك يعد تعسفا في إستعمال حقه طبقا للمادة 41 ق م ج وعليه يلزم هذا الشخص بالكف عن نشاطه المضر وإزالة كل ما يستتبع ذلك من ضرر.⁽¹⁾

مطلب ثاني: الإلتزامات إتجاه الجمعية العامة.

التعامل الدائم مع وضع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك أدى إلى فرض إنشاء هيئة جماعية من مهامها التكفل بكافة شؤون هذا العقار، وتحديد أيضا واجبات كل عضو فيها إتجاهها بما يضمن الحفاظ على حقوق هذا العضو.

1- أنظر القرار رقم: 90-943، المؤرخ في 16-06-1992م، م ق 1995، العدد الأول، ص: 101.

القرار رقم: 148-810، المؤرخ في 25-06-1997م، م ق 1997، العدد الأول، ص: 190.

وبالتالي فإن هذا المطلب رصد للإهتمام بالالتزامات إتجاه الجمعية العامة من خلال التكاليف ثم حضور الجلسات.

فرع أول: المشاركة في النفقات والتكاليف

مكونات العقار المبني للإشتراك تستغل وينتفع بها من قبل الشاغلين وتوفر لهم خدمات، غير أن هاته الرفاهية تستوجب تكاليف لإستمرارها فيكون على عاتق الشاغلين تأدية هاته النفقات والتكاليف لضمان إستمرار هاته الإستفادة بهذه المنافع والحفاظ عليها. الأمر الذي سيدرس في الفرع بنقطتين تمثلتا في تصنيف وتوزيع النفقات وطرق التمويل وتحصيلها.

أولاً: تصنيف وتوزيع النفقات (أنواع النفقات وتقسيمها):

أمام ضرورة تأدية الشاغلين للنفقات المتصلة بالعقار ضمن الأجزاء المشتركة التي ينتفعون بها⁽¹⁾ فإن المشرع فصل وقسم هاته النفقات والتكاليف إلى نوعين أساسيين وأوضح في ذلك معايير تقسيمها(2).

أ/ أنواع النفقات (التكاليف)(3):

الصنف الأول:

يتمثل هذا الصنف في الأعباء بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة وعن أشغال التصليحات الصغرى المحدثة بها والتي في مجملها تشمل :

* أعباء السير الحسن لرعاية مصالح العمارة كراتب المتصرف، أجور الخدم، مصاريف التأمين ضد حوادث العمل، مبالغ تعويضات الأضرار المتسبب فيها للغير من قبل المستخدمين وجميع أشكال النفقات المرتبطة بذلك.

1- يمكن للمالك الشريك التخلص من أعباء حفظ وتسيير الأجزاء المشتركة في العقار المبني، وذلك بالتصرف في حقه لأن ذلك الإلتزام عيني يندم ويسقط يتخلى المالك عن عينه وكل الإلتزامات اللاحقة بالعين ولكن هذا لن يتم إلا بعد أن يؤدي المتخلى كل الإلتزاماته قبل حلول وقت التحلي.

2 - J .L.BERGEL, M.BRUSCHI et S, CIMAMONTI, op.cit, p.571.

3 - J .L.BERGEL, M.BRUSCHI et S .CIMAMONTI, op.cit, p 571.

* أعباء صيانة الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، مثل مصاريف الإعتناء والإهتمام بالحدائق، الساحات، المواقف، المساطح...إلخ، مبالغ تهيئة ووقاية المواسير، القنوات، مفارغ النفايات والإنارة الداخلية...إلخ ونفقات شراء المواد الضرورية لذلك.

* أعباء التموين بالطاقة اللازمة لشغل مختلف التجهيزات ومثالها مصاريف إستهلاك الماء ، الوقود ، الغاز والكهرباء ...إلخ ، نفقات حماية العدادات و العتاد الخاص

بذلك طبقا للمادتين 1/750 ق م ج و47 من المرسوم رقم 83-666.

الصف الثاني(1):

يتمثل هذا الصنف من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، وعن أعمال التصليحات الكبرى الواردة عليها، وهذا الصنف يحوي:

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

- أعباء ترميم الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية، مثل مصاريف المحافظة والعناية بهيكل البناء، السقفية، الجدران الضخمة، الواجهات...إلخ، مبالغ تركيب وتبديل المصاعد، التدفئة الجماعية، الأنابيب، الميازيب...إلخ ونفقات جلب الأشياء اللازمة لذلك.

- أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات ومثالها مصاريف تحضير القضبان المعدنية، الألواح الخشبية، الرقائق الزجاجية، الموصلات...إلخ ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك طبقا للمواد 2/750 ق م ج و49 من المرسوم رقم 83-666.

ب/ معايير تقسيم النفقات(2):

إن المشرع قسم النفقات (التكاليف) إلى النوعين المذكورين أعلاه إستنادا إلى تقسيم المشرع الفرنسي الحاصل ضمن المادة 10 من قانون رقم 65-557 المؤرخ في 10 جويلية 1965 (3) ، ذلك إلى معيارين أساسيين يتمثلان في معيار طبيعة مكونات العقار ومعيار طبيعة الأعمال المؤداة(4).

-
- 1 - J.L.BERGEL, M.BRUSCHI et S, CIMAMONTI, op.cit, p.571.
2 – J.DUCHET, op.cit, p55
3 - J.L.BERGEL, M.BRUSCHI et S, CIMAMONTI, op.cit, p.572 et .
4- ATIAS , op cit , p147.

فقد جعل الصنف الأول من الأعباء والذي سماه بالتكاليف العامة المتعلقة بأعمال المحافظة والصيانة والإدارة، فنظم الأعباء التالية:

- التكاليف المتعلقة بالمحافظة على العقار، وتقصد بها أعباء الأعمال الكبرى الواردة على الأجزاء المشتركة.

- التكاليف المرتبطة بصيانة الأجزاء المشتركة ، ويقصد بها أعباء الترميمات البسيطة والأشغال المعتادة المحدثة في هذه المكونات.

- التكاليف المرتبطة بإدارة العمارة، ويقصد بها أعباء مهام السير الحسن لشؤون هذه الأخيرة.

ومن خلال هذه التكاليف يظهر أنها يشترك في تحديدها وضبط نوعها على إشتراك المعيارين المذكورين بإعتبار أنها تدخل كلها ضمن مكونات العقار وكل الأعمال المؤداة عليها.

بينما الصنف الثاني من الأعباء المسمى بالتكاليف الخاصة المتعلقة بأعمال الخدمات والتجهيزات الجماعية والتي تضم الأعباء التالية:

- الأعباء المتعلقة بالتزود بمختلف أشكال الطاقة والوقود ويقصد بها أعباء إستهلاك هذه المصادر.

- التكاليف المرتبطة بالصيانة والتصليح لعناصر التجهيز المشتركة ويقصد بها أعباء التصليحات المألوفة والتشغيل اليومي لهذه العناصر.

- التكاليف المرتبطة بتركيب عناصر التجهيز المشتركة، ويقصد بها أعباء نصب مختلف هذه العناصر.

فهذا النوع من الأعباء ينحصر فقط ضمن المعيار الثاني الخاص بالأعمال المؤداة داخل العقار المبني للإشتراك ضمن الأجزاء المشتركة.

ثانياً: طرق تمويل وتحصيل النفقات ومختلف التغييرات والتعديلات الحاصلة بها(1).

إن المشرع أوجد الصنفين الخاصين بالنفقات أو التكاليف وبذلك فإن هاته الأخيرة تستلزم أموالاً يجب تحصيلها وذلك لتمويل الجمعية العامة المديرية للعقار المبني للإشتراك أو العقارات الداخلة ضمن الملكية العقارية المشتركة، وكذا مختلف التعديلات والتغييرات الممكنة إحداثها على هاته النفقات من قبل الجمعية العامة نتيجة ظروف تستوجب ذلك. وعلى هذا الأساس قسمت هاته النقطة إلى شطرين، الشطر الأول يتعلق بطرق تمويل وتحصيل النفقات والشطر الثاني يتمحور حول التغييرات والتعديلات الممكنة حدوثها على هاته النفقات.

أ/ طرق تمويل وتحصيل النفقات:

1/ طريق تمويل النفقات(2):

إن المشرع أوجد مصدرين لتزويد الجمعية العامة الخاصة بكل ملكية عقارية مشتركة بالأموال التي تحتاجها لإجراء كل التعديلات والتغييرات والإصلاحات لحسن سير الملكية العقارية المشتركة، المصدرين اللذان حددهما فيما يلي :

أولاً: ميزانية إحصائية التقدير تقرر في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي.

ثانياً: أرصدة مستعجلة الأداء لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة كما نصت عليها المادة 52/2 من المرسوم رقم 83-666.

بحيث تكون الجمعية العامة هي المقررة لهاته النفقات والداعية إلى ضرورة توفيرها كتمويلات لتحقيق المشاريع الخاصة بالمخططات السنوية المسطرة لكل سنة للإصلاحات والإنشاءات والخدمات، وكل ما يمكنه المساهمة في حسن سير الملكية العقارية المشتركة، إذ طريقة الجمعية العامة في التمويل تكون عن طريق إصدار نداءات و ذلك ، إما عقب إجتماع عادي بالنسبة للمصدر الأول ، وإما عقب إجتماع

1_ ATIAS , op cit , p157.

2- J.DUCHET, op.cit, p64.

إستثنائي بالنسبة للمصدر الثاني كما نصت عليه المادة 55 من المرسوم رقم:
666-83.

أكثر من ذلك فإن الجمعية لا تتوقف عند هذا الحد فقط بل تحدد الشروط التي يجب بموجبها دفع المبالغ طبقا لما نصت عليه المادة 1/56 من المرسوم رقم 83-666، ولإستكمال هاته الغاية والإجراءات يستحدث صندوق خاص بالأموال المتداولة، يتم تزويده برصيد يدفع منه كل مالك شريك 40 بالمائة من قيمة تكلفة الأعمال الإعتيادية ونسبة الثلث من قيمة تكلفة الأشغال المستجدة وهذا طبقا للمادتين 53 و55/2 من المرسوم 83-666.

2/ طرق تحصيل النفقات(1):

تحصيل الأموال الخاصة بالنفقات والمحددة من قبل الجمعية العامة، هاته الأخيرة التي أوجدت كيفية تحصيلها وذلك بسند هاته المهمة للمتصرف الذي يتلقى الأموال ويودعها في صندوق الجمعية العامة في الأوقات التي تحددها هاته الأخيرة طبقا للمادة 54 من المرسوم رقم 83-666.

يتم تحصيل هاته الأموال (الموارد) بطريقتين إما بالطريقة العادية وذلك بتسلم المبالغ المناطة بالشاغلين والتي يدفعها هؤلاء في المواعيد المحددة، وإما بطريقة إجبارية تحصل فيها الأموال على الشاغلين المقصرين وذلك إما بجبرهم على تأديتها بأنفسهم عن طريق إنذارات، أو إستيفائها منهم رغما عنهم وذلك بإتخاذ إجراءات قانونية ضد هؤلاء بعد نفاذ الآجال المسماة. كما نصت عليه المادة 750 مكرر 1 ق م ج والمادة 2/56 من المرسوم رقم 83-666. وعليه فإنه في حالة تخلف أي شاغل عن سداد تبعات الصنف الأول من الأعباء الموكلة إليه، فإن المتصرف ينبهه بضرورة دفع ما عليه وذلك بإرسال إليه إنذارين

1- M.WEISMANN, op.cit, p 161 et s.

متتابعين مشفعين بإشعاري التسليم في غضون الشهر الموالي ليوم إنتهاء المهلة المحددة. في حالة عدم نجاعة هذا الأسلوب يقوم المتصرف بتسليم جميع الوثائق المبنية لهذا القصور، إلى السيد رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقوم بإصدار أمر ضد الشاغل

المتخلف، يتم بذلك تحصيل الأموال المطلوبة منه والتي هي على عاتقه، بالكيفية عينها المتبعة في جباية الضرائب طبقا للمادة 57 من المرسوم رقم 83-666.

أما فيما يتعلق بالصنف الثاني من الأعباء، ففي حالة تخلف أي مالك شريك سواء كان شاغلا فعليا أم لا عن دفع ما عليه من أموال مستحقة الخاصة بالأعباء الواجبة عليه، فإن المتصرف يلزمه فوراً بوجوب أداء ما عليه وذلك بترتيب على حصته رهنا قانونيا لمدة الثلاثة أشهر اللاحقة ليوم إنتهاء المهلة المعينة، وإذا لم يجد الرهن نفعاً، فإنه للمتصرف أن يلجأ إلى المصادرة العقارية للحصة المرهونة.

يمكن للمتصرف أن يتجاوز ذلك بأن يطبق ضد المالك الشريك المتأخر حجراً مؤجراً⁽¹⁾ أو حجراً لديونه لدى الغير⁽²⁾، كل هاتين الإجراءات الجبرية مفادها تحصيل الأموال المطلوبة من المتصرف طبقاً للمادة 756 ق م ج والمادة 58 من المرسوم رقم 83-666. أما إذا تعلق الأمر بهيئة عمومية أو مصلحة جماعية شاغلة والتي تكون عاجزة عن أداء المستحقات الخاصة بصنف الأعباء الملزمة بها، فإن المتصرف يمنحها فرصة لسداد ما عليها وذلك بتوجيه لها إنذار مع إشعار الإستيلاء في حدود الشهر الموالي ليوم إنتهاء المهلة المقررة، وفي حالة عدم نجاعة هاتين الوسيلة أو الطريقة فإن المتصرف يقوم بإرسال وتحويل كل المستندات المبرزة لهذا القصور إلى المحاسب العام الذي يقوم بالخصم التلقائي من الإعتمادات المخصصة للهيئة أو المصلحة العاجزة حتى يتم بمقتضاه تحصيل الأموال المطلوبة منها طبقاً للمادة 750 مكرر 2 ق م ج والمادة 59 من المرسوم رقم 83-666.

مناقشة:

باستقراء كل المواد المنظمة لموضوع النفقات يتضح أن المشرع أغفل التنبيه إلى عدة أمور نذكرها في نقاط أربعة يظهر من خلالها تناقض ونقائص النصوص التشريعية ومنها:

1- للمتصرف اتخاذ إجراء امتياز مؤجر العقار ضد المالك الشريك المخل بأداء ما عليه من أموال خاصة بالنفقات، فهذا الإمتياز هو عبارة عن حق أفضلية للدائن على الأموال المنقولة الموجودة في عقار المدين لضمان الوفاء بالدين، فعن طريق هذا الحق يستطيع المتصرف توقيع حجز على أثاث حصة المالك الشريك ليقوم ببيعها بعد رفض المالك الشريك دفع ما عليه من أموال خاصة بالنفقات وذلك بعد فوات الأجال المحددة ليتم تحصيل المبالغ المستحقة من ثمن البيع.

أنظر : د. محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري، (الطبعة الثانية، الكويت: مكتبة الفلاح، 1986م) ص : 152-158.

2- إن المتصرف له كامل الصلاحيات في اتخاذ ما يراه مناسباً لتحصيل المبالغ من المالك الشريك المقصر في دفعها وذلك في صورتين، أولهما وهي الأغلب استعمالاً بأن يحجز مبالغ الأجرة الخاصة بالكراء في حالة العين تكون مؤجرة وثانيها تتمثل في حجز أموال المدين لدى الغير إن لم تكن العين مؤجرة، فهذا الإجراء ينتهي أثره باستيفاء المبالغ المطلوبة.

أنظر : د. محمد حسين، التنفيذ القضائي وتوزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري - المرجع السابق ص: 229-238.

أولاً: لقد صنف المشرع التكاليف إلى صنفين إعتياداً على طبيعة الأعمال المؤداة داخل العقار أي على قاعدة تصنيف الإصلاحات المحدثة على مكوناته إلى إصلاحات كبرى وأخرى صغرى، وكذا مهام تدبير شؤونه إلى مهام إدارية وأخرى تسييرية، علاوة على عمليات التزود بمختلف أشكال الطاقة والوقود. هذا التصنيف يثير عدة إشكاليات نذكر أهمها، أنه ليس من السهل التفريق بين نوعي الإصلاحات فلا يعرف إن كان الأمر يتعلق بتصليح أجزاء مشتركة أو عناصر التجهيز المشتركة، كما أنه يرى عدم جدوى تقسيم مهام تدبير الشؤون إلى قسمين كونهما ينبعان من منشأ واحد لأنهما من طابع واحد ولهذا أصبح لزاماً الإعتماد على طبيعة أخرى يتم بها تصنيف التكاليف بطريقة سهلة وبسيطة، أي بإضافة طبيعية ثانية تساعد على ذلك.

ثانياً: وزع المشرع أعباء الصنف الأول على جميع الشاغلين بصفة متساوية الأمر الذي يعد غير عادل في توزيعه ذلك أنه من بين الشاغلين يوجد المستأجرين وأصحاب حقي الإنتفاع والسكنى الذين من المفروض أنهم لا يدفعون سوى تبعات ما يستهلكونه من وقود وطاقة، أما بقية الأتعاب فإنها خاصة بالمالكين المشتركين كون المستأجرين وأصحاب حقي الإنتفاع والسكنى لا علاقة لهم لا بموظفي العقار ولا بما يفعلونه إضافة إلى أنهم لا يملكون لا الأجزاء الخاصة ولا المشتركة كون هاته الأجزاء من نتائج الملكية العقارية المشتركة

وهي خاصة بالملاك المشتركين فقط، وعليه كل التكاليف تكون على عاتق هؤلاء (الملاك المشتركين) إلا ما كان خاصاً بالوقود والطاقة إن كانوا لا يشغلون حصصهم بصفة فعلية. فهذا التوزيع يحدد الأمور والواجبات الخاصة بكل الأشخاص سواء المالكين المشتركين أو الشاغلين وبذلك تتحدد طبيعة الأعمال الكبرى والصغرى.

ثالثاً: وجد المشرع العامل الذي بمقتضاه يتم توزيع أعباء الإصلاحات الواردة على الأجزاء المشتركة وعلى عناصر التجهيز المشتركة، إذ جعل عامل المساواة هو الأساس في توزيع أعباء الصنف الأول، وعامل أنصبة الأجزاء المشتركة في توزيع أعباء الصنف الثاني، فقد جعل الأساسيين صالحين لتوزيع بقية الأعباء كل حسب الصنف العائد له، في حين أن

الواقع يجعل من المستحيل تطبيق ذلك كونه لا تماثل بين الأجزاء المشتركة وعناصر التجهيز المشتركة سواء في النوع أو كيفية الإستفادة، فلا يمكن توزيع أعبائهما على عامل واحد!. إضافة أنه ليس من العدل تقسيم أعباء التزود بالوقود والطاقة بشكل متساو مع العلم أن الإستهلاكات غير متساوية... وعلى هذا التحليل فإنه يستنتج أنه يعتمد على عامل الأنصبه(1) في الأجزاء المشتركة كأساس لتوزيع أعباء الأجزاء المشتركة وعامل المنفعة(2) كأساس لتوزيع أعباء عناصر التجهيز المشتركة وعامل قيمة الإستهلاك لتوزيع أعباء التزود بالوقود والطاقة وعامل المساواة لتوزيع مهام تدبير شؤون العمارة.

رابعاً: أن المشرع لم يشر إطلاقاً إلى الأعباء المتعلقة بالأجزاء الخاصة ولو أن المالك الشريك ليس مجبراً بها أمام الجمعية العامة ولكن عدم قيامه بإصلاح أجزائه الخاصة قد يؤدي إلى تفاقم الأضرار بها وبالتالي ينجم عنه أضرار بالآخرين نتيجة تضرر أجزاء العقار.

ب/ التعديلات والتغييرات الحادثة على النفقات(1):

الجمعية العامة يمكن لها تعديل النفقات بمجرد أن ذلك يكون ضروري نتيجة تغيير في هيكل العقار المبني للإشتراك، كما أن هاته القرارات الخاصة بالتعديل يمكن مناقشتها أو الإعتراض عليها، بالطريق العادي أو عن طريق القضاء بالمراجع أو الإلغاء في حالة وجود تعديل أو تغيير للنفقات المخالف للنظام أو الإجراءات القانونية. سنتطرق في هاته النقطة إلى ثلاث حالات الخاصة بحالات التغيير على النفقات:

1- التعديلات من قبل الجمعية العامة.

2- المراجعة بالطريق القضائي.

3- الإلغاء بالطريق القضائي.

1/- التعديلات من قبل الجمعية العامة:

1- كل المالك الشريك ملزمون يدفع مبالغ النفقات (أعباء الأجزاء المشتركة) كل حسب نصيبه في الأجزاء المشتركة ولا حجة لأي واحد التهرب من ذلك، إذ مثلاً ليس لما كي حصص الطابق السفلي أن يمتنعوا في أداء ما عليهم لإمكانية إنشاء قفص الدرج بحجة أنهم لا يستعملونه ولا يجب باقي المالك الشريك الإمتناع عن أداء مستحقات تصليح السطح بحجة أن الحصص الخاصة للمالك الشريك في الأعلى تقع تحت السطح.

2- إن عامل المنفعة يعني أن أعباء عناصر التجهيز المشتركة توزع حسب درجة الإنتفاع بما فيكون كل عنصر من هاته العناصر بالنسبة لكل حصة وليس مقدار استعمال الأشخاص له كالمصعد بالنسبة للمالك في الطابق العلوي الأخير فلا يمكنه التحلي عن دفع أعباء المصعد، فلا يفرض على مالك الطابق السفلي دفع أعباء المصعد الذي لا يستعمله إلا إذا كان المصعد ينزل إلى القبو فهنا تصبح مشاركته إجبارية.

تجدد الإشارة إلى أن عامل المنفعة يحسب على أساس موقع الحصة، مساحتها وإرتفاعها... إلخ وهي ليست نفسها النسب في الأجزاء المشتركة العائدة لخصص العقار.

الجمعية العامة للملاك الشركاء يحق لها إجراء تغييرات حول تقسيم النفقات بمجرد أن هيكل العقار يحدث به تغيير ويتطلب هو ذلك التعديل في النفقات الذي يكون ضرورياً. الجمعية العامة تتخذ قرارات التعديل في النفقات بموجب الإجماع الحاصل في إجتماعاتها من قبل الملاك الشركاء كما يمكنها أن يحدث بالأغلبية في حالات، غير أنه في حالة الأغلبية فإنه يحق لكل مالك شريك الإعتراض على هاته القرارات وذلك بالتوجه إلى القضاء وفقاً للقانون في حالة إتخاذ هاته القرارات بموجب أغلبية غير مطابقة أو مخالفة لنظام الملكية العقارية المشتركة أو للإجراءات القانونية.

يمكن من جهة مقابلة بموجب إهمال أو إغفال من قبل الجمعية العامة لإتخاذ تقسيم جديد مهما، وإن كان ذلك ضرورياً سواء نتيجة تقصير أو رفض مصرح به مما يعطي الحق لكل مالك شريك في التوجه للقضاء لمراجعة التقسيم الجديد و الذي يناقشه

1 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op.cit, p.574 et s .

القضاء في إطار إنابي.⁽¹⁾

ومن بين الإجراءات الخاصة بالتعرض على قرارات الجمعية العامة، فإنه يمكن لكل مالك شريك التعرض ضد النقابة وذلك في أجل شهرين إبتداءاً من تاريخ تبليغ قرارات الجمعية العامة، كما نص عليه القانون الفرنسي المؤرخ في 31 ديسمبر 1985م في مادته 42⁽²⁾، والقضاة بمجرد تحصلهم على النزاع فإنهم إما يرفضون الطلب أو يراجعون التقسيم وفقاً للقوانين.

المالك الشريك المعترض يجب ألا يكون قد صوت على قبول هذا التقسيم الجديد وألا يتجاوز مهلة الشهرين إبتداءاً من تبليغ القرارات وإلا فإنه لن يبقى له سوى طريق طلب الإلغاء.

1 J. DUCHET, op.cit., p: 59.

2- J. DUCHET, op.cit., p: 60.

في حالة إغفال الجمعية العامة لإصدار قرارات تعديل وتغيير تقسيم النفقات التي تعتبر ضرورية نتيجة أشغال أو إكتساب أو طرق إكتساب منفصلة لجزء أو عدة أجزاء عقارية، فيكون الحق لكل مالك شريك إعلام القضاء بوضعية العمارة للقيام بإجراء تغييرات على النفقات. في حين أن القانون لم يشير إلى التعديلات الخاصة بالنفقات المستندة إلى تغير في استعمال الأجزاء الخاصة وهذا بطبيعة الحال أن القضاة لا يمكنهم النظر في أمر غير مشروع. هذا ما نصت عليه المادة 11 من القانون الفرنسي المؤرخ في 10 جويلية 1965م⁽¹⁾، إذ لا توجد مهلة محددة قانونا في الحالتين الأولتين لإعلام القضاء.

وعليه فإنه يستوجب التفريق بين الحالتين التاليتين:

إما أن الجمعية العامة للملاك الشركاء أغفلت أو رفضت بعد التصويت تنفيذ الأعمال، أو الإكتساب أو إجراءات الذي يدفعها لتغيير وتعديل جديد للنفقات هنا يكون الاعتراض في أجل شهرين من تاريخ تبليغ قرارات الجمعية العامة الحاملة لتأشير الإغفال أو الرفض.

إما أن هاته التغييرات والتعديلات تمت الموافقة عليها ونتيجة إهمال في تنفيذها فإنه هنا تبقى مدة التقادم سارية المفعول المقدرة بـ 10 سنوات يحق فيها للمالك الشريك طلب تطبيقها وهذا في حالة نقل الملكية لجزء أو عدة أجزاء الأجزاء العقارية كما جاءت به المادة 1/42 من قانون 31 ديسمبر 1985م.

2/ المراجعة بالطريق القضائي⁽²⁾:

يمكن لأي مالك شريك طلب المراجعة القضائية للتقسيم أو التعديل الجديد للنفقات، في حالة ما إذا ظهر له أن حصته في النفقات تتجاوز الحد المعقول بالربع، أو أن أحد حصص مالك شريك آخر تقل عن الربع من الحد المطلوب، و هذا طبقا للمادتين 10 و 12 من قانون 10 جويلية 1965م مع دائما التنبيه أن قرارات الجمعية العامة تتخذ في هذا الشأن بالإجماع.

1- J. DUCHET, op .ciT, P: 61 et s.

1- J. DUCHET, op .ciT, P 61.

في جميع الحالات، إذا كان الغبن قائم، فإن الطالب يكون محصوراً في أجل مزدوج محدد وفقاً للمادة 12 من قانون 10 جويلية 1965 الفرنسي.

*في أجل 5 سنوات ابتداءً من إشهار نظام الملكية العقارية المشتركة في البطاقة العقارية.

*وإلا في أجل 2 سنوات ابتداءً من أول نقل ملكية بعوض لحصة حادثة من تاريخ نشر أو إشهار نظام الملكية العقارية المشتركة في البطاقة العقارية.

إن فوات الآجال يحرم المالك الشريك أو المعارض في إتخاذ الإجراء التعرض، طبقاً للمادة 12 من قانون 10 جويلية 1965م الفرنسي ويجعل طلبه مرفوضاً، اللهم ببقى له إلا طلب الإلغاء، وإلا طلب عادي للجمعية العامة للمراجعة والذي يكون بطبيعة الحال الجواب عليه أنه تمت المصادقة عليه بالإجماع.

إذ فوات الآجال فإنه يجعل الغبن الذي وقع فيه المالك الشريك المعارض مكتسباً لقوة قانونية أو ما تعلق بالنفقات لمراجعتها فإنها تصبح نهائية وقانونية لا يمكن تغييرها، كون الأحكام القضائية ليس لها أثر رجعي.

3/ الإلغاء بالطريق القضائي(1):

دعوى الإلغاء الخاصة بتقسيم النفقات المحددة في نظام الملكية العقارية المشتركة تختلف عن دعوى المراجعة في مبدئها وآجالها، إذ دعوى الإلغاء تقوم إلا في حالة مخالفة التقسيم الجديد للنظام العام وإجراءاته المحددة في المادة 10 من قانون 10 جويلية 1965م الفرنسي.

إذا القاضي أعتد ببند غير مكتوب خاص بتقسيم النفقات مخالف للنظام العام طبقاً للمادة 10 من القانون السالف الذكر، فإن له السلطة للقيام بنفسه بتقسيم جديد للنفقات.

ولتفادي كل هاته المشاكل والمفاجآت فإنه ينصح لكل مالك شريك يستوجب أن يتحصل على النظام الخاص بالملكية العقارية المشتركة وحالة تقسيم النفقات والجدول الوصفي للتقسيم حتى لا يفاجئ بإنهاء الآجال ويضيع حقه في الاعتراض.

فرع ثانى: حضور جلسات الجمعية العامة.

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر جد مهم لما يترتب عنه من نتائج وأهداف.

أولاً: أهمية حضور الجلسات.

إن حضور جلسات الجمعية العامة أمر في غاية الأهمية لما يترتب على ذلك من نتائج مهمة تغني عن مشاكل ومنازعات مستقبلية، كون حضورها يمكن المالك الشريك من مناقشة كل المسائل الخاصة بشؤون الملكية العقارية المشتركة مع إبداء رأيه فيها، إلى غاية الوصول إلى رأي موحد يكون من خلاله تحقيق الصالح العام لكافة الملاك الشركاء، كما أنه يمكن إبداء معارضة على أي مشروع أثناء إنعقاد جلسة الجمعية العامة، معللاً تدخله للتعرض بإظهار العيوب والنقائص أو مخالفة القانون، وربما ينبه الحاضرين الذين غفلوا عن هذا التدخل فيشاطرونه الاعتراض، مما يصلح الأمور في بدايتها، إذ غياب الملاك الشركاء عن الحضور يعقد الأمور و يخلق نزاعات، لهذا

1-J.DUCHET, op.cit, p62 et s .

يستحسن أنه كلما كان الحضور أكثر، كلما كانت المنفعة أكبر(1).

الحضور للجمعية العامة ليس إجبارياً ولكنه من الجانب الأدبي يعد من قبيل الإهتمام والحرص من قبل المالك الشريك على مصالحه، إضافة إلى أن غياب المالك الشريك يفهم منه أنه يستخف بالجمعية العامة وبكل أعمالها وإجتماعاتها إذ لو إنتهج كل مالك شريك هذا النهج من الغياب من دون عذر مقبول وجدي فإنه سينعقد إجتماع الجمعية العامة إما بأعضاء قلائل جداً أو بدون أعضاء، وهذا هو الأمر الخطير والمؤسف !!.

ثانياً: أشكال حضور الجلسات(2).

إن الشكل الغالب والمعناد في حضور جلسات الجمعية العامة هو الحضور الفعلي للمالك الشريك بشهادته بنفسه، غير أن تطور الحياة وتشعب ظروفها وكثرة المشاكل والأمور الشاغلة والممتصة لأغلب وقت المالك الشريك، إذ تغير أيضاً كفاءات شغل الحصص وطرق التعامل معها، يجعل الأمر حتمياً للتكيف مع هذا الوضع، فقد سهل المشرع عن طريق النصوص التنظيمية بإمكانية حضور أشخاص آخرين غير المالك الشريك لجلسة الجمعية

العامة ومن بينهم الشاغلون للحصص بصفتهم مقيمين بالعقار المبني ومهتمين بشؤونه أو بصفتهم وكلاء قانونيين ممثلين لموكليهم من الملاك الشركاء الغائبين وهذا فقط لعدم ترك أمكنة هؤلاء شاغرة حتى تكون المناقشة في الجلسة بناءة وكل على علم بما يناقش ليساهم بإبداء رأيه.

من خلال مناقشة هذا الباب يظهر واقع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك، التي أظهرت نتائج وإجراءات ومناهج ثم التوصل إليها في هذا الشأن. فلقد أظهرنا أن الملكية العقارية المشتركة جذورها قديمة ذات تاريخ ، بدليل

1 - J .L.BERGEL, M.BRUSCHI et S, CIMAMONTI, op.cit, p.609et s.

2_ ATIAS, op cit, p161

تطرق تشريعات مختلفة لها عبر مختلف المراحل الزمنية، إذ خصص لها تعريف قانوني خاص والتي عرفها على أنها حالة شراكة واردة على عقار مبني، وهذا ما يفرقها عن باقي الملكيات وبذلك تعطي للمالك الشريك على حصته خاصية منفردة.

حيث وأكثر من ذلك فإن الملكية العقارية المشتركة مؤسسة على وجود العقار المبني الذي يتكون من أجزاء مفرزة وأجزاء شائعة محددة ومعرفة بحسب معايير مختلفة، إذ يكون الجدول الوصفي للتقسيم ونصيب المالك الشريك في الأجزاء المشتركة المنطويان على أسس تقنية الركيذتان المعتمدتان في تصنيف هاته الأجزاء بشكل عملي.

يظهر أثر الملكية العقارية المشتركة على ملاكها المشتركين من خلال إكتسابهم حقوق فردية على حصصهم وحقوق جماعية على عقارهم في الأجزاء المشتركة، كل هاته الحقوق تتعلق بسبل الإستعمال، الإنتفاع والتصرف.

وحتى تبقى هاته الملكية في ديمومة دائما فإنها أوجدت حقوق ملاكها المشتركين وحددت مقابلهما واجبات وإلتزامات سواء مادية أو تنظيمية على عاتق كل مالك شريك الأمر الذي يظهر وجود إلتزام جماعي من خلال التزم كل فرد بما أنيط به.

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the text. The top corners feature large, dark floral motifs, while the sides and bottom are composed of elegant, flowing scrollwork.

الباب الثاني

سير الملكية العقارية المشتركة ومختلفة الصعوبات

اللاحقة بها

سير الملكية العقارية المشتركة ومختلفة الصعوبات

اللاحقة بما

تقديم:

إن الترسخ الدائم والمستمر لواقع الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك أوجد علاقات ومعاملات بين كافة الداخلين ضمن هذا العقار سواء كانوا مالكين مشتركين، شاغلين، أو هيئات أو أفراد.

فلقد إتخذت هاته المعاملات شكلين أساسيين، أولهما خاص بضمان حسن التسيير والتنظيم لهاته الملكية، وثانيهما مختص بحل النزاعات والخلافات القائمة بإختلافها، إذ تبقى دائما في إطار الحيز المكاني الذي هو العقار المبني للإشتراك.

في إطار تسيير وتنظيم هاته الملكية فإن أسسها هو إتفاق الملاك الشركاء على طريقة تسيير ملكيتهم وتنظيمها وفقا لنظام تابع للملكية العقارية المشتركة غير مخالف النظام العام ولا الآداب العامة وفقا للقانون وذلك بنذب شخص يحرص على تنفيذ كل الإجراءات والقرارات المتخذة من طرف الملاك الشركاء.

أما فيما يتعلق بالخلافات فتكون التعاملات مؤسسة على عامل المسؤولية الملقاة على عاتق كل مالك شريك وكافة المعنيين بهذا العقار كل بقدر مسؤوليته وذلك بإتخاذ التدابير والإجراءات القانونية ضد كل مخالف وكل الإجراءات التابعة لها.

هاته لمحة موجزة عما سيعرض في هذا الباب الذي إنشق إلى شقين أساسيين في فصلين:

فصل أول: إدارة الملكية العقارية المشتركة

فصل ثاني: حماية الملكية العقارية المشتركة من مختلف المشاكل اللاحقة بها والعقارات غير الداخلة فيها.



الفصل الأول

إدارة الملكية العقارية المشتركة

الفصل الأول

إدارة الملكية العقارية المشتركة

إن الملكية العقارية المشتركة المتجسدة في العقار المبني للإشتراك تستلزم أوضاعا وتدابير وتنظيما محكما لمختلف شؤونها خصوصا وأن هذه الملكية قائمة على أساس وجود جماعة من الملاك يشتركون في عقار واحد الأمر الذي ينشئ بينهم علاقات متعددة التي تنطوي تحت عامل التسيير المؤسس على عاملين إثنين هما: التنظيم القانوني المتضمن كافة المسائل المتعلقة بالملكية المشتركة والمؤسسات الكفيلة بتطبيق هذه المسائل على أرض الواقع.

ما تعلق بالتنظيم القانوني فهو كل القواعد التنظيمية المتفق عليها بين الملاك الشركاء على وضعها لتنظيم العقار المبني للإشتراك وذلك لضمان الإستقرار والتعايش بين الملاك الشركاء.

أما ما تعلق بالمؤسسات وهو التكتلات التي يتجمع فيها الملاك الشركاء التي مهمتها ضمان السير الحسن للعقار المبني للإشتراك والتطبيق الجدي لنظام الملكية العقارية المشتركة وتنفيذ كافة القرارات المتخذة.

فهذا الفصل إحتوى على مبحثين تمثلا في نظام الملكية العقارية المشتركة ووصولاً إلى هيئات الملكية العقارية المشتركة.

مبحث أول

نظام الملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾

إن حالة الملكية العقارية المشتركة داخل العقار المبني للإشتراك لا يمكن أن تكون قواعدا سليمة ومتينة ملزمة بشكل ما، إلا إذا كانت مدونة في وثيقة مسجلة فيها كل المستلزمات التنظيمية الضرورية للسير الحسن لهذه الملكية تضم بيانات العقار و المعنيين بهذا العقار، وكذا كافة الإجراءات الخاصة بالإدارة وحسن سير العقار. ففعالية هاته الوثيقة وأهميتها لا تظهر من خلال ما تضمنه من أحكام وبنود بل من جانب التطبيق العملي على أرض الواقع، ويظهر ذلك بالتطرق إلى الآثار المترتبة عنه من خلال إقرار البنود وإحترامها لتجسيد إحترام الحقوق الناتجة عن الملكية العقارية المشتركة.

لقد إعتنى هذا المبحث بإحتوائه على مطلبين هاميين تمثلا في ضوابط نظام الملكية العقارية المشتركة ثم مفاعيل نظام الملكية العقارية المشتركة.

مطلب أول: ضوابط نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن نظام الملكية العقارية المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك هو الضابط الأساسي العملي الذي ينظم التعامل بين المعنيين في العقار مع بعضهم وذلك من خلال ما يتضمنه من قواعد وأسس يجعل من هاته الملكية شأنا قابلا لإتخاذه كأسلوب تعايش، بكل ما فيها من حقوق وواجبات.

وبذلك تطرق هذا المطلب بعنوانه إلى تقسيمين إثنين إعتنى فيهما بتحديد ماهيته ومضمونه.

1 - J. DUCHET, op .Cit, p .25 et s.

فرع أول: ماهية نظام الملكية العقارية المشتركة.

لمعرفة هاته الماهية وجب التطرق والحديث حول معنى هذا النظام وقاعدته القانونية.

أولا: تعريف نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن نظام الملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾ إتفاق يتم بموجبه إرساء قواعد التعايش المشترك داخل العقار المبني للإشتراك، إذ يتم تأسيس هذا النظام إما من قبل المالك الوحيد للعمارة الراغب في تقسيم هذه الأخيرة إلى حصص، وبيعها لتكوين ملكية مشتركة، وإما من قبل المؤسسين للشركة التي تبني العمارة، بهدف تخصيصها لإنشاء ملكية مشتركة فيها⁽²⁾. وإما من قبل الجمعية العامة المتجمعة بأغلبية أعضائها.

ثانياً: طبيعة نظام الملكية العقارية المشتركة.⁽³⁾

اختلفت آراء الفقه حول تحديد الطبيعة القانونية لنظام الملكية العقارية المشتركة، إذ البعض إعتبرها طبيعة عقدية منشأة لإلتزامات عينية والبعض الآخر إعتبرها ذات طبيعة تأسيسية وتنظيمية لأنها أشبه للقرار الإداري التنظيمي.

بتضارب الرأيين ببعضهما البعض ظهرت إنتقادات لكليهما، فالإتجاه الأول أعيب عليه إعتبره 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 إستثناء.

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

وعليه فإن نظراً لهذا الصراع ظهر رأي توفيقى بين الرأيين الذي إعتبر نظام الملكية العقارية المشتركة نظام ذو طبيعة مزدوجة عقدية وتنظيمية، أي يشبه عقد العمل الجماعي وهو الرأي الذي جعل أغلب الفقهاء يميلون إليه.⁽¹⁾

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

¹ - إن صدور المرسوم رقم 83-666 المتعلق بتنظيم الملكيات العقارية المشتركة فإنه أصبح من غير الضروري على الملاك الشركاء بإعداد نظام الملكية العقارية المشتركة قاصراً فقط على تنظيم كيفية الإدارة والإنتفاع بالعقار المبني للإشتراك. بينما يمكن بصفة معاكسة للملاك الشركاء الإتفاق على بنود لم تذكر في المرسوم وذلك يجعل النظام وإعداده بكل ما يريدون أن يزيدوه كأن ينتهجوا سبلاً أخرى مخالفة لما أتى به المشرع بخصوص تحديد الأجزاء الخاصة والمشاركة، مع ضرورة تسجيل هذا النظام لدى مصلحة التسجيل.

2 - J.DUCHET, op.cit,p ;28 et S.

3 - J.L.BERGEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.581 etS

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

فرع ثانى: مضمون نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن الملكية العقارية المشتركة الخاضعة لنظامها فإنها تصبح مقيدة بمجموعة بنوده وأحكامه التي تضبط هاته الملكية في الإطار المسطر لها وهذا ما سيظهر فيما يلي:

أولاً: فحوى نظام الملكية العقارية المشتركة.(2)

يتكون محتوى نظام الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك من نوعين من الوثائق. أحدهما خاص بالمعلومات المتعلقة بالعقار(3) وهي ما تسمى بالبيانات العملية، والآخر خاص بالمعلومات المتعلقة بتنظيم وإدارة التعايش فيه وهو ما يسمى بالبيانات التنظيمية. (4)

أ -/ البيانات العملية:

يشتمل نظام الملكية العقارية المشتركة على عدد من الوثائق المتعلقة بكافة المعلومات الخاصة بالعقار المبني للإشتراك ، والمدونة في الجدول الوصفي للتقسيم ، بحيث تحدد البلدية التي يتبع لها هذا العقار موقع هذا الأخير ، رقم منطقتة ، نوعه أكان عقار واحد أم مجمعا عقاريا ، عدد طوابقه بما فيها من حصص ، وكذا محتوياته من أجزاء خاصة

1 - أنظر: الفاضي. طارق زياده، المرجع السابق، ص156.

2-J.L.BERGEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.584et S.

3-J.DUCHET, opcit, p ; 31 et S.

4- E.BARBEROUSSE – GUIBERT et D.TOPEZA, op .cit, P. .187et

ومشتركة، إضافة لخريطته وتصاميمه الهندسية دون نسيان الوثائق المتعلقة بممارسة الحقوق الملحقة بالأجزاء المشتركة سواء من خلال تغطية طوابق العمارة أو زيادة بنايات أخرى بجانبها.

ب-/ البيانات التنظيمية:

يضم نظام الملكية العقارية المشتركة كل الوثائق ذات الطابع الإداري والتسييري، فهي تحدد الغاية من الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك شروط الإنتفاع بها، إضافة للقواعد التي تسيير عليها هذه الملكية سواء من حيث شؤونها الإدارية الخاصة بتشكيل الجمعية العامة، عقد جلساتها والدعوة إليها، سير الإنتخابات فيها، جداول أعمالها، مقرراتها، تعيين متصرفها، تحديد

مهامه وعزله، أو التنظيمية الخاصة بتنظيم الحقوق، الإلتزامات، توزيع الأعباء، تحصيلها وإرساء أسس التعايش الجماعي.

ثانياً: تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة.

نظام الملكية العقارية المشتركة يمكن أن يطرأ عليه تعديل أو تغيير في بعض بنوده أو إنقاص منها أو إضافات وتلك من قبل الجمعية العامة للملاك الشركاء، غير أنه لا يجب أن تمس هاته التعديلات كافة بنود هذا التنظيم، فالمسائل الوحيدة التي يجوز أن يحدث عليها تعديل تخص إستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة وكذلك شروط الإنتفاع بها. مسألة التعديل هذه لا تقف عند هذا الحد إذ يمكن للقضاء أن يقوم بها من خلال إعتبار بعض الشروط الواردة في نظام الملكية العقارية المشتركة وكأنما لم تكن وذلك حسب الضرورة⁽¹⁾.

مطلب ثانى: مفاعيل نظام الملكية العقارية المشتركة

إن قواعد نظام الملكية العقارية المشتركة ضمن العقار المبني للإشتراك تعتمد على أساس إحترام الذين يقومون بتنفيذه، هذا من جهة، ومن جهة أخرى، على كل ما ينجر عنه من آثار، وعليه بهذين الجانبين الأساسيين يتبين واقع هذا النظام على الملكية العقارية المشتركة هذه.

ولهذا تم تسخير هذا المطلب لتبيان طريقة إلزامية نظام الملكية العقارية المشتركة وكافة آثاره الناتجة عن ذلك.

فرع أول: إلزامية نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن وضع نظام للملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك لا يعني أنه أساس متين ومطبق بل يستوجب الإلتزام بأحكام هذا النظام حتى يتم تجسيد هاته الأسس على أرض الواقع.

¹ - الضرورة المقصود بها هذا أنه يستطيع القضاء في بعض الحالات تجاوز بعض بنود نظام الملكية العقارية المشتركة مثلا إذا نص النظام على أن العقار مبني فقط للطبقة الثرية الذين يمكنهم أن يشغلوا الحصص الخاصة، فهنا يمكن للقاضي أن يعتبر هذا الشرط كأنه غير موجود خصوصا إذا رغب أحد من الطبقة الإجتماعية أدنى من الطبقة المطلوبة أو كان شاغلا فعلا.

أولاً : الإلزامية إتجاه مؤسسى النظام وخلفائهم.

من البديهي أن يكون نظام الملكية العقارية المشتركة ملزماً لكل من أقره ووافق عليه، كون أن الملاك المشتركين في العقار المبنى للإشتراك يعتبرون المؤسسون لهذا النظام وبالتالي فهو إجباري لهم وعليهم إلزامية الإلتزام بما أسسه وثبته. لكن هذا الإلتزام لا يتوقف عند المالكين المشتركين فقط بل يتعداه إلى أشخاص آخرين وهم الخلف الخاص والعام⁽¹⁾.

كل الأشخاص المقيمين ضمن الحصة المفروزة بالمالك الشريك بإقامتهم إقامة دائمة سواء يعتبرون من أصوله، فروعهم، أهله، مواليه (خدمه) أو أشخاص آخرين فإنهم كلهم مجبرين على الإلتزام بنظام الملكية العقارية المشتركة، وأكثر من ذلك فإن أي شخص يستخلفه المالك الشريك في مكانه سواء بصفته نائباً، شاغلاً للحصة كمستأجر، صاحبي حق الإنتفاع و السكنى، وإما بصفته مشترياً للحصة أو موهوباً له فإنه عليه الإقتياد والإلتزام بهذا النظام المسطر مسبقاً.

إن الإلتزام النابع من نظام الملكية العقارية المشتركة هو إلتزام إجباري لا حياد عنه لكل مالك أو شاغل بكل الصفات المذكورة أعلاه وإن كانوا غير مساهمين في إقرار هذا النظام. إذ مخالفته من قبل أي واحد تعرضه لتحمل المسؤولية الكاملة والتي قد تصل إلى غاية المالك الشريك نفسه إلا في حالة ما إذا كانت الحصة مباعة إلى مالك شريك آخر أو إنتقلت إلى وارث أو إلى موصى له فهنا تقع المسؤولية على كل واحد بإنفراده.

ثانياً: الإلزامية إتجاه الغير.⁽¹⁾

الإلزامية نظام الملكية العقارية المشتركة كما رأينا ملزماً لكافة الأشخاص المقيمين داخل العقار بشكل دائم، كما أن هذا الإلزام إجباري أيضاً بالنسبة للغير، إذ يقصد بالغير كافة الهيئات والأفراد الذين لهم علاقة ببعض شؤون هذا العقار أو بمن يقيمون فيه، مهما كانت درجة العلاقة هذه.

فكل الأفراد والشركات بمختلف صفاتهم إما منتدبون للقيام بأعمال داخل هذا العقار المبنى للإشتراك أو أنهم ضيوفاً، زواراً أو بصفاتهم القانونية والمهنية التي يتخذونها ملزمون كلهم بدون إستثناء بالتقيد بقواعد النظام نفسه، إذ فعالية وحجية النظام هذا تكون أيضاً فاعلة أمام

¹ - الخلف العام هو الشخص الذي يخلف سلفه في كل ذمته المالية، أما الخلف الخاص فهو الشخص الذي يخلف سلفه في جزء معين من ذمته المالية.

مختلف الهيئات، المؤسسات، الإدارات وحتى الأفراد المتواجدين خارج إطار العقار المبني، إذا ما دعت الضرورة لذلك .

وعليه يظهر أن الإلتزام بنظام الملكية العقارية المشتركة مؤسس على إحترام السلوكيات والآداب العامة مع بعض الإلتزامات الأخرى بما يحملهم المسؤولية عن أية مخالفة لها.

فرع ثانى: نتائج نظام الملكية العقارية المشتركة.

تتجلى نتائج نظام الملكية العقارية المشتركة على العقار المبني للإشتراك بخصوص كل المتواجدين فيه فتكون تلك النتائج تنحصر في الحقوق التي يمنحها هذا النظام ويحميها أيضا.منها:

أولاً: الحقوق الفردية.

من أهم آثار نظام الملكية العقارية المشتركة، أن كل مالك شريك ساهم في التصويت عليه وتثبيته تحقق له حقوق بالإستفادة من أجزاء هذا العقار المبني للإشتراك و التي تكون

1 -J.L.BERTEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.590et S.

له سلطة عليها كالأجزاء الخاصة المفترزة، والأجزاء المشتركة اللاحقة بها، وكذا مختلف عناصر التجهيز المشتركة، فله أن يتصرف فيها كما يحلو له وفقا لما هو مسموح به. هذا الأمر ينتقل بحقوقه إلى الخلف الخاص بالمالك الشريك فهاته الحقوق تنتقل إليهم مباشرة بعد ثبوت ووقوع الإستخلاف، هذا من جهة.

حيث ومن جهة أخرى، فإن هذا النظام يعد الحامي لكل هاته الحقوق من أي إعتداء أو إنتقاص قد يلحق بها فهو الأساس المحتج به للحفاظ على هذه المكتسبات لأي صاحب حق.

ثانياً: الحقوق الجماعية.

إن نظام الملكية العقارية المشتركة تنتج عنه حقوق جماعية خاصة بالملاك الشركاء مجتمعين في مؤسسة في إطار الجمعية العامة المشكلة على مستوى العقار، ومنها يمكن لكل مالك شريك أن يكون عضوا فيها، وهذا كحق مخول له وفقا للنظام حتى يمكنهم الحفاظ وصيانة عقارهم كما يرغبون فيه وبالطرق التي يرونها مناسبة، بإتخاذهم كافة التدابير والإجراءات

اللازمة التي من شأنها ضمان حسن إدارته وتسييره. كما لهم الحق في إستثمار بعض أجزاء عقارهم وأن يغيروا من شكله أن يضيفوا بناءات بجانبه وحتى يمكنهم تجديده كلية. وبهذا تظهر الأهمية البالغة لنظام الملكية العقارية المشتركة الذي يعتبر الضمان الأساسي لمختلف الحقوق الجماعية كما أنه يضمنها أمام الغير. (1)

1 - S.CORNIOT, opacity, P.424 .

مبحث ثاني

هيئات الملكية العقارية المشتركة

إن الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للإشتراك لا يمكنها أن تدير نفسها بدون وجود هيئات كل واحدة منوطة بمهمة محددة، والتي بإجتماع هاته الهيئات تتشكل ادارة محكمة تدير وتسهر على تحقيق هذا التسيير. كما أنها تضمن كل الحقوق سواء كانت فردية أو جماعية، فهنا تظهر أهمية هاته الإدارة المشكلة من مختلف الهيئات التي يقع عبئ تأسيس هاته الأخيرة على عاتق الملاك الشركاء كتجمع لهم تكون مهمته الرئيسية وضع القواعد الضابطة لحسن تسيير والإعتناء بمختلف شؤون هذا العقار في العلاقات بين الملاك الشركاء بعضهم ببعض، أو علاقتهم بعمارتهم ثم يعين بعد ذلك الشخص المؤهل الذي سيطبق هذه الأسس ويجسدها عمليا. وبهذا إعتنى هذا المبحث بإظهار كافة هيئات الملكية العقارية المشتركة وتفصيلها بكل

عناصرها.

مطلب أول: الجمعية العامة والنقابة للملاك الشركاء.

فرع أول: الجمعية العامة للملاك الشركاء.

إن العقار المبني للإشتراك في إطار نظام الملكية العقارية المشتركة لا يسير إلا بموافقة مالكيه الذين يتكثرون ويجتمعون في شكل هيئة تضمن حقوقهم وتحقق لهم مطالبهم، وفق أساليب ومعايير محددة للغاية للمبتغاة من هذه الهيئة.

وهذا المطلب رصد لتفصيل هاته الهيئة من مفهومها ومكوناتها ومهامها .

أولاً: إنشاء الجمعية العامة.

بما أن الملاك الشركاء هم المالكون للعقار المبني للإشتراك والذي يديرونه بأنفسهم فإنهم بذلك يتدبرون مصالح عقارهم ومصالحهم، فلهذا يمكنهم تكوين جمعية عامة بينهم لتحقيق مرادهم.

التعريف الجمعية العامة:

الجمعية العامة هيئة تتشكل من الملاك الشركاء ضمن العقار المبني للإشتراك⁽¹⁾ ذات شخصية مدنية ولها ذمة مالية مستقلة، كما تدافع أيضا عن حقوقها بنفسها فلها أهلية التقاضي سواء مدعية أو مدعي عليها حتى ولو كان ذلك مع أو ضد عدد من أعضائها، الكل ضمن الملكية العقارية المشتركة طبقا للمادة 756 مكرر 2 ق م ج والمادتين 15 و16/2 من المرسوم رقم 83-666.

ب/العضوية في الجمعية العامة.

1- إن المشرع الجزائري قد ألزم الملاك الشركاء على تكوين جمعية عامة لإدارة العقار المبني للإشتراك وهذا بالإقتداء بالمشرع الفرنسي، أما المشرع المصري قد جاء عكس الجزائري والفرنسي فجعل إتحاد الملاك الشركاء أمر إختياريا لا إجباريا وذلك سببه أن القانون المصري نظم الشيوخ العادي تنظيميا يكفل للأغلبية فيه حق الإدارة، عكس القانون الفرنسي الذي فرض حصول الإجماع لإدارة المال الشائع. وعليه يظهر أن الأساس الذي إعتد عليه المشرع المصري يصعب تطبيقه على الأجزاء الشائعة.

أنظر: د. عبد الرزاق أحمد السنهوري- المرجع السابق ص 1026 إلى 1029. د. عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، الفقرة 177 ص 272-273. د. مصطفى محمد الجمال، المرجع السابق الفقرة 94، ص 158-159.

الأصل أن المؤسسين لأية هيئة ذات طابع جماعي هم الأعضاء المكونين لهذه الهيئة، نفس الأمر بالنسبة للملكية العقارية المشتركة إذ المالكون المشتركون هم الذين يؤسسون الجمعية العامة⁽¹⁾ وعليه هم أعضاؤها وهاته العضوية إجبارية ومفروضة عليهم فلا يمكن لأي واحد منهم التنصل من ذلك.

فتطور الظروف الخاصة بالحياة وما يصحبها من تحولات على مستوى حصص العقار المبني للإشتراك بطرق شغلها وأشكال تبدل الحيازة عليها بل وحتى ما يطرأ على مالكيها وشاغلها من عوارض فإن المشرع جمعها ونص عليها بصفة قانونية وذلك لتسهيل الأمور مستقبلا وحتى لا يقع إشكال أو إحراج لأي مالك شريك أو شاغل لحصة ما و لتفادي نزاعات غير ذات أهمية إذ و كما هو معروف فإن الحصص يمكن أن تشغل

بأشخاص آخرين غير ملاكها المشتركين ولذلك فإن هؤلاء الأشخاص الجدد حددت وضعيتهم القانونية أمام الجمعية العامة لإمكانية حضورهم.

فممكن المشرع المالك الشريك من تفويض غيره للحضور مكانه إجتماعات الجمعية العامة والتصويت مكانه أو أن ينيب الشخص الشاغل لحصته أو أي شخص يثق فيه ما عدا المتصرف وزوجه وذلك بمنحه وكالة التي تكون الوحيدة المتمتع بها هذا الوكيل⁽²⁾. أيضا حالة ما إذا كانت حصة يشترك فيها عدة ملاك شركاء فإن واحد منهم يفوض كوكيل عنهم أو شخص آخر ليمثلهم في الجمعية العامة وإلا لجأ المتصرف أو أحدهم لرئيس المحكمة لتعيين الوكيل، نفس الشيء إذا

2- قضى المشرع اللبناني بضرورة تشكيل جمعية عامة للمالكين المشتركين، إذا ما زاد عدد الأقسام الخاصة عن ثلاثة، دون وضع حد أقصى لها. المادة 18 من المرسوم الإشتراعي رقم 83-88 إلا سند قانوني لذلك، حيث قضت هذه الأخيرة بما يلي: " يؤول مالكو لعقار حالما يزيد عدد الأقسام الخاصة على ثلاثة حكما جمعية المالكين العامة دون تحديد حد أقصى لهذه الأقسام."
أنظر: القاضي طارق زيادة، المرجع السابق، ص 159.

² إن صفة النيابة وفقا للقانون لها ثلاث صفات وذلك بالنظر إلى مصدرها فقد تكون النيابة إما قانونية، قضائية أو إتفاقية.

فالأولى يكون مصدرها التشريع كالولاية بنص القانون.

والثانية يكون مصدرها القضاء كالوصاية بحكم.

أما الثالثة يكون مصدرها الإتفاق كالوكالة بين الموكل والوكيل.

أنظر: د. عبد الرزاق احمد السنهوري، المرجع السابق، ص 162-167.

أ. عبد القادر مدقن، شرح وجيز لقانون الأسرة الجزائري (الطبعة الأولى، الجزائر: المطبعة العربية بغرداية، 1988م) ص 7-9.

كان أشخاص عاجزون من ضمن الملاك الشركاء فاقدى الأهلية أو لقصورهم (لم يبلغوا سن الرشد⁽¹⁾).

فهؤلاء يمثلون من قبل الأوصياء القانونيين عليهم طبقا للمادة 764 مكرر 1 ق م ج والمادة 27 من المرسوم رقم 83-666 .

كما أنه يجوز لشاغلي الحصص أن يحضروا جلسات الجمعية العامة من دون وكالات قانونية من الملاك الشركاء، غير أن حضورهم يقتصر فقط على المشاركة في المداولات وإعطاء الأصوات التقريرية دائما بصفتهم شاغليين لا أكثر ولا أقل طبقا للمادة 764 مكرر ق م ج والمادة 26 من المرسوم 83-666.

في حالة إنعدام الجمعية العامة فإنه يمكن لأحد المالكين المشتركين القيام بمبادرة إدارة شؤون العقار المبني للإشتراك للملكية العقارية المشتركة طبقا للمادة 45 مكرر 1 من المرسوم رقم 94-39، وبعد أن يسلم رئيس المحكمة ذات الاختصاص للمبادر، يقوم هذا الأخير بإلصاق نسخة من هذا الأمر المصادق عليها على مدخل البناية، مع إبلاغ كافة المصالح المعنية بذلك طبقا للمادة 45 مكرر 2 من المرسوم رقم 94-39. وبذلك يصبح المالك الشريك يحل محل أجهزة الملكية العقارية المشتركة، وهو المدير بممارسة كل الصلاحيات ضمن حدود القانون كما جاءت به المادة 45 مكرر 3 من المرسوم رقم 94-39.

أما في حالة أنشأ هاته الأجهزة وفقا للقانون وتم تنصيبها فان المالك الشريك تنتهي مهامه التي تعتبر إدارة إستثنائية، وذلك بإعداره برسالة موصى عليها بالإشهار بالوصول لتصفية كافة المسائل الخاصة بالإدارة. فتكون له مهلة شهر واحد للقيام بذلك كما أن ترسل نسخة أخرى إلى المحكمة التي أصدرت أمرها لإعلامها بتوقف الأسلوب السابق للإدارة.

ثانيا: مهام الجمعية العامة. (1)

بما أن الجمعية العامة تنشأ من إدارة الملاك الشركاء بإجماعهم لتسيير شؤون العقار المبني للإشتراك فإنه نستوجب توضيح المهام الموكلة لها بتبيان دورها وسلطتها .

أ / دور الجمعية العامة:

²- موضوع ناقصي الأهلية وفاقدية من المسائل الذي نص عليها القانون المدني لكن هذا لم يقف عند هذا الحد بل قانون الأسرة ناقش هذا الموضوع أيضا. إذ تناولت بعض مواد القانون المدني مسألة الحكم على التصرفات المالية لهؤلاء بالصحة أو بالقابلية للإبطال أو البطلان المطلق، مستندا في ذلك للمادة 79 ق م ج الناصة بما يلي : "تسري على القصر والمحجور عليهم وغيرهم من عديمي الأهلية قواعد الأهلية المنصوص عليها في مدونة الأحوال الشخصية " .

تأسيس الملاك الشركاء للجمعية العامة يقصد تحقيق أهداف مبتغاة من مهمة ادارة العقار المبني لاشترك والحفاظ عليه، كما نصت المادة 756 مكرر 2/2 ق م ج والمادة 14 من المرسوم رقم 666-83. ونظر لضخامة هاته المهمة فان الجمعية العامة بدورها تتخذ كل التدابير والإجراءات اللازمة للقيام بها على أكمل وجه طبقا لما نصت عليه المادة 3/16 من المرسوم رقم 666-83، وحتى تتحقق هاته الأهداف فانه لا بد من اجتماع أعضاء الجمعية العامة في جلسات دورية وجوبية على الأقل مرة واحدة في غضون الثلاثة أشهر الأولى كل سنة حتى يقرروا السبيل والمخطط المنتهج للإدارة مصالح عقارهم ومصالحهم كما يمكن أن تكون الجلسات استثنائية حسب الظروف كما نصت عليه المادة 1/763، ق م ج والمادة 19 من المرسوم رقم 666-83 . وعليه تتخذ القرارات في

1- C.LARROUMET, op .Cit, P.421.

القضايا المطروحة للنقاش عن طريق التصويت عليها من قبل الملاك الشركاء – الأعضاء –، كأول مهمة ثم تأتي بعدها مرحلة تنفيذ هاته القرارات وتجسيدها على أرض الواقع من خلال المتصرف طبقا للمادة 764 ق م ج والمادة 17 من المرسوم رقم 666-83. وبهذا المنظور تصبح الجمعية العامة المسؤولة عن تسيير الأجزاء المشتركة في العقار وكذا عناصر التجهيز المشتركة وإصلاح كل خلل يصيب هذه المكونات أيا كان مصدره وكذا كافة الأضرار التي تلحق أي شخص مالك شريك نتيجة هذا الخلل طبقا لما تنص عليه المادة 1/16 من المرسوم رقم 666-83 وكذا تعتبر مسؤولة عن مراقبة تطبيق مقرراتها كما نصت عليه المادة 764 ق م ج والمادة 17 من المرسوم رقم 666-83.

ب/سلطة الجمعية العامة: (1)

من سمات تكوين أي هيئة جماعية بالضرورة يعني تميزها بسلطات خاصة بها، إذ الجمعية العامة للملاك الشركاء في العقار المبني للاشتراك لها سلطاتها الخاصة بها، وذلك في تحقيق أهداف منها المحافظة على العقار المبني وإدارته التي منحت للجمعية العامة سلطات تمكنها من

إرساء الغاية الموجودة منها، إلا أن هذه السلطات ليست مرسلّة على إطلاقها فهي محدودة بالاختصاص بشؤون العقار المبني ضمن حيز المكان الذي شغله هذا الأخير ولتتعداه لتشمل أماكن أخرى. أكثر من ذلك فإن الجمعية العامة لا يمكنها التدخل في أي حصة خاصة لتفرض على مالكيها كيفية شغلها أو تحويل وجهتها بخلاف ما هو منصوص عليه في نظام الملكية العقارية المشتركة أو كيفية الانتفاع بها وهذا ما نصت عليه المادة 767 ق م ج والمادة 18 من المرسوم رقم 83-666.

كما أن سلطات الجمعية العامة تتعدى إلا إلزام أعضائها على احترام القرارات وتكون بذلك فاعلة ولو كانوا معارضين كما نصت عليه المادة 764 مكررة 2 ق م ج والمادة 32 من المرسوم 83-666.

1- ATIAS, op.cit.,P.161

مناقشة:

لقد أغفل المشرع تبيان النصاب القانوني الواجب توافره لتكوين جمعية عامة الذي يعد أمراً واجباً، كون هناك بعض الملكيات المشتركة يكون العقار المبني للإشتراك مملوكاً من قبل مالك شريك واحد أو مالكين إثنين، فهذا الحال يجعل من المستحيل تشكيل جمعية عامة. كما أنه أغفل أيضاً تحديد مكان انعقاد الجمعية العامة فتركه هكذا، إذ من البديهي والمنطقي أن مكان الانعقاد يكون في دائرة اختصاص محكمة العقار المبني للإشتراك، ولكن هناك ظروف تؤدي إلى انعقاد هذا الإجتماع خارج نطاق محكمة موطن العقار نظراً لكوارث طبيعية أو ظروف أمنية خاصة⁽¹⁾.

إنه كان بإمكان المشرع أن يتفادى إشكالية الدخول في مسألة تعيين القضاء للوكيل عن الملاك الشركاء لحصة ما على الشيوخ، إذا ما عجز هؤلاء عن تعيين ممثل لهم في الجمعية

1- أجاز التشريع اللبناني للملاك الشركاء أن يقوموا بتغيير مكان عقد جلسة جمعيتهم العامة في محلهم المألوف الواقع ضمن نطاق المحكمة التابع لها عقارهم المبني ، إلى محل آخر يقع ضمن نطاق محكمة أخرى إذا ما كانت هناك ظروف ملحة تستدعي ذلك و يتم هذا التغيير بعد الحصول على أكثر من نسبة 75 بالمائة من أصوات المالكين المشتركين،
أنظر: القاضي: طارق زيادة، المرجع السابق. ص 160.

العامة، إذ كان بإمكانه أنه لو قضي بأن يكون مثلا الوكيل صاحب أكبر عدد من الأسهم في الشيوخ أو أكبرهم سنا إذا كانت الحصص متساوية .

وعليه فإن المشرع ألزم الملاك الشركاء في أية ملكية عقارية مشتركة داخل عقار مبني للإشتراك من تكوين جمعية عامة كونه أمر واجب لا جدال فيه. حيث هذا الأمر بقي ناقصا كون توجد ملكيات مشتركة مزدوجة (سكنية وتجارية) أو منها ماهي مشكلة من عدة عمارات (تجمع عقاري) متجاوزة فهاته الحالات تستلزم إنشاء هيئات إضافية أخرى تساهم الجمعية العامة في تسيير ملكياتها⁽¹⁾ والتي سنذكرها فيما يلي كهيئات تدعى النقابات.

ثالثا: تسيير شؤون الجمعية العامة.⁽³⁾

إن الجمعية العامة للمالكين المشتركين كي تؤدي مهامها على أكمل وجه وحتى تحقق الأهداف الموجودة من إنشائها لا بد من إنتهاجها أسلوب تسيير محكم يسمح لها من إنجاز ذلك بشكل جيد. وهذا ما سيظهر فيما يلي:

أ/ الدعوة لإنعقاد الجمعية العامة.

حتى يتم إنعقاد الجمعية العامة فإنه يستوجب إتباع إجراءات تنظيمية ليتم بها إلتئام هذا الإجتماع.

1/- الإستدعاء⁽²⁾:

أول مرحلة تتخذ قبل إنعقاد أي إجتماع للجمعية العامة للملاك الشركاء ضمن العقار المبني للإشتراك هو الإستدعاء الذي يستوجب إرساله فهو وسيلة إعلامية يتمكن من خلالها الملاك الشركاء وبقية الأشخاص المعنيين (شاغلين أو وكلاء)، من معرفة مكان وتاريخ وساعة إنعقاد هذا الإجتماع،⁽²⁾ حتى المسائل التي سيناقش فيه حتى يتمكنوا من تحضير أنفسهم لحضور الموعد

2- إن المشرع الفرنسي خمن في هذا الإشكال الذي قد يطرح مستقبلا فأوجد لمشكلة المجمعيات العقارية والملكيات العقارية المشتركة ذات طبيعة مزدوجة هيئات خاصة تساعد الجمعية العامة في تسيير وإدارة هاته الملكيات وهي ما تسمى بالنقابات إذ المجلس النقابي هو هيئة تتشكل من مجموعة من الملاك الشركاء حسب شروط معينة تكون مهتمة مساءلة المنصرف ومراقبته عن مدى قيامه بالتزاماته ومهامه وكيفية أدائها.

3- E.BARBEROUSSE_ GUIBERT et D.TOPEZA, op.cit, P.201 et S.

² - M – WEISMANN. ,op.cit,P .76 et S.

2-J.L.BERGEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.613.

3- J.DUCHET, op.cit, P.83,

المحدد والمشاركة في أعمال الإجتماع كما نصت عليه المادة 22 من المرسوم رقم 83-666. في جميع حالات الدعوة لإجتماع الجمعية العامة،
الداعي إلى ذلك هو المتصرف⁽³⁾ وذلك بغض النظر عن الشخص المبادر إلى ذلك. إذ هناك نوعين من الإجتماعات، إذا كان إجتماع عادي، ترسل الإستدعاءات بواسطة رسائل موسى عليها بإشعار الإستلام إلى محال سكنى المعنيين، أما إذا تعلق الأمر بإجتماع إستثنائي فإن الإستدعاءات تبلغ مباشرة إلى الشاغلين يدا بيد مع توقيع كل مستلم على السجل المخصص لذلك وتكون مهمة تبليغ الإستدعاءات ب15 يوما قبل تاريخ إنعقاد الإجتماع للجمعية العامة الطارئة كما نصت عليه المادة 20 من المرسوم رقم 83-666.

يمكن للمتصرف عدم العلم بتبديل حيازة حصة ما وقع في الأيام الأواخر لإنعقاد الإجتماع مما يؤدي إلى إنتقال الحيازة إلى شاغل جديد أو يؤدي إلى حصول شيوع عليها بين عدة شاغلين مع عدم تحديد هؤلاء لوكيل عنهم فإن المتصرف يرسل الإستدعاء بإسم الشاغل

القديم الذي يكون ساري المفعول بالنسبة للشاغل أو الشاغلين الجدد طبقا لما نصت عليه المادة 21 من المرسوم 83-666.

2/- جدول الأعمال⁽¹⁾:

يقوم المتصرف بإستدعاء أعضاء الجمعية العامة، إذ قبل إنعقاد الإجتماع يستوجب أن يكون كل شخص مستدعى عالما بمواضيع جدول الأعمال الذي سيتم مناقشته والمنوه عنه في الإستدعاء، إذ هاته المواضيع تحدد من قبل المتصرف، كما يمكن لأي معني الطلب من المتصرف تسجيل جميع المسائل التي يرغب في إضافتها إلى جدول الأعمال وذلك أن يكون 15 يوما قبل إنعقاد الإجتماع، حتى يقوم المتصرف بتبليغ المعنيين بهذا التغيير وبكل تبديل يطرأ على جدول الأعمال طبقا للمادة 23 من المرسوم 83-666.

3/- حق الإطلاع⁽²⁾:

¹ - J.DUCHET, op.cit, P.88.

2- M.WEISMANN,op.cit,P.82.

3- J.DUCHET, op.cit, P.83.

لكل عضو في الجمعية العامة حق الإطلاع قبل إنعقاد جلسات هاتة الأخيرة على جدول الأعمال وكل المسائل التي سيتم مناقشتها أثناء الجلسة مسبقاً، لأخذ رؤية عنها سيناقش وتحضير كل ما يمكن أن يساعد في تكوين مناقشة غنية من كل جوانبها وتكون بذلك الدراسة بناءة لكل مسألة حتى لا يفاجأ أعضاء الجمعية العامة المستدعين وكي تكون بذلك نتائج الإجتماع هدفه.

ب/- إلتزام الجمعية العامة:

بعد القيام بكل الإجراءات الخاصة بالتمهيد لإنعقاد الجمعية العامة فإنه يتم الإنتقال إلى الإجراءات التي تتخلل هذه الجمعية والمتعلقة بالأعمال والقرارات.

1/- سير الأعمال: (3)

لدى تحديد تاريخ جلسة الجمعية العامة، فإنه قبل البدء في الجلسة وقبل المناقشة للمواضيع وأثناء المناقشة الفعلية فإنه توجد مجموعة من القواعد والإجراءات الواجبة الإتباع والمراعاة بدون إهمال نذكرها.

أولاً: أثناء دخول المدعويين لجلسة الجمعية العامة فإنه كل واحد يقوم بالتوقيع على ورقة الحضور يسجل فيها إسمه ومقر سكنه وكذا صفته القانونية سواء مالكا شريكا،⁽¹⁾ شاغلا أو وكيلاً ليشهد بعدها رئيس الجلسة بصحة هاتة الوثيقة وبموافقته عليها طبقاً للمادة 24/2 من المرسوم رقم 83-666.

ثانياً: يجب تعيين رئيس الجلسة من بين الأعضاء المكونين للجمعية العامة وذلك بالتصويت عليه برفع الأيدي، ففي حالة عدم تعيينه أو عدم إمكانية ذلك يكون أكبر الملاك الشركاء سناً رئيساً. إذ يعين بحكم القانون بإستثناء المتصرف أو زوجه اللذان لا يمكن أن يكونا رئيساً مهما كان الأمر، حتى وإن كانا مالكين شريكين وهذا ما نصت عليه المادة 763 مكرر ق م ج والمادة 25 من المرسوم رقم 83-666.

ثالثاً: يجب الإلتزام بالمواضيع المطروحة في جدول النقاش من قبل كل الأعضاء للجمعية العامة، ولا يمكن لأي واحد أن يطرح إشكالا أو موضوعاً جديداً لم يدرج في جدول الأعمال طبقاً للمادة 763/2 ق م ج والمادة 1/24 من المرسوم رقم 83/666.

تتعقد الجلسة وتناقش المواضيع في جو من الهدوء والإنسجام للوصول إلى قرارات مناسبة.

2/- اتخاذ القرارات تسجيلها قانونيا: (2)

بعد مناقشة كل المواضيع و إتخاذ القرارات، فإنه يتم إخضاع كل موضوع للتصويت بانفراده من قبل الأشخاص المؤهلين لذلك، فإذا حصل القرار على نسبة الأصوات المطلوبة من هؤلاء فإنه يكون مقبولا ، أما في الحالة المعاكسة فإن القرار يسقط. وعلى هذا الأساس يظهر جليا أن عدد أصوات الحاضرين في الجمعية العامة الذين يملكون حق التصويت هو العامل المقرر لمصير المواضيع المدرجة في جدول الأعمال.

وعليه فإن المشرع صنف ثلاث أنواع من مجاميع التصويت المقررة فوزعت حسب طبائع المسائل المراد إقرارها وهي: الأغلبية البسيطة، أغلبية الثلثين والإجماع، إذ هاته

1- -J.L.BERGEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.614.

2- ATIAS, op.cit, P.169.

تمثل الحد الأدنى المطلوب لإتخاذ القرارات، وعليه يعطى لكل مجمع تصويت المواضيع التي يمكن إدراجها ضمنه .

* الأغلبية البسيطة خاصة بكل القضايا التي تهتم بتنظيم الملكية المشتركة، التنظيم الداخلي انجاز الأشغال الضرورية للعقار المبني، تنفيذ الأعمال التي من شأنها إلحاق ضرر بالأجزاء المشتركة وتغيير توزيعات الأعباء إذا ما تغيرت وجهة إستعمال المكونات الخاصة بها طبقا للمادة 28 من المرسوم رقم 83-666 .

* أغلبية الثلثين خاصة بإقرار كل المسائل التي تخص تعيين المنصرف، عزله، تبديل عناصر التجهيز المشتركة التالفة، إجراء أشغال التحسين داخل العقار المبني، تعديل المحلات ذات الطابع الجماعي، استحداث مثل هذه الخدمات وتوزيع مختلف أعباء الصيانة والتسيير طبقا للمادة 29 من المرسوم رقم 83-666.

* أما الإجماع فإنه يطلب لإقرار كافة الشؤون التي تمس التصرف بالأجزاء المشتركة، بالحقوق التابعة لها، تشييد بنايات ملحقة وتعليق طوابق العقار المبني طبقا للمادة 769 ق م ج والمادة 30 من المرسوم رقم 83-666.

وعند انتهاء جلسة الجمعية العامة يقوم المتصرف بفتح محضر أعده مسبقا، لكي يسجل فيه جميع المعلومات الخاصة بكل ما دار في الجمعية العامة سواء المتعلق بالمكان، التاريخ، ساعة

التنامها، عدد الأشخاص الحاضرين، وعدد الأشخاص المصوتين والذين لهم الحق في ذلك، كل مواضيع جدول الأعمال. ليدون أخيرا النصوص الكاملة للقرارات المتخذة مع ذكر أسماء وصفات المصوتين سواء الذين أيدوا القرار أو الراضين وحتى الساكتين عن التصويت. وبعد استكمال كل هذه الإجراءات، يقوم رئيس الجلسة وكتابها بالتوقيع على المحضر ليحفظ بعد ذلك في دفتر خاص موجود بمقر الجمعية العامة ليتم بعدها نسخه لتبليغه لكل الحاضرين وحتى الغائبين وهذا ما نصت عليه المادة 31 من المرسوم رقم 83-666.

مناقشة:

إن المشرع إقتصر في ذكر مجاميع الأصوات على ثلاثة أنواع (الفئات)، ومغفلا ذكر الفئات الأخرى⁽¹⁾ والتي من بينها الأغلبية المطلقة. وهذا الإغفال ليس جهلا منه وإنما اقتناعه بعدم جدوى هاته الفئة لانعدام أي دور لها، في حين وعلى العكس من ذلك فإن هناك بعض القرارات التي يستوجب إصدارها الأغلبية كهاته، مثالها إعادة طرح المشاريع المهمة جدا التي لقيت رفضا في الاجتماع الأول ليعاد طرحها في الاجتماع الثاني وبأغلبية مطلقة.

أكثر من ذلك فإن المشرع قام بتوزيع مجاميع الأصوات حسب طبائع المسائل المراد إقرارها، غير أن هذا التوزيع لم يكن صائبا، فقد حدد لكل مشروع مجمع من الأصوات لإقراره، في حين أنه في حقيقة الأمر يتطلب ذلك مجمع آخر، ومثال ذلك أن مشروع الأشغال التي تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة، بالمظهر الخارجي للعمارة لتقريرها حدد لها مجمع الأصوات البسيطة بينما كان من المفروض أن تكون مجاميع الأصوات المطلوبة أكبر من ذلك، كونها مسائل تمس صلب وكيان العقار وكيفيات إدارته. أكثر من ذلك فإنه صياغة بعض

¹ - من بين أنواع مجاميع الأصوات نذكر أربعة منها :

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

2-الأغلبية المطلقة وتمثل نسبة 50% + 1 من أصوات كافة أعضاء الجمعية العامة أيا كان عدد الحضور في الجلسة.

3- أغلبية الثلثين وتمثل نسبة 66% + 1 من أصوات جميع أعضاء الجمعية العامة مع ضرورة حضور أكثر من نصف هؤلاء في الجلسة.

4 - الإجماع ويمثل نسبة 100% من أصوات كافة أعضاء الجمعية العامة مع ضرورة كافة هؤلاء في الجلسة .

المقررات المناقشة جاءت مبهمة متداخلة وغامضة تحتمل أكثر من معنى مثلا: ما المقصود بأشغال تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة وبالمظهر الخارجي للعمارة؟ إذ كيف تقبل الجمعية العامة المصادقة على مثل هذا الأمر؟

لقد حدد المشرع على أن حق التصويت على المسائل المتعلقة بالأجزاء المشتركة يكون من حق الأعضاء الذين تكون حصصهم تنتفع بهاته الأجزاء المشتركة ، أما الباقين فليس لهم حق التصويت. أكثر من ذلك لم يذكر المشرع النصاب الذي تجتمع به الجمعية العامة، يبقى بدون تحديد.

3/ - حق التصويت⁽¹⁾:

المبدأ أن كل مالك شريك له عدد من الأصوات تناسب حصته في الأجزاء المشتركة طبقا للمادة 26 من مرسوم 83_686 أي تناسب الأجزاء من الألف في الأجزاء المشتركة، غير أن هذا المبدأ يعرف إستثناءات منها:

*تخفيض أصوات الملاك الشركاء الذين لهم الأغلبية. (2).

في حالة ما إذا كان أحد الملاك الشركاء يحوز على أكثر من النصف من الأصوات في الألف فإن عدد الأصوات هاته تخفض له إلى نفس عدد الأصوات الخاصة بالملاك الشركاء الآخرين، إذ المشرع الفرنسي نص في المادة 16 من المرسوم المؤرخ 17 مارس 1967م تؤكد أن حساب أغلبية الأصوات يكون بالأخذ بعين الإعتبار للتخفيض المنصوص عليه طبقا لهذا المبدأ.

*بما أن القول حول الجمعية التي تقرر وفقا للأغلبية المنصوص عليها طبقا للمادة 24 أو المادة 25 أو أكثر المادة 26 من قانون 10 جويلية 1965م ولكن النتائج تختلف.

في حالة ما إذا كانت ملكية عقارية مشتركة متكونة من مالكين شريكين، فإنه إذا كان أحدهما لديه أغلبية الأصوات فإن أصواته تخفض إلى أصوات المالك الشريك الثاني طبقا للمادة 22 من القانون السلف الذكر، بالتالي فإنه لا توجد أية أغلبية و عليه فإنه يستوجب الإجماع في هاته الحالة الشيء المستحيل.

¹ -M.WEISMANN, op.cit, P89.et S.

2- ATIAS, op.cit, P170 et S.

3- C.LARROUMET, op.cit, P421 et S.

*يظهر من خلال المادة 24/2 من قانون 10 جويلية 1965م(3) على أن نظام الملكية العقارية يضع على عاتق بعض الملاك الشركاء مصاريف ونفقات الخاصة بصيانة جزء من العقار المبني للإشتراك، أو تلك الخاصة بصيانة عمل جهاز من الأجهزة المشتركة، إذ يكون لهؤلاء الملاك الشركاء الحق لوحدهم في التصويت حول هاته المصاريف حسب الأصوات التي يحوزونها ولا يحق للملاك الشركاء الآخرين التصويت معهم، ويستوجب على نظام الملكية العقارية المشتركة أن ينص على هذا الأمر أي الإستثناء، وإلا رجعنا للحالة العامة وهي لكل مالك شريك الحق في التصويت على حسب النسبة من الألف من الأجزاء المشتركة.

فرع ثاني: النقابة للملاك الشركاء.

إن المشرع أوجد هذا النوع من الهيئات وذلك لمساعدة الجمعيات العامة ضمن الملكيات العقارية المشتركة التي تشكل مجمعا عقاريا أو تلك التي يكون طابعها مزدوج (سكني وتجاري)، وذلك للإنقاص من حدة الضغط على الجمعية العامة الواحدة وللتمكن من حسن الإدارة وضبط الأمور داخل هاته الملكية العقارية المتوسعة.

أولا: إنشاء النقابة.

نتعرض في هاته النقطة إلى تعريف النقابة والعضوية فيها.

أ/- تعريف النقابة: (1)

جماعة الملاك الشركاء يشكلون بقوة القانون نقابة التي لها شخصية مدنية، هاته الأخيرة تعطي الحق لها في المثل أمام القضاء وتكسبها صفة التقاضي وذمة مالية ولكنها ليست مالكة للعقار ولا للأجزاء المشتركة.

من أهم أدوار النقابة هو صيانة العقار والمحافظة عليه وكذا إدارة الأجزاء المشتركة، فالنقابة مسؤولة بهذا الوضع على ما تقوم به.

تنشأ النقابة بمجرد تملك مالكين شريكين للأجزاء المكونة للعقار.

ب/- العضوية في النقابة: (2)

أعضاء مجلس النقابة في حقيقة الأمر مختارون من بين الملاك الشركاء، كما يمكن لأزواجهن وزوجاتهم أو ممثليهم القانونيين(بخصوص ناقصي الأهلية) أن يعينوا كأعضاء بمجلس النقابة.

كما يمكن أيضا للشركاء ضمن شركة مختصة أن يكونوا أعضاء في مجلس النقابة، ففي هاته الحالة فإن المستأجرين بالحيازة بموجب عقد إيجار حيازة، الملاك لأجل مسمى

1- M.WEISMANN,op.cit,P69.

2- M.WEISMANN,op.cit,P120

بموجب عقد بيع مقبول من قبل جهاز D'HLM (1) أيضا بنفس الشيء بالنسبة للأزواج و الممثلين القانونيين للأعضاء الخاصين بالنقابة .

في حالة حصة مملوكة لشركة أو أي شخص معنوي آخر، فإن هاته الأخيرة يمكن أن تعين كعضو في مجلس النقابة، فيمكن أن تمثل من قبل ممثلها القانوني أو رئيس مجلس إدارتها أو مفوض وهذا طبقا لما نصت عليه المادة 21 المعدلة من قانون جويلية 1965 الفرنسي تحت رقم 65-557.

بالمقابل فإن المتصرف، زوجه، أصوله، مكلفيه وإن كانوا ملاكا مشتركين، شركاء أو مالك لأجل لا يمكنهم أن يكونوا أعضاء في مجلس النقابة، إلا إذا تحولت النقابة إلى نقابة تعاونية بما أن المتصرف منتخب من قبل مجلس النقابة.

إن أعضاء مجلس النقابة منتخبون من قبل الجمعية العامة في ظروف الأغلبية الخاصة بالمادة 25 من القانون 10 جويلية 1965م بمعنى أغلبية أصوات الملاك الشركاء، ففي حالة عدم تعيينه بسبب إنعدام الأغلبية فإنه أمام ثاني إجتماع للجمعية العامة تؤخذ الأغلبية للأعضاء الحاضرين أو الممثلين.

بموجب المادة 21 المعدلة بموجب القانون التي تصرح أنه في حالة عدم تمكن الجمعية العامة لتعيين أعضاء المجلس النقابي بسبب عدم وجود مترشحين أو المترشحين لم يحصلوا على الأغلبية، فإن المحضر الخاص بجلسة الجمعية العامة عليه إظهار والتأشير فيه بذلك هذا من جهة أولى، إذ ومن جهة ثانية يستوجب تبليغ محضر الجلسة لكل الملاك الشركاء وهذا في

ظرف شهر واحد(في حين أن هذا المحضر يجب أن يبلغ إلا للملاك الشركاء المعارضين أو الغائبين وذلك في ظرف شهرين ابتداء من تاريخ إنعقاد الجمعية العامة).
في حالة عدم تمكن الجمعية العامة من تعيين الأعضاء المكونين للمجلس النقابي فإنه
بالمكان أحد المالكين الشركاء أو بعضهم، وحتى المتصرف التوجه إلى السيد رئيس
المحكمة موطن العقار المبني للإشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة، و الذي بعد

1- HLM en verter de l'article 21 modifié de la loi du 10 juillet 1965

موافقة الجميع تعيين أعضاء مجلس النقابة بموجب أمر صادر من طرفه، اللهم إلا إذا كانت
الجمعية العامة قد قررت عدم إنشاء مجلس نقابي إطلاقاً، فهنا يكون السيد رئيس المحكمة
مقيدا بقرار الجمعية العامة.

ثانياً: مهام النقابة.

إن مهام النقابة يتمثل في الدور الذي تلعبه أمام الجمعية العامة والمتصرف، وما ينجر عنه
من إختصاصات التي تعطيها سلطات تفرض بموجبها إختصاصاتها وكلمتها في كل ما يتعلق
بالمحافظة وصيانة الملكية العقارية المشتركة وكذا مراقبة كل ما يتعلق بذلك وأعمال المتصرف
خصوصاً .

أ/ دور النقابة:

كل نقابة ملاك مشتركين فإنه يكون لزاماً وجود مجلس نقابي(1) يشرف على المتصرف
ويراقب كل أعماله وإدارته للملكية المشتركة، كون المجلس النقابي عضو أساسي ضمن هاته
الأخيرة.

إن المتصرف ليس بإمكانه عقد إجتماع للجمعية العامة خصوصاً لما تكون له شكوك حول
إجراء يريد أن يتخذه ولكنه يمكنه بكل سهولة مشاوره المجلس النقابي، أيضاً فإن حساباته تكون
أقل نقاش عليها بمجرد العلم أن المجلس النقابي قد فحصها مسبقاً قبل الجمعية العامة، إذ
يطرحها لها جاهزة مع تقرير مفصل.

المجلس النقابي يعلم الجمعية العامة عن كل الخروقات في التسيير التي تم إكتشافها.(2) يمكن
للمجلس النقابي أن يحضر معه أثناء الإجتامعات تقني(محاسب، محامي،.....) كما يمكنه

الإطلاع على كل الوثائق الخاصة بالحسابات ، العقود وكل الوثائق المتعلقة بالعمارة (العقار المبني للإشتراك).

المجلس النقابي يمكنه إعطاء رأيه للمتصرف حول تسيير العقار المبني للإشتراك في

1- J.DUCHET, op.Cit, P.76.

2- M.WEISMANN,op.cit,P69.

حالة تقصير هذا الأخير، كما يمكن لرئيس المجلس النقابي بصفته هاته إستدعاء الجمعية العامة. خلاصة لكل ما قيل أن المجلس النقابي عضو أساسي كونه يضع العلاقة بين الملاك المشتركين والمتصرف، إذا المجلس النقابي دوره ليس فقط مراقبة المتصرف وإنما مسيرته في عمله وتسييره فهو لا يتسامح معه ولا يترك له فرصة الإضرار بالملكية العقارية المشتركة.

ب/-سلطات النقابة

النقابة تدير العقار المبني للإشتراك وتسعى للحفاظ عليه بالمراقبة والصيانة، وعلى هذا

الأساس تظهر عدة سلطات نذكرها فيما يلي:

1/-حياة الملكية العقارية المشتركة: (1)

تتخذ القرارات بالجمعية للملاك الشركاء، والتي منها تعيين المتصرف وعزله كذلك بالنسبة لأعضاء مجلس النقابة، كما يمكن للنقابة تعديل نظام الملكية العقارية المشتركة و يمكنها أيضا إنشائه، غير أن هاته السلطات تنحصر فقط في الأسئلة التي تتعلق بالإنتفاع، الإستعمال وإدارة الأجزاء المشتركة.

2/- تأمين العقار:

يقوم بتأمين العقار المبني للإشتراك ضد كل الأخطار والكوارث التي قد يتعرض لها إضافة إلى تأمين النقابة، وهذا كله حماية للملاك الشركاء وعدم ضياع حقوقهم.

3/- أعمال تخص العقار: (2)

يمكن أن تأمر بإعادة بناء العقار كلية في حالة تهدمه كما يمكن إعطاء ترخيص لوحد أو جماعة من الملاك الشركاء لإقامة أشغال تتعلق بالأجزاء المشتركة أو المظهر الخارجي للعقار الموافقة لطبيعته المحددة. (3)

1- M.WEISMANN, op.cit, P69 et S.

2- J.L.BERGEL, M, BRUSCHI et S.CIMAMONTI, op .cit, P.593 et S.

3- J.DUCHET, op.cit., P.99.

يمكن أيضا تقرير حق التعلية في العقار وذلك بإنشاء أجزاء خاصة أخرى، متصلة بالأجزاء المشتركة القديمة وتلك الجديدة الناشئة معها، فالقرار المتخذ يكون بأغلبية أعضاء مجلس النقابة الممثلين على الأقل لثلثي الأصوات.

غير أن التعلية للعقار بالبناء لخلق أجزاء خاصة جديدة لا يمكن أن تقام مباشرة بمبادرة النقابة إلا إذا كان القرار قد أجمع عليه من قبل الأعضاء، وعليه فإنه يستوجب التفرقة بين التعلية والبناء لأجزاء خاصة من طرف النقابة التي تستوجب الإجماع عن تمكين أو تحويل هذا الحق(حق التعلية والبناء) لشخص آخر لممارسة هذا الحق، الذي يقرر ضمن الأغلبية المحددة أعلاه (ثلثي الأصوات).

تقرر النقابة إقامة الأشغال بأغلبية الأصوات الخاصة بالملاك الشركاء الحاضرين أو الممثلين في الجمعية، وإذا كانت أشغال التحسين فإنه يستوجب حصول أغلبية الأعضاء على الأقل ثلثي الأصوات.

للسروع في تنفيذ الأعمال المقررة أنها إجبارية طبقا للإجراءات التشريعية أو التنظيمية، مثلا مسألة التأمين أو الوقاية)، فإن الجمعية لا يمكنها الاعتراض ولكنها فقط تحدد المعايير والطرق للتنفيذ لهاته الأشغال بناء على شروط الأغلبية.

4- التمثيل القضائي:

للنقابة صفة التقاضي سواء مدعية أو مدعى عليها حتى ضد بعض الملاك الشركاء خصوصا تتمثل هاته النزاعات في المواضيع التالية:

- ضد أشغال البناء ضمن العقار نتيجة سوء البناء والأضرار.

_ ضد الملاك الشركاء أو الغير من أجل وضع حد للإعتداءات على الأجزاء المشتركة.

_ ضد الملاك الشركاء من أجل الوصول إلى إجبارهم على ضرورة إحترام نظام الملكية العقارية المشتركة.

وعلى كل حال فإن النقابة يمكنها التصرف لوحدها أو بالإشتراك مع واحد أو عدة ملاك شركاء من أجل الحفاظ على الحقوق الناتجة عن العقار.

كما أنه يمكن لأي مالك شريك مباشرة نزاع قضائي لوحده الخاص بالملكية أو الإنتفاع بحصته.

5/- إكتساب و بيع الأجزاء المشتركة:

النقابة يمكن لها شراء أو بيع أجزاء مشتركة⁽¹⁾، إكتساب أو التخلي عن حقوق عقارية (الإرتفاق) أو حقوق تابعة للأجزاء المشتركة، كما يمكن أن تكتسب أجزاء خاصة ضمن عقار أو خارجه من دون أن تفقد هاته الأجزاء طبيعتها الخاصة (مثلا شراء شقة صغيرة ذات غرفة لجعلها سكن للحارس).

إن العقود السالفة الذكر تقرر من طرف الجمعية على أساس أغلبية أعضاء النقابة الممثلين على الأقل لثلاثي الأصوات.

وعليه فإن كان الأمر يتعلق بعقود تنظيمية على الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها الناتجة عن إلتزامات قانونية أو تنظيمية كما هو الشأن لتكوين ساحات مشتركة، بعض الإرتفاقات الخاصة بالتخلي عن حق الجوار فإن النقابة لا تعارض هاته الأمور، والجمعية هي فقط مستدعاة للتقرير وفق شروط الأغلبية الخاصة بالمادة 25 من القانون السالف الذكر.

ثالثا: تسيير شؤون النقابة.

إن النقابة بتشكيلتها وسلطاتها التي تطرقنا إليها أعلاه ومهامها من خلال مجلسها والنظر إلى أعضائها المكونين لها، فإنه واجب إظهار أيضا طريقة عملها وأنواعها كنقطة أولى ثم مسؤوليتها ونهاية مهامها كنقطة ثانية.

أ- طريقة عمل النقابة وأنواعها.

1/- طريقة عمل النقابة⁽²⁾.

لا القانون و لا المرسوم أعطيا تحديدا دقيقا لتنظيم و عمل المجلس النقابي، إذ في التشريع الفرنسي المادة 21 من قانون 10 جويلية 1965م صرح فقط أن مجلس النقابة ينتخب رئيسه من بين أعضائه ، وعلى هذا الشكل من الوضع الحالي فإنه أصبح من المستحسن الرجوع إلى الإجراءات الخاصة بالجمعية العامة في تشكيل المجلس

1- M. WEISMANN,op.cit,P227.

2- M. WEISMANN,op.cit,P127.

والتصويت وكذا التقارير وغيرها من الإجراءات الباقية.

في حالة عدم تمكن الجمعية لتحديد الأعضاء المكونين للمجلس، حسب الشروط الخاصة بالأغلبية المحددة طبقاً للمادة 25 من القانون السالف الذكر، أي أغلبية أصوات كل الملاك الشركاء، وفي حالة عدم تحقق الأغلبية المطلوبة فإنه يعاد مناقشة ذلك وإعادة الإجراءات كلها لتحديد أعضاء المجلس في إجتماع ثاني، وفي هاته الحالة فإنه تؤخذ أغلبية الأصوات بالملاك الشركاء الحاضرين والممثلين لهم. كما الإجراءات الخاصة بتسيير وعمل المجلس النقابي يمكن تعديلها في نفس الظروف الخاصة بأغلبية الأصوات.

من الأفضل أن يكون التطبيق بخصوص المجلس النقابي، أن تتسم إجراءاته بالسهولة والبساطة في إجتماعاته فتكون إستدعاءات الأعضاء وتحرير محضر بذلك.

في حقيقة الأمر فإن الانتخاب داخل المجلس النقابي يكون بالواحد حسب أغلبية المصوتين، كما أن رئيس المجلس النقابي وأعضائه لا يحق لهم تقاضي أجره عن ذلك، ولكن يمكن تعويضهم عن المصاريف التي تحملوها، إذ هاته المصاريف وكذا مصاريف الخبراء الذين يحضرون في إجتماع مجلس النقابة كلها مصاريف إدارية تدفع من قبل المتصرف حسب نظام الملكية العقارية المشتركة مما يستوجب تخصيص لها ميزانية.

2- الإختصاصات(1):

- المجلس النقابي يعطي رأياً للمتصرف أو للجمعية العامة حول كل المسائل المتعلقة بالنقابة والتي يستشار فيها وي طرحها بنفسه. فمهمته الوقوف على المتصرف ومراقبة تسييره من دون إنابته أو الحلول محله، فالمراقبة تشمل المحاسبة، تقسيم النفقات، الظروف والشروط التي نفذت فيها مشاريع الأعمال أو كل عقد آخر، وكذا تمثيل الميزانية التقريبية التي تلي التنفيذ.

- المجلس النقابي مقيد بالمشاريع والعقود التي صوتت عليها الجمعية العامة وذلك بأغلبية الأصوات طبقاً للمادة 21 من قانون 10 جويلية 1965م وفقاً للأغلبية المحددة في المادة 25 منه (الأغلبية في الأصوات الخاصة بكل الملاك الشركاء).

1- M. WEISMANN, op. cit, P122.

- في الحالة المستعجلة فإن مجلس النقابة يعطي رأيه للمتصرف الذي يقوم بمحض إدارته لتنفيذ أعمال أعمال ضرورية للحفاظ على العقار المبني للإشتراك من دون موافقة الجمعية العامة.

- يمكن لواحد أو عدة أعضاء من المجلس النقابي بترخيص من هذا الأخير وبعد إعلام المتصرف يطلبون منه كل الوثائق والسجلات إذ كل ما يتعلق بالتسيير العام للملكية العقارية المشتركة للإطلاع عليه سواء في مكتبه أو في المكان المتفق عليه، إذ المادة 1/18 من قانون 10 جويلية 1965م تفرض على الأقل الإطلاع على الوثائق الخاصة بالمتصرف مرة واحدة في السنة قبل إنعقاد الجمعية العامة.

- الوثائق التي يطلع عليها المتصرف الخاصة بالنقابة فإنه تستخرج على شكل نسخ والأصول تبقى في الأرشيف وهذا حماية للوثائق وحفاظا عليها طبقا لما نصت عليه المادة 21 من قانون 10 جويلية 1965.

- كما أنه يمكن لرئيس المجلس النقابي أن يطلب من المتصرف القيام بالإستدعاءات للإعلان عن إنعقاد للجمعية العامة، غير أنه إن لم يكن راضيا بعمل المتصرف فإن الرئيس للمجلس النقابي يمكنه الإستدعاء بنفسه لعقد الجمعية العامة.

- يمكن للمجلس النقابي أن يتلقى مهام أو إنبات من قبل الجمعية العامة طبقا لإجراءات الأغلبية طبقا للمادة 25 من قانون 10 جويلية 1965م لمهمة أو عقد محدد بدقة.

وعليه فإن الوفد من الأعضاء المراقبين لا يمكنهم في أي حال من الأحوال منع الجمعية العامة من سلطتها في المراقبة على الإدارة المتعلقة بالعقار المبني للإشتراك، وكذا عن تسيير المتصرف، وبهذا يبقى المجلس النقابي عضو مطلع محض، الذي تكون آرائه غير مقيدة للمتصرف وفي معارضة ومخالفة قرارات الجمعية العامة.

3/أنواع النقابات:

من الأنواع التي أوجدها المشرع الفرنسي للإشتراك والتي أنيط بها العمل على مساعدة الجمعية العامة في إدارة وتسيير هذا الأخير. يذكر المجلس النقابي وهو هيئة تتشكل

من مجموعة من الملاك الشركاء حسب شروط معينة تكون مهمته مراقبة ومساءلة المتصرف عن التزامه بمهامه وكيفية أدائه لها.

إضافة إلى النقابات الخاصة هناك النقابات التعاونية، الثانوية والمنفصلة.

- **النقابات التعاونية⁽¹⁾** : تنشأ في حالة وجود شركة بناء، بحيث يكون الهدف منها الحفاظ على العقار المبني وإدارته.

- **النقابات الثانوية والمنفصلة⁽²⁾** : تتشكلان في حالة تكون العقار المبني من عدة عمارات، بحيث يكون الغرض منهما هو تسيير شؤون كل عمارة على حدى غير أن الفرق من هاتين النقابتين، هو أن النقابات الثانوية لا تهدف للخروج من إطار الملكية المشتركة للمجمع العقاري، بل تظل مستمرة فيها ومنطوية تحت لواء جمعيتها العامة للملاك الشركاء، بينما النقابات المنفصلة فعلى النقيض من ذلك، فهي تهدف إلى الخروج من مجال هذه الملكية، عن طريق طلب تقسيم الأرضية التي يقع عليها المجمع، بشكل تختص فيه كل عمارة منه بأرض مفرزة لها، مع بقاء نظام الملكية العقارية المشتركة ساري المفعول على كل العقارات الموجودة فيه، حتى يكتمل التقسيم وتوضع أنظمة جديدة للملكيات المشتركة الناشئة في العمارات المخرجة من هذا المجمع. وهو ما يحول كل نقابة منفصلة من طبيعتها التي هي عليها إلى هيئة جمعية عامة مختصة بشؤون العمارة التابعة لها، بعد تمام التقسيم.

ب/ المسؤولية ونهاية مهام النقابة:

1/- المسؤولية⁽³⁾:

أعضاء المجلس النقابي ليسوا مسؤولين عن تسيير المتصرف ولكنهم مفوضون من النقابة ، إذ هم مسؤولون إلا عن أخطائهم الشخصية وهذا ينبع من أن الطابع التطوعي

1- J.DUCHET, op.cit., P.81.

- M.WEISMANN, op.cit.,P218 et s

- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 598 et s.

2- J.DUCHET, op.cit., P.79 et s .

- M.WEISMANN, op.cit, P217 et s.

- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 597.

3- M.WEISMANN, op.cit, P.71et s. Et p123.

الذي يقومون به في تأدية مهامهم، فهم لا يتلقون اجرا عما يقومون به، بل يكون بصفة تطوعية، وهذا يعفيهم من المساءلة إلا ما تعلق بالأخطاء الشخصية الخطيرة التي يستوجب أن تكون مباشرة مع الضرر اللاحق (1).

لقد تعرضت لهاته المسألة محكمة نيس الفرنسية حول مبدأ مسؤولية أعضاء المجلس النقابي وما إذا كان يستدعي إلى انعقاد الجمعية العامة الإستثنائية بالنظر إلى عزل المتصرف بصفة غير مسببة (2).

2/- نهاية المهام (3):

أعضاء المجلس النقابي منتخبون لمدة 3 سنوات، إذ مهامهم تنتهي بصفة أوتوماتيكية بنهاية مدة إنتخابهم، بدون أن تتعدى مدة 3 سنوات ولكن أعضاء المجلس النقابي يمكن إعادة إنتخابهم.

في حالة إنتخاب أعضاء إحتياطين وإذا ما توقف أحد أعضاء المجلس النقابي الأساسيين عن مهامه فإنه يعوض بواحد إحتياطي حسب الترتيب في الإنتخاب إلى غاية نهاية المدة الخاصة بالعضو الأساسي.

إن أعضاء المجلس النقابي هم أيضا معرضون للعزل في أي وقت وذلك حسب الشروط الذي تم إنتخابهم بموجبها، إذ هناك حالتين:

-حالة أولى: إذا ما كانوا قد عينوا بموجب قرار الجمعية العامة وفقا لشروط الأغلبية المنصوص عليها في المادة 25 من قانون 1965م أي بأغلبية أصوات كل الملاك الشركاء، وفي الحالة المخالفة فإنه يكون بأغلبية أصوات الحاضرين والممثلين، فهنا يمكن عزلهم عن طريق قرار من الجمعية العامة.

-حالة ثانية: أما إذا عينوا بموجب أمر قضائي صادر عن رئيس محكمة موطن الملكية العقارية المشتركة والذي حدد لهم مدة مهامهم، فقبل نهايتها يمكن عزلهم بموجب أمر آخر

1 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 595.

2 - ATIAS, op.cit, p 134.

3 - M.WEISMANN,op.cit,P.124.

صادر بناء على عريضة أحد أو عدة ملاك شركاء.

أيضا تنتهي مهامهم بمجرد تعيين أعضاء آخرين من قبل الجمعية العامة، فعند حضور هؤلاء لشغل مهامهم تنتهي بالضرورة مهام الأولين.

مطلب ثاني: المتصرف

إن العقار المبني للإشتراك لتسيير مصالحه فإنها تعد من المسائل الهامة في مجال الملكية العقارية المشتركة، فهي بذلك تتطلب وجود يد تعمل على حماية وحصانة وحسن تسيير لهاته الملكية العقارية المشتركة، وضبط أمورها الإدارية، إضافة إلى فض كل النزاعات التي تقوم بشأنها. فكل هاته المهام يختص بها شخص واحد يدعى المتصرف. لهذا عني هذا المطلب بالنظر والتكفل بالمتصرف عن طريق إظهار ماهيته، أنواعه، مهامه وإنتهائها، في فرعين.

فرع أول: ماهية المتصرف وإنتهاء مهامه.

أولا: ماهية المتصرف.

أ/ تعريف المتصرف⁽¹⁾:

هو ذلك الشخص الذي يقوم بإدارة مصالح العقار المبني للإشتراك لتسيير شؤونه بموجب وكالة ممنوحة له تمكنه من ذلك، إذ يتم إنتقاء هذا الأخير من الملاك الشركاء أو غيرهم طبقا للمادة 4/34 من المرسوم رقم 83-666 .

فبالنظر إلى هذا المفهوم يعتبر المتصرف عونا مفوضا نائبا عن جماعة الملاك الشركاء أو الشاغلين للعقار المبني للإشتراك لتسيير أمور هذا الأخير، مما يكسبه صفة الوكيل ليخضع لأحكام الوكالة طبقا للمادة 37 من المرسوم رقم 83-666.

كما أن تمثيله هذا يكون أمام الأفراد وحتى أمام القضاء ليعطيه صفة التقاضي كمدعى أو كمدعى عليه حتى وإن كان ذلك ضد أحد موكليه (مالك شريك) ، كون دوره

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 545 .

ومهمته تفرض عليه حماية وصيانة الملكية العقارية المشتركة من كل جوانبها كما نصت عليه المادة 42 من المرسوم رقم 83-666.

ب/ شروط عمل المتصرف:

بعد تمام إختيار المتصرف وتحديد هويته، فإن الجمعية العامة تعقد جلستها لتناقش التعيين الرسمي له وحتى يصبح فعالا فإنه يجب حصول أغلبية ثلثي الأعضاء من الأصوات للأشخاص الحاضرين في الجلسة ممن يتمتعون بحق التصويت. في حالة إخفاق الجمعية العامة في ذلك أو إغفالها عن تعيين المتصرف، فيعود ذلك لرئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يقع في دائرتها العقار ليعين متصرفا، إذ وأيا كان أساس تعيينه فإنه يكون في مقدوره بدأ العمل وتسلم مهامه بصفة قانونية بموجب الوكالة الممنوحة له، وهذا لمدة سنتين كاملتين قابلتين للتجديد، كما يمكن عزله وإيقافه بنفس شروط تعيينه ليعوض بمتصرف آخر طبقا للمادة 756 مكرر 3 م ج والمادة 34 من المرسوم رقم 83-666.

يتم تحديد مرتب المتصرف من قبل الهيئة التي عينته والذي يكون على الأقل مساويا من قيمة كراء المحلات المتواجدة في العقار المبني للإشتراك⁽¹⁾ فيما لو كانت هذه لـ5% الأخيرة مؤجرة طبقا للمادة 35 من المرسوم رقم 83-666.

أما في حالة توقف أو تهاون المتصرف عن تأديه مهامه لأي سبب كان، فإنه يستوجب تعويضه بأخر من قبل الجمعية العامة، وفي حالة إغفالها أو تقصيرها عن ذلك يعين من قبل رئيس المجلس الشعبي البلدي نيابة عنها بعد تلقيه إشعارا من الملاك المشتركين أو الشاغلين له طبقا للمادة 36 من المرسوم رقم 83-666.

ثانيا: مهام المتصرف.

بما أن المتصرف يعتبر الهيئة الثانية المسؤولة عن إدارة وتسيير العقار المبني للاشتراك فهذا يؤكد أن له مهام مكلف بها لأدائها.

أ/- دور المتصرف⁽¹⁾:

¹ - إن العناية التي تجب على المتصرف (الوكيل) بذلها في تنفيذ المهام الموكلة إليه، فإنه في هذا الصدد نصت المادة 576 م ج: « يجب دائما على الوكيل أن يبذل في تنفيذه للوكالة عناية الرجل العادي.» فهذا الأمر لا يمكن أخذه على إطلاقه كون هناك نوعين من المتصرف. المتصرف المأجور وهو موضوع المادة 576 م ج أما المتصرف بغير أجر فلا يمكن مطالبته ببذل نفس العناية. إذا وقع الإجماع على المتصرف بأجر يستوجب عليه بذل عناية الرجل العادي حتى ولو كان يبذل أقل منها في أموره الخاصة لأنه يتلقى أجرا على ذلك وعلى بذل العناية أما المتصرف بدون أجر فهو في حكم المتبرع مما لا يمكن إلزامه ببذل عناية الرجل العادي بل يبذل من العناية ما يبذلها في أموره الخاصة وليس لأحد مطالبته بأكثر من ذلك. أنظر: د. علي علي سليمان، المرجع السابق، ص44.

إن التزام المتصرف بتنفيذ كل ما كلف به واحترام نظام الملكية العقارية المشتركة، فهذان الأخيران يعتبران الأساس الذي تحدد من خلاله طبيعة أدوار المتصرف في العقار المبني للاشتراك(2).

1 -/ الدور الإداري والتنظيمي:

يتولى المتصرف بصفته وكيلًا عن جماعة الملاك الشركاء مهمة تطبيق أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة و تنفيذ كل قرارات الجمعية العامة التي تصدرها (ما 764 ق م ج و ما 38 من المرسوم رقم 83-666)، يحرص على فرض احترام بنود نظام الملكية العقارية المشتركة على الآخرين باتخاذ العقوبات اللازمة لمخالفيها، إذ في حالة طرأ عوائق أثناء القيام بمهامه و لم يستطع التعامل معها أو عدم جدوى إجراءاته في حلها فهنا يعود إلى الجمعية العامة ليلبغها حتى تنفذ ما تراه مناسبًا وإلا لجئ إلى رفع قضية أمام المحكمة (ما 392 من المرسوم رقم 83-666).

وعليه تظهر مهمة المتصرف في إدارة العقار المبني للحفاظ عليه، صيانتته، ضمان الهدوء فيه مع إعداد تنظيم العيش الداخلي فيه و تعليق هذا التنظيم بعد مصادقة الجمعية العامة عليه، إضافة إلى مهام المتصرف أنه يدير كل الأجزاء المشتركة بكل ما تتطلب من صيانة، أمن ونظافة. وبما أن هاته الأعمال كثيرة و تتطلب يد عاملة فإن المتصرف يمكنه توظيف عمال وذلك حسب النوع و العمل و عدد المناصب المتوفرة التي تكون محددة من قبل الجمعية العامة مسبقًا (المادة 40/4.3.2.1 من المرسوم رقم 83-666).

1 - M.WEISMANN, op.cit.,P102 et s

2 - C. LARROUMET, op. Cit, p 422 .

إضافة إلى هاته المهام فله مهمة ضبط جميع وثائق الملكية العقارية المشتركة والجمعية العامة من المخططات، اتفاقية، عقود، مراسلات، دفاتر، محاضر، مستخرجات مصادق عليها، قوائم عدد الحصص الموجودة مع ذكر مالكيها أو شاغليها ووثائق التسيير المالي وجداول الميزانيات المقررة(ما 5/40 من المرسوم رقم 83-666).

أكثر من هذا فإن المتصرف يقوم بإعداد جداول الأعمال التي تناقشها الجمعية العام (ما 23 من المرسوم رقم 83-666) ويدعو لعقد جلساتها ويقوم بوظيفة الكاتب لاشتغالها (ما 1/20 من المرسوم رقم 83-666) وهاته مهام تنظيمية.

2/- الدور المالي:

إن مهام المتصرف تنصرف إلى الشكل المالي وكأنه محاسب أو مسير مالي في شركة أو مؤسسة تجارية، فإدارة حسابات الجمعية العامة لأموالها في المصارف، الصناديق وحتى في خزينتها الخاصة، فإن الذي يقوم بملئها هو المتصرف⁽¹⁾ وذلك عن طريق تحصيلها من جماعة الملاك الشركاء كل واحد على حدى أو الشاغلين للعقار المبنى (ما 40/6 من المرسوم رقم 83-666). كما أنه يقوم بإجبار المخالفين عن الدفع للوفاء بالتزاماتهم المالية و ذلك هو أسلوب التحصيل الإجباري.

في حالة بيع حصة من الحصص يمكن للمتصرف التعرض على عملية البيع إذا كان البائع (المالك الشريك) لم يوفي بالتزاماته (ديونه) (ما 43 من المرسوم رقم 83-666). دائما في الجانب المالي فإن المتصرف هو المكلف يدفع تأمين العقار المبنى ضد كل الأخطار المحدقة بهذا الأخير و بالشاغلين له ومالكيه تغطية المسؤولية المدنية اتجاه كل خطأ يتسبب فيه المستخدمين وضد كل ضرر ينتج عن استعمال الأجزاء المشتركة (ما 41/2 من المرسوم رقم 83-666).

أما ما يتعلق بالميزانيات فإن المتصرف هو الذي يعدها ويطرحها على الجمعية العامة ، ففي حالة أقرارها يتولى المتصرف تحصيل الأموال عن طريق تسبيقات مالية

1- ATIAS, op.cit , p.178.

اعتيادية أو استعجالية ليصرفها فيما جمعت من أجله (المادتين 40/6 و 41/1 من المرسوم رقم 83-666).

عند نهاية كل سنة مالية، يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشوفا تفصيلية بمختلف الحسابات المالية المتوفرة بما فيها الأموال التي تلقاها أو حصلها وكيفيات تسييره لها و صرفها ويتم ذلك في أجل ثلاثة أشهر الموالية لقفل حسابات السنة المالية المنصرمة، إذ قرار الجمعية

العامة بالمصادقة على هاته الكشوفات يعتبر إقرار على براءة ذمة المتصرف منها (ما 44 من المرسوم رقم 83-666).

ب/ سلطة المتصرف (1):

إن سلطة المتصرف لا تتعدى الصلاحيات التي تبقى دائما في إطار العقار المبني للاشتراك الذي تسييره والواقعة في إطاره(2).

1/ السلطة في تنفيذ الأعمال:

إن المتصرف له كامل الصلاحيات التي خولتها له الجمعية العامة في تنفيذ الأعمال والقرارات التي تصدرها، فبذلك تصبح سلطة غير محدودة خصوصا وأن الأساس في مهمته هو صيانة والحفاظ على العقار المبني للاشتراك وحسن تسييره، هذا ما يعطيه القوة في اتخاذ ما يراه مناسبا من دون استشارة الجمعية العامة لتوظيف عمال أو صرف من الأموال ما هو ضروري للحفاظ و حسن تسيير العقار. فله الحرية في إبرام عقود مع مؤسسات، شراء السلع، القيام بأعمال الصيانة والتسيير اليومي للأجزاء المشتركة وكذا عناصر التجهيز المشتركة. فمسؤولية المتصرف تكون تامة بهذا الشكل عن أعماله ولا يمكن إنابة شخص آخر مكانه (ما 54 من المرسوم رقم 83-666).

1.- J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p603 et s.

2- J.DUCHET, op.cit., P.106.

2/- السلطة إتجاه الأشخاص:

في إطار الملكية العقارية المشتركة وضمن العقار المبني للاشتراك فإن سلطة المتصرف تتصرف على كل الأشخاص القائمين داخل العقار بمختلف صفاتهم سواء كانوا عاملين (مستخدمون) أو مالكين لحصص أو شاغلين لها.

أما ما تعلق بالمستخدمين فإن المتصرف له سلطة عليهم في تحديد لهم نوعية العمل الذي سيقومون به ومدته والأجر الذي سيتقاضونه وله أيضا مراقبتهم إن رأى تهاون أو تقصير من طرفهم فيكون له سلطة تسريحهم.

أما بالنسبة للملاك الشركاء أو الشاغلين فإن المتصرف له سلطة عليهم في إخضاعهم لضرورة إحترام و إتباع نظام الملكية العقارية المشتركة، وله إتباع مختلف الإجراءات في ذلك بالنسبة خصوصا للمخالفين العاصين، أحسن صورة في ذلك إجراءات تحصيل المبالغ الخاصة بالأعباء المالية بطرق عادية أو إجبارية.

مناقشة:

بالنظر إلى كل مهام المتصرف نجدها في أصلها إدارية، مما كان من المستحسن من قبل المشرع أن يفرض على المتصرف أن يكون من أصحاب الخبرة في الشؤون الإدارية وليس أي شخص، لأنها أمور تنظيمية حساسة فقد تعود بالضرر على العقار والمعنيين به. ولقد عين أيضا المشرع مهام المتصرف بشكل واضح في العقار المبني للإشتراك إذ قصرها على تسيير الأجزاء المشتركة دون عناصر التجهيز المشتركة وكأن هاته الأخيرة ليست من مكونات العقار.

إضافة إلى ذلك لم يبين المشرع كيفية نقل المهام وأجالها بين المتصرف القديم والجديد⁽¹⁾.

فرع ثاني : أنواع المتصرف وإنهاء مهامه و موانعه.

أولا : أنواع المتصرف و موانعه.

إن المتصرف نوعان: متصرف محترف بأجر ومتصرف متطوع في حكم المتبرع بدون أجر، إضافة إلى أنه توجد موانع للمتصرف في القيام بمهامه هذا ما سنتعرض له هاته النقطة.

أ- أنواع المتصرف:

¹ - بما أن المشرع الجزائري أغفل تبيان كيفية نقل المهام من المتصرف القديم إلى المتصرف الجديد وأجالها فإن المشرع الفرنسي خمن في ذلك وحدد كل هاته الأمور إذ جاء ذلك ضمن أحكام ما 1/18 من القانون 10 جويلية 1965م تحت رقم 65-57.

هناك نوعين من المتصرفين: متصرف محترف ومتصرف متطوع .

1/- المتصرف المحترف⁽¹⁾ :

المتصرف المحترف هو ذلك الذي يكون له خبرة في مجال تسيير الملكيات العقارية المشتركة إذ يمكنه الجمع بين عدة ملكيات ولعدة عقود معها. كل متصرف محترف خاضع لقانون ونظام صارم، كما جاء في التشريع الفرنسي سير المتصرف المحترف بموجب قانون 02 جانفي 1970 م ومرسومه التنفيذي المؤرخ في 20 جويلية 1972م، المتعلق بكل الذين بصفة إعتيادية يقدمون أنفسهم للقيام بمهام تتعلق بالملكيات العقارية وتسييرها.

هذا القانون يؤكد أن المتصرف المحترم لا يستطيع القيام بمهامه إلا بعد حصوله على بطاقة محترف في "التسيير العقاري" الصادرة عن مصالح الولاية بعد إظهاره لكل كفاءاته وقدراته في هذا الشأن، هاته البطاقة صالحة لمدة سنة واحدة قابلة للتجديد يستوجب على هذا النوع من المتصرفين إكتتاب تأمين يحميه من كل الأخطار المالية حول المسؤولية المدنية، مع وضع ضمان في إحدى المؤسسات المالية وفي حالة وجود أي إشكال عويص خصوصا بالأموال، فإنه يستوجب عليه فورا إعلام الجمعية العامة والنقابة في أقرب الآجال.

يمكن للمتصرف المحترف وضع كل الأموال الخاصة بعدة ملكيات عقارية مشتركة في حساب بنكي واحد، على أن تكون محاسبة مفصلة لكل ملكية على حدى (لكل نقابة). المتصرف يتقاضى أجرا شهريا والذي يكون بقرار من الجمعية العامة وفقا للأغلبية، كما يستوجب على المتصرف المحترف عناية الرجل العادي.

2/- المتصرف المتطوع⁽¹⁾ :

1- J.DUCHET, op.cit., P.102.

إن هذا النوع من المتصرف عادة يكون في الملكيات العقارية الصغيرة لأنه يقوم بمهامه بدون أجر فهو في حكم المتبرع، ولهذا فلا يمكن مساءلته في بذل العناية التي هي خاصة بالرجل العادي بل ببذل العناية التي يبذلها في أموره الخاصة وليس أكثر، إضافة إلى أنه إذا تم تعيينه من بين الملاك الشركاء فهذا يكون أفضل لأنه يشرف بشكل حريص على شؤون الملكية ومصالحها ومصالح الملاك الشركاء التي تعد في نفس الوقت مصالحه.

يمكن له أن يكون مستندا إلى أهل الخبرة إذا احتاج لهم، إضافة إلى أنه لا يخضع لأي تنظيم خاص صارم.

كما أنه لا يمكن له الجمع بين الملكيات العقارية المشتركة إضافة إلى أنه يمارس مهامه بدون الحاجة إلى بطاقة من مصالح الولاية، ولا يخضع لبعض الشروط كما هو الشأن بخصوص المتصرف المحترف.

إن المتصرف المتطوع لا يحاسب على أعماله إلا فيما كان منه بخطأ الجسيم.

ب/ موانع المتصرف(2):

1/ المبدأ العام:

الأصل أن المتصرف وكيل موكلة إليه مهام تقتصر على الحرص على تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة و إلزام الملاك الشركاء و كل شاغل للعقار المبني للإشتراك، و كذا كل من يمس بهذا العقار بأي شكل من الأشكال على ضرورة إحترام هذا النظام،

1- J.DUCHET, op.cit., P.101 .

2- M.WEISMANN,op.cit,P117.

إضافة إلى حسن إدارته لهاته الملكية العقارية وبالتالي فإن أي قصور، عائق أو مانع يعجز المتصرف عن القيام بعمله يستوجب أنه في حالة النص عليه تعويضه بشخص آخر، إذ في التشريع الفرنسي نص في مادته 49 من المرسوم المؤرخ في 17 مارس 1965م على أنه يمكن تعيين إداري ليقوم بمهام المتصرف أو تحديد مهامه ومدة عمله وذلك بموجب حكم أو أمر قضائي صادر عن محكمة موطن العقار.

2/- الإجراءات:

طبقاً للمادة 49 من المرسوم المؤرخ في 17 مارس 1965م فإنه يرجع الإختصاص للقسم الإستعجالي للمحكمة لتقرير والأمر بتعيين إداري مؤقت يحل محل المتصرف الذي حصل له مانع أو عجز، وذلك يتم بتوجيه عريضة إلى رئيس المحكمة مسببة سواء كانت من واحد أو بعض الملاك الشركاء أو غيرهم حتى من الدائنين للملكية العقارية المشتركة المهم كل من لهم علاقة ومصالحة. وعليه فإن جدية التسبب للطلب تكون واضحة ودقيقة كمثلاً الرفض المتتالي للسؤال الإضافي في جدول الأعمال للجمعية العامة لدراسته.

يمكن أن تكون هناك حالة إستعجال إذا ما كانت أشغال مستعجلة خاصة بالحفاظ على كيان العقار والأجزاء المشتركة لوجود خطر داهم يعرضهم للهلاك، فهنا يتم إعدار المتصرف وبعد عدم الإستجابة لمدة 8 أيام فإنه يقدم الطلب مباشرة على هذا الأساس. إن تعيين إداري مؤقت لا يعني وضع نهاية لمهام المتصرف الذي لا يمكن وضع نهاية له إلا بموجب إجتماع للجمعية العامة والتقرير بذلك كما تم تعيينه.

كما أن الأمر القضائي لا يمكن أن يضع حدوداً أو يسطر المهمة بالتحديد الموكلة للإداري المؤقت، وعليه فإن كل ما يتعدى هاته المهمة يبقى دائماً من إختصاص المتصرف. أما إذا أعطيت للإداري المؤقت مهمة غير محددة ولكن لمدة محددة فإن المتصرف يستعيد مهامه بعد إنتهاء المدة المحددة للإداري كما أنه طبقاً للمادة 18 من قانون 10 جويلية 1965م فإنها تنظر إلى إمكانية إحتواء نظام الملكية العقارية المشتركة بعض الإجراءات في حالة قصور أو مانع للمتصرف في أداء مهامه وذلك بإمكانية القيام بها من قبل رئيس المجلس النقابي.

ثانياً: إنتهاء مهام المتصرف(1).

إن المتصرف له مهلة محددة وأجال تنتهي بها مهامه ولكن في بعض الأحيان تطرأ ظروف أو أمور تجعل من مهامه تنتهي قبل حلول الأجل القانوني المطلوب وذلك إما بعزله، تنحيته، خلعه أو موته وإلتزامات المتصرف القديم.

أ/- حلول الأجل، الإستقالة والعزل:

1/- حلول الأجل (2):

إن المتصرف له مدة محددة للقيام بمهامه إذ يتم تعيينه لأجل معين، محدد قانوناً بمدة سنتين قابلتين للتجديد، فبانتهاؤها هاته المدة يتوقف عن أدائه لمهامه (3) وعدم توقيفه لا يعني إستمراره، ولكن يستوجب في هاته الحالة تعيين متصرف آخر أو إعادة تعيينه مرة ثانية بموجب قرار من الجمعية العامة بعد التصويت عليه وإنما في هاته الفترة الشاغرة يتم تعيين إداري مؤقت بموجب أمر قضائي تحدد فيه مهمته ومدة عمله.

12 - الإستقالة (4):

لا يمكن للمتصرف أن يتخلى عن مهامه بدون إعلام وإستدعاء الجمعية العامة للإنعقاد لتعيين متصرف آخر وفقاً للأغلبية، إذ لو لم يتم ذلك في الإجتماع الأول فإنه يعيد الإستدعاء ويجمع الجمعية العامة للإنعقاد مرة ثانية لتعيين شخص آخر مكانه بنفس جدول الأعمال كونه يقدم إستقالته (5).

يمكن للمتصرف أن يستقيل أثناء إنعقاد الجمعية العامة، ففي هاته الحالة يعين كاتب جديد للجلسة و يعين أحد الملاك الشركاء كمتصرف مؤقت ، الذي يطلب منه إستدعاء

1 - J.DUCHET, op.cit., P.108.

2 - J. L. BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op. Cit, p 603.

3 - M.WEISMANN, op.cit, P114.

4 - J.DUCHET, op.cit., P.108.

5 - M.WEISMANN,op.cit,P114.

الجمعية العامة للإنعقاد لتعيين متصرف، وفي الحالة المخالفة فإنه تقدم عريضة لرئيس المحكمة لتعيين إداري مؤقت لإستدعاء الجمعية العامة.

-المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983م تم تعديله وإتمامه بموجب المرسوم تنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 25 رمضان عام 1414هـ الموافق لـ 07 مارس 1994 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنائيات الجماعية، إذ نص بالخصوص على إتمام الباب الثالث في المرسوم 83-666 بفصل ثالث عنوانه "أحكام خاصة" تدرج فيه والناص على التسيير الإستثنائي للملكية العقارية المشتركة من قبل أحد الملاك الشركاء وطريقته وكذا حالة

إنهاء هذا التسيير الذي يكون بتعيين متصرف بصفة قانونية من قبل الجمعية العامة للملاك الشركاء⁽¹⁾.

إن تقديم المتصرف لإستقالته بصفة مفاجئة يؤدي إلى تحمل مصاريف قضائية، لو أنه من الأفضل أن يعلم الملاك الشركاء بقرار إستقالته مسبقا وإعطائهم وقت كاف بعد إستدعائه للجمعية العامة لتعيين المتصرف الذي سيخلفه، وبذلك يكون المتصرف المستقبل قد حضر أيضا كل التقارير والأوراق التي سيسلمها لمستخلفه الخاصة بمهامه التي أداها.

3/- التنحية، العزل أو الخلع (2):

المتصرف يتم عزله أو تنحيته بموجب قرار من الجمعية العامة وفقا لشروط التصويت بالأغلبية طبقا للمادة 25 من القانون المؤرخ في 10 جويلية 1965م للتشريع الفرنسي، إذ الجمعية العامة الوحيدة التي لها هاته السلطة إذ القضاء يعين فقط إداري مؤقت لمدة محددة ومهمة معينة في حالة قصور أو مانع للمتصرف ولكن لا يضع نهاية لمهام هذا الأخير⁽³⁾.

إن رفض الجمعية العامة إبراء ذمة المتصرف لا يعني أنه عزل أو تنحية.

بما أن العقد القائم بين نقابة الملاك الشركاء والمتصرف هو عقد وكالة ، فإنه يمكن للملكية المشتركة عزل المتصرف متى ظهر لها ذلك لازما و لو قبل إنتهاء مدته.

إن المحاكم تهتم خصوصا في رؤية ومراقبة مدى قيام المتصرف بمهمته وهل القرار الخاص بالعزل تم في ظروف لائقة وفقا للقانون وبصفة غير مفاجئة.

إن التنحية أو العزل غير السبب أو الذي أسبابه غير جدية فإنه يفتح المجال للمتصرف لطلب تعويضات وهذا لا يعطي الحق لهذا الأخير في طلب إبطال إجتماع الجمعية العامة التي قررت تنحيته.

ب/- الموت والتزامات المتصرف القديم:

1/- موت المتصرف:

إن هذا العامل أو الظرف الوحيد الذي يعطي نهاية تامة بدون أي نقاش لمها المتصرف في حالة ما إذا كان شخص طبيعي⁽¹⁾.

1- القاضي حمدي باشا عمر . المرجع السابق . ص.637 .

2- J.DUCHET, op.cit., P.108.

3- M.WEISMANN,op.cit,P115.

أما إذا كان المتصرف شركة تسيير فإن التغيير في الإدارة لا يجعل نهاية للمهام.

2/- إلتزامات المتصرف القديم (2):

مهما كان شكل إنتهاء مهام المتصرف فإن هذا الأخير ملزم بتقديم تقرير نهائي عن كل المهام التي قام بها وتمكين المتصرف الجديد من كل الوثائق الإدارية والمحاسبة والأرشفة الخاص بالنقابة.

المتصرف القديم ليس له الحق في حجز الوثائق والأموال الخاصة بالنقابة وإن زعم أنه دائن كونه بعمله ذلك يتعرض لمتابعات جزائية.

في حالة تعيين متصرف جديد فإن المتصرف القديم ملزم بتمكين الأول (الجديد) في مهلة شهر واحد من يوم إنتهاء مهامه من الحالة المالية و كامل الحسابات المالية (الميزانية) مباشرة وكذا كافة الوثائق وأرشفة النقابة.

في ظرف مدة شهرين من تاريخ إنتهاء المدة الأولى فإن المتصرف القديم ملزم بتقديمه للمتصرف الجديد الحالة المالية الواقعية بعد تصفية الحسابات، وتقديم له الحالة المالية للملاك الشركاء وكذا تلك الخاصة بالنقابة.

1- M. WEISMANN, op. cit, P115.

2- M. WEISMANN, op. cit, P116.

بعد توجيه إعدار للمتصرف القديم بموجب رسالة موصى عليها بإشعار بالإستيلام أو بعقد غير قضائي (عن طريق المحضر)، فإنه في ظرف 08 الأيام إن بقي المتصرف القديم رافضا فإن المتصرف الجديد أو رئيس مجلس النقابي، أن يطلب من رئيس المحكمة الفاصل في القضايا الإستعجالية أن يصدر أمرا ضد المتصرف القديم بأمره بتقديم كافة الوثائق والحالة المادية للمتصرف الجديد، وذلك تحت غرامة تهديدية وكذا دفع فوائد التأخير المحتسبة منذ تاريخ إعدار بالنسبة القانونية وذلك طبقا للمادة 18/2⁽¹⁾ في قانون 10 جويلية 1965م تحت رقم 65-557.

1- Article 18 Alinéa 2 de la loi du 10 juillet 1965 n° 65-557 : « en cas de changement du syndic, l'ancien syndic est tenu de semestre au nouveau syndic, dans le délai d'un mois a compter de la cessation de ses fonctions, la situation de trésorerie, la totalité des fonds immédiatement disponible et un ensemble des documents et archives du syndicat.

عادة أن التتحية أو العزل للمتصرف يكون نتيجة خلافات حول الحسابات وفي هاته الحالة فإن المتصرف الجديد يجد نفسه حائرا في هاته الحسابات وعليه يمكنه إستدعاء المتصرف القديم لتفصيل له الأمور بموجب تقرير مفصل يقدمه للنقابة اللهم إذا لم يكن قد أقيم مسبقا، أما في حالة رفض المتصرف القديم ذلك فإن المتصرف الجديد يمكنه أن يطلب من الجمعية العامة ترخيص بإقامة خبرة قضائية حول الحسابات التي سيتسلمها.

في مبنى واحد، وبذلك فإنه من الطبيعي حدوث مشاكل ومنازعات بينهم وذلك مهما كانت.

Dans le délai de deux mois suivant l'expiration du délai ci-dessus, l'ancien syndic est tenu de verser au nouveau syndic le solde des fonds disponible après apurement des comptes, et de lui fournir un état des comptes des copropriétaires ainsi que celui des comptes du syndicat.

Après mise en demeure reste infructueuse, le syndic nouvellement désigné ou le président du conseil syndical pourra demander au juge, statuant en référé, d'ordonner, sous astreinte la remise des pièces et de fonds mentionnés au deux premiers alinéa du présent article ainsi que le versement des intérêts dus à compter du jour de la mise en demeure».

الفصل الثاني

حماية الملكية العقارية المشتركة

من

مختلف المشاكل اللاحقة بها والعقارات غير الداخلة

فيها

الفصل الثاني

حماية الملكية العقارية المشتركة من مختلف المشاكل اللاحقة بها والعقارات غير

الداخلة فيها

أحسن منظر لتجمع سكاني بشري يضم مختلف طبقات المجتمع نجده يتمثل في العقار المبني للإشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة فمن خلالها يتشارك أشخاص في مبنى واحد، وبذلك فإنه من الطبيعي حدوث مشاكل ومنازعات بينهم وذلك مهما كانت طبيعتها وأسبابها، الأمر الذي يجعل ضرورة التصدي لها وحلها أمرا مهما وواجبا حتى لا تؤثر هاته المنازعات على حالة التعايش السائدة بين هؤلاء الأشخاص في العقار المبني للإشتراك. ولهذا إستوجب تتبع كل الأعمال والأفعال التي يقوم بها الأشخاص الذين لهم علاقة بالعقار المبني للإشتراك وذلك لتحديد المسؤولية لكل طرف عن أفعاله، لتليها مرحلة القواعد والإجراءات المتبعة في ذلك الشأن بذلك الوضع خصوصا، وبالتحديد وقت حدوث ضرر لأي طرف، لتقوم الهيئات المختصة بالنظر في النزاع الحادث ضمن الملكية العقارية المشتركة. إضافة إلى كل هاته النزاعات الناشئة من قبل كل الأشخاص الذين لهم علاقة بالعقار المبني للإشتراك، فإن هذا الأخير يتعرض في حد ذاته إلى مشاكل وصعوبات تنشأ من مزاحمة بعض الهيئات والشركات مما يعرقل حسن سيره، وفي بعض الأحيان يجعل حدا كنهاية للملكية العقارية المشتركة سواء بالتحطيم أو النزاع، هذا إضافة إلى إظهار مختلف العقارات التي لا تدخل ضمن الملكية العقارية المشتركة ولكن بها تشابه كبير معها مما يستوجب إظهار الفروقات لعدم إختلاط المفاهيم. و ما مبحثي هذا الفصل إلا ميدان إظهار ذلك إنطلاقا من حماية الملكية العقارية المشتركة ووصولاً إلى مختلف المشاكل التي تعترضها وكذا العقارات الغير داخلة فيها.

مبحث أول

حماية الملكية العقارية المشتركة

إن نظام الملكية العقارية المشتركة وكل نظام من الأنظمة له آليات وقواعد يعتمد عليها في حماية حسن سيره و إنضباطه ليفرض إحترام كل شخص يريد المساس به، وذلك بإبعاده أو تسليط مختلف الأحكام والقرارات عليه سواء كانت إدارية أو قضائية. ولهذا فإن هاته الحماية تنشأ من خلال إظهار مسؤولية كل فرد ضمن هذا النظام كل بحسب صفته التي يتواجد بها فيه.

وبهذا فإن هذا المبحث عني بالتطرق في محتواه إلى مطلبين أساسيين، أولهما ناقش تحديد المسؤوليات ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة ليتمكن من خلالها تحديد الجهة المختصة للنظر في النزاع القائم وفقا للمسؤوليات المحددة وهذا ما يظهر بصفة ثانية من خلال قواعد التنازع.

مطلب أول: تحديد المسؤولية.

إن أي نظام يكون فيه أشخاص مستفيدون إلا ويرتب إلتزامات مقابل هاته الحقوق المستفادة منها وهذا هو خطب الملكية العقارية المشتركة ، إذ للحفاظ على ديمومة و حسن سير هذه الملكية وهذا يكون بإظهار كل ما يلقي على عاتق كل مستفيد من هاته الملكية، من إلتزامات التي تنجر عنها آثار سواء نفذت بشكل جيد أو سيء أو أنها نفذت جزئيا أو لم تنفذ كلية، وعليه فإن كل شخص يتحمل تبعات أفعاله حتى يتسنى مساءلته ومحاسبته بكل ما قام به خصوصا إن أحدثت أضرار بالآخرين، فإنه يصبح من الواجب مساءلة فاعلها حتى يتم تدارك هاته الأخطاء وإجتنب وقوع أضرار أو التقليل منها.

وعليه فإن هذا المطلب إنتهج هذا الجزء من المناقشة للمسؤولية في تحديدها بالنسبة

لأعضاء الجمعية العامة ثم لموظفي الجمعية العامة في فرعين إثنين:

فرع أول: مسؤولية أعضاء الجمعية العامة.

إن نظام الملكية العقارية المشتركة يفرض قيام أو نشوء جمعية عامة مكونة من أعضاء هم الملاك الشركاء، إذ تقوم هاته الأخيرة بتسيير هاته الملكية المشتركة وتصبح بذلك مسؤولة عن كل ما يلزم تطبيقه، وبذلك فإنه تظهر مسؤولية فردية لكل عضو بمفرده ومسؤولية جماعية لكل الملاك الشركاء وهذان هما القسمان الأساسيان لهذا الفرع.

أولاً: المسؤولية الفردية للمالك الشريك.

كل مالك شريك في العقار المبني للإشتراك يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة وشخصية عما يقوم به ضمن حصته وضمن الأجزاء المشتركة داخل العقار، وكذا عن كل شاغل بإذنه. وبذلك فإن كل النتائج تكون ملقاة على عاتقه، فهذه المسؤولية لها إتجاهين الأول يتعلق بمسؤولية المالك الشريك إتجاه الجمعية العامة والثانية تخص مسؤوليته إتجاه الشاغل.

أ- المسؤولية إتجاه الجمعية العامة:

إن نظام الملكية العقارية المشتركة وفي إطار العقد المبني للإشتراك تفرض على المالك الشريك ضرورة إحترام إلتزاماته المنصوص عليها ضمن هذا النظام والتي تعهد بتطبيقها، و هذا ما ينشئ مسؤوليته عن كل أفعاله و التي تبقى قائمة عن أي خطأ أو ضرر ينجم عن هاته الأفعال بسبب مخالفة هاته الإلتزامات وبهذا المنطلق فإن مسؤولية المالك الشريك تكون قائمة إتجاه الغير من الملاك الشركاء سواء كانوا فرادى أو جماعات، فإن ثبت الضرر بشتى أنواعه وأشكاله في حق المالك الشريك على أنه القائم أو المتسبب فيه نتيجة إهمال أو بصفة عمدية، فإن هذا الأخير يكون مسؤولاً مسؤولية كاملة عن نتائج هذا الضرر، وكذا يلزم عليه إزالته والكف عن كل مسبباته بكل الطرق وحتى بالتعويض المادي

لفائدة المتضررين(1).

ب/ المسؤولية إتجاه الشاغل:

إن شاغل حصة المالك الشريك مسؤول أيضا عن كل الأفعال التي يقوم بها في إطار العقار المبني للإشتراك، إذ بذلك تطبيق عليه قواعد المسؤولية⁽²⁾ نفسها المطبقة على المالك الشريك. ولكن ذلك في حدود ما تم الاتفاق عليه فيما بينهما.

إن سبب الشاغل ضررا للغير كان مسؤولا عما قام به ومتحملا لكامل المسؤولية في جبر هذا الضرر، فهذا الأمر لا يقف عند هذا الحد، فالمسؤولية بمفهومها الواسع لا تقتصر على الشاغل (المستخلف) وحده بل تتعداه إلى المالك الشريك (أي مستخلفه)، أيضا ذلك أن هذا الأخير يعتبر مسؤولا إلى جانب شاغله عن كل ضرر يحدث للغير بسبب فعل الشاغل. إذ لو علم المالك الشريك بما أحدثه المستأجر (الشاغل) من أضرار للغير ولم يتخذ من الإجراءات اللازمة ضده فإنه يعد بذلك شريكا في المسؤولية عن الضرر ولو لم يكن طرفا. هذا التحليل له جانب آخر عدا الإلتزامات المنشأة للمسؤولية، فهناك أيضا حق حماية الشاغل (المستأجر) وحقوقه فإنه من الواجب على المالك الشريك حماية الشاغل بدفع الضرر عنه والتصدي لكل ما يتسبب في الأضرار به.

ثانيا: المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء.

تقرر المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء لما يكونوا تحت لواء الجمعية العامة من خلال كل الأفعال و القرارات النابعة من هاته الأخيرة بصفة جماعية، ومن هذا تظهر المسؤولية إتجاه الملاك الشركاء (الأعضاء) والموظفين وكذا المسؤولية عن القرارات المتخذة من قبل الجمعية العامة.

1- M. WEISMANN , op . cit, p 123

² - المسؤولية بمفهومها العام تعبر عن تحمل شخص ما لنتائج أمر قام بفعله الذي ينجز عنه مساءلته عليه وبهذا الشكل تظهر المسؤولية في نوعين إثنين: مسؤولية جزائية الناتجة عن أفعال تضرر بالمجتمع مما يستوجب توقيع العقاب ليكون ردعا للفاعل وأمثاله حماية وحفاظا على القواعد التي يقوم عليها المجتمع. كما أن هناك مسؤولية مدنية الناتجة عن حصول ضرر لفرد واحد مما ينتج عنه دفع تعويضات مادية لجبر هذا الضرر لفائدة المتضرر حفاظا على حقوقه .

أ/ المسؤولية إتجاه الأعضاء وموظفي الجمعية العامة:

الجمعية العامة لها مسؤولية كاملة على الموظفين العاملين تحت لوائها وعلى رأسهم المتصرف كونها هي التي تعينه وتحدد له مهامه وسلطاته كما يمكنها عزله أو تحديد مهامه إن شاءت .

حيث وباعتبار المتصرف وكيلا وممثلا لجماعة الملاك الشركاء في إدارة العقار المبنى للإشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة، فإنه يعتبر مسؤولا عن كل الأفعال التي يقوم بها وعن أفعال الموظفين الذين يشغلهم أو يتعاقد معهم وذلك في حالة إخلاله هو شخصيا أو هؤلاء الذين هم تحت تصرفه بالتزاماتهم وبالتالي فإن المسؤولية تعود على المتصرف وحده لمسألاته من قبل الجمعية العامة التي لها دور الرقابة عليه وتوقيع الجزاء عليه في حالة الإخلال وبالتالي يكون هنا دورها كمراقب، كما أن لها دور آخر المتمثل في أنها حامية لحقوق المتصرف في حالة إعاقة أعماله سواء كانت الإعاقة من الغير أو من مشاكل العمل بحد ذاته(1).

مسؤولية الجمعية العامة تصل حتى إلى تعويض الضرر وتحمل المسؤولية ولو لم تتسبب في إحداثه كونها مجبرة على إصلاحه وذلك بإتخاذ الإجراءات اللازمة لذلك. وتمتد المسؤولية الخاصة بالجمعية العامة أيضا إلى أعضائها وتكون مسؤولة عنهم في حالة عدم تطبيقهم أو إخلالهم لإحترام نظام الملكية العقارية المشتركة. وعليه فإن الدعاوى الشخصية القائمة فيما بين الشاغلين أو فيما بين الشاغلين والمتصرف والناشئة عن تطبيق نظام الملكية المشتركة فإنها تتقادم وتسقط بعد مرور عشرة أعوام طبقا ما 1/772 ق م ج والمادة 33 من المرسوم رقم 83 - 666.

1 - J. L.BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op .cit, p : 595.

ب/المسؤولية عن المقررات:

إن المقررات التي تصدرها الجمعية العامة مسؤولة عن مراقبة مدى تنفيذها و بذلك تتحمل ما ينجم عنها من آثار(1). فأى تقصير يصدر من الجمعية العامة في هذا المجال إلا

وتكون معرضة للمساءلة عنه.

كما أن مسؤولية الجمعية العامة لا تتوقف عند هذا الحد بل أنها تتعداه إلى حالة عدم إتخاذها أي قرار أي سواء بالإهمال أو عدم توفر الأصوات والسكوت خصوصا إذا كان ذلك القرار ضروري لحماية وحصانة العقار المبني للإشتراك، أو أن قرارها الذي إتخذته كان غير صائب ففي كلتا الحالتين تكون مسؤولة وتتحمل كافة التبعات المنجزة عنها.

وكما قلنا في الأول فإن الجمعية العامة تحرص على تطبيق جميع قراراتها وذلك بإلزام الملاك الشركاء (الأعضاء) بضرورة إحترامهم لهاته الأخيرة (2) ، وتطبيقهم لها سواء كانوا معارضين أو غائبين، وهذا لا يمنع هؤلاء من لإستعمال حقهم في المعارضة وذلك في أجل شهرين إبتداء من تاريخ إعلان القرار من قبل المتصرف تحت طائلة سقوط هذا الحق طبقا ما 2/772 ق م ج وما 33 من المرسوم رقم 83-666.

فرع ثانى: مسؤولية موظفي الجمعية العامة.

إن العقار المبني للإشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة يستوجب موظفين وأشخاصا لتسييره والسهل على حمايته وصيانته وضمان تنفيذ كل قرارات الجمعية العامة، مما يجعلهم مسؤولين عما حملوا من مهام وعن كل الأفعال التي يقومون بها بمختلف نتائجها، الأمر الذي جعلنا في هذا الفرع نقسم المسؤولية هاته بين مسؤولية المتصرف كنقطة أولى ومسؤولية الغير كنقطة ثانية.

1 - M. WEISMANN, op . Cit, p 61 .

2- و من أمثلة مسؤولية الجمعية العامة ، في مجال تسيير و إدارة الأجزاء المشتركة ، الحالة التي يستعصى فيها على المالك الشريك إدخال أو إخراج سيارته إلى أو من المأرب الملحق بالعمارة ، و ذلك بسبب التوقف العشوائي للسيارات الأخرى . فهذه الحالة تجعل من الجمعية العامة مسؤولية عن هذا الوضع الحاصل ، فهي إما أن تكون قد تكرست شأن تنظيم عمليات التوقف كلية ، و لم تكثر له ، و إما أن تكون قد نظمته بشكل غير كاف . كأن تكتفي فقط بنصب لافتات للدخول و الخروج، دون تحديد أماكن التوقف المسموح بها. و في كلا الاحتمالين تكون الجمعية العامة مسؤولية عن تقصيرها هذا ، من خلال سوء تسييرها لشؤون المرآب المختلفة ، و بالتالي فهي مسؤولة عن كل ما ينجر عن ذلك .

أولا: مسؤولية المتصرف.

المتصرف هو المنفذ الأول لقرارات الجمعية العامة، والشخص الذي يسهر على حسن سير العقار المبني للإشتراك وصيانته وكذا مسؤول أيضا عن كل الموظفين الذين يشغلهم لمهام

يحددها، فبذلك مسؤوليته تنقسم بين الجمعية العامة، التي تراقبه وبين الموظفين الذين يعملون تحت مسؤوليته.

أ/- المسؤولية أمام الجمعية العامة:

إن العقار المبني للإشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة تكون الإدارة فيه منوطة لشخص واحد يدعى المتصرف، فهي مهمة عظيمة ذات أهمية بالغة والمسؤولية الملقاة بذلك على عاتق هذا الأخير كبيرة ومهمة جدا، فهو بذلك يعد مسؤولا عن كل ما كلف به وبتنفيذه وعن آثار أعماله حتى أن هاته المسؤولية تصل إلى حد محاسبته عن كل كبيرة وصغيرة بدن إستثناء أمام الجمعية العامة التي تعينه مما يجعله مسؤولا أمامها. إن مهامه ومسؤوليته تبدأ مباشرة بعد تعيينه، إذ أول المسؤوليات التي تنشأ مباشرة تتمثل في أخطاء سلفه⁽¹⁾(المتصرف السابق) التي تستوجب عليه عند تسلمه للمهام مراجعتها وإبلاغ الجمعية العامة عن كل ما يعد مخالفات لنظام الملكية العقارية المشتركة، وكذا عن الأخطاء والمخالفات سواء في الحسابات أو التنظيم حتى تتمكن الجمعية العامة من إتخاذ جميع الإحتياطات اللازمة والكفيلة بتجنيب الملكية العقارية المشتركة أي ضرر قد يلحقها بسبب هذه الأخطاء، وإلا فإن المتصرف الجديد هو الذي يتحملها في حالة تهاونه أو إهماله في القيام بالتزاماته ومراقبة أعمال سلفه.

المتصرف أيضا مسؤول أمام الجمعية العامة وأمام كل واحد من أعضائها عن الموظفين الذين يشغلهم وكل العمال الذين يعملون تحت تصرفه، إضافة إلى كل العقود التي يبرمها والتدابير التي يتخذها وكل الأعمال التي يقوم بها الماسة بالعقار المبني للإشتراك وتكون المسؤولية هاته بارزة بشكل قوي في التسيير المالي للملكية العقارية المشتركة.

1 – J. DUCHET, op .Cit, p 109 .

لدى تعيين المتصرف من قبل الجمعية العامة ومنحها له وكالة ، عليها أن تتأكد من أن المتصرف لا يبالغ في طلب الأموال لتنفيذ ما قرر له القيام به من أعمال، وذلك بالتأكد من قبل هاته الأخيرة بطلبها لأراء المتصرفين الآخرين ومتابعة الأسعار في السوق سواء بالشراء للمواد الضرورية أو ما شابه ذلك أو بتوظيف المستخدمين ، وكذا مراقبة تكاليف

العقود المبرمة والاتفاقيات المنعقدة وغيرها من الأمور التي يتصرف فيها المتصرف لوحده. هاته الإحتياطات المتخذة من قبل الجمعية العامة هدفها الحفاظ على السير الحسن وصيانة الملكية العقارية المشتركة، إضافة إلى أنها تفرض على المتصرف إحترام مبادئ نظام الملكية العقارية المشتركة والمحاسبة العامة بإعتبار التسيير المالي هو أهم الجوانب الحساسة، وذلك بفرضها عليه إعداد حسابات خاصة لكل عمل مؤدى، وتسييرها بشكل منفصل بعد موافقة الجمعية العامة عليها مع تقديم كل الوثائق اللازمة والمثبتة للوضعية المالية أمام هاته الأخيرة الدالة على الحسابات، الميزانيات، الإحتياطات، المصاريف، المشتريات والعقود..... إلخ وذلك مع ضرورة حصول كل مالك شريك على نسخ من هذه الوثائق.

فهذا لا يمنع المتصرف من أنه يتمتع بجملة من الصلاحيات التي تمكنه من تسهيل تنفيذ أعماله ومهامه المكلف بها والضرورية في بعض الأحيان، إذ يمكنه في حالة عدم كفاية الأموال الممنوحة أو المتوفرة لديه أن يطلب أموال إعتيادية أو إستعجالية أو إضافية إن ظهر له ذلك ضروريا، غير أنه يبقى مسؤولا عنها في إطار المحاسبة إذا ما ظهر أنه كان بالإمكان التقليل من هاته المصاريف بأي شكل من الأشكال، حتى وإن كانت الأموال قد إستنفذت في إطار تنفيذ الأعمال بصفة فعلية.

وعليه مسؤولية المتصرف واسعة في إطار صيانة وإدارة العقار المبني للإشتراك ضمن إطار الملكية العقارية المشتركة، فهو محاسب على كل الأعمال الضرورية للعقار والتي لم يرقم بها بأية حجة كانت، لا تكون مقبولة ولو حتى أن الشاغلين تماطلوا في دفع الإشتراكات فإنه غير معذور بذلك كون له كامل الصلاحيات والسلطة واسعة في تحصيل هاته الأموال بمختلف الطرق والوسائل العادية والجبرية، فهذا إن حدث من قبل المتصرف لا يعني إلا شيء واحد ألا وهو تهاونه وإهماله في تأدية مهامه وفي إدارة وصيانة العقار المبني للإشتراك، وبالتالي إنحياده على نظام الملكية العقارية المشتركة(1).

أما التبعات الأخرى الخاصة بالجنح والجنايات الحادثة داخل العقار المبني للإشتراك فإن المتصرف لا يد له ولا مسؤولية لديه في هذا المجال طبقا ما 45 من المرسوم رقم 83-666.

ب/ المسؤولية عن الموظفين الذين يعينهم:

إن الجمعية العامة بتعيينها للمصرف، الهدف منه هو حسن إدارة وتسيير وصيانة العقار المبني للإشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة، وبالتالي فإن المتصرف له سلطة وصلاحيات تعيين أو تشغيل موظفين وعمال في إطار أعمال محددة يحددها لهم، وبذلك فإنه يكون المراقب الوحيد على كل ما يقوم به هؤلاء المستخدمون في إطار خدماتهم، وكل النتائج التي ترتبها أفعالهم من مضار سواء للعقار كمبنى أو لمن لهم علاقة به.

كما أن مسؤولية المتصرف تكون قائمة حتى بخصوص المؤسسات التي تعاقد معها في شأن أعمال كبرى أو صغرى وعن كل النتائج المترتبة من أضرار تكون قد تسببت في ذلك هاته الأخيرة .

وعليه فإنه تظهر مسؤولية المتصرف فيما سبق شرحه وتكون مؤسسة وفق قاعدة مسؤولية المتبوع عن الأعمال الضارة التي يأتي بها تابعه بكل أشكالها وأنواعها، وما يستلزم ذلك من تحمل التبعات طبقا ما 136 ق م ج .

كما يمكن للمتصرف أن يتعامل مع الأضرار الحاصلة من تابعيه إما بتعديل شروط التعاقد مع مستخدميه أو فصلهم وإنهاء مهامهم، وإما بالرجوع عليهم بالتعويضات التي يدفعونها لقاء الأضرار التي تسببوا في إحداثها(2).

1 – J. L.BERGEL, M. BRUSCHI et S. CIMAMONTI, op .cit, p :605 et s .

2 – ATIAS, op .cit, p : 193

ثانياً: مسؤولية الغير.

إن الغير كل الأشخاص الذين يتصلون بالعقار المبني للإشتراك إذ بحكم الأعمال المكلفين بها فإنهم يعتبرون مسؤولين عما يحدثونه من أضرار داخل هذا الأخير في الملكية المشتركة .

أ/ المسؤولية إتجاه المتصرف:

إن كافة الموظفين المعيّنين من قبل المتصرف لهم مسؤولية إتجاهه بإعتباره الوحيد المراقب لهم والذي له سلطة تعيينهم ومساءلتهم، فإذا ما إذا أحدث أحدهم سواء كانوا فرادى أو

هيئات أضرارا فليس لأي شخص أن يحاسبهم سوى المتصرف، وهذا مرّة أن هؤلاء جميعا يخضعون لقاعدة تبعية مسؤولية التابعين لمسؤولية المتبوعين لهم.

ب/ المسؤولية عن تنفيذ العمل:

الموظفون المعينون من قبل المتصرف عليهم مسؤولية تامة عما أوكل لهم من مهام يقومون بها، إذ هم مقيدون بالحددين الزماني والمكاني لهاته المهام وأن يتحددوا بما طلب منهم فقط، إذ لما يعيقهم عائق فإنه يستلزم عليهم تبليغ المتصرف بهذا العائق فورا وإلا فإنه يعد إهمال وتقاوس من قبلهم مما ينجر عنه من تبعات مختلفة ووخيمة.

مطلب ثانى: قواعد التنازع فى الملكية المشتركة.

الملكية العقارية المشتركة ونظرا لوجود عقار مبني للإشتراك به ملاك شركاء وبه إدارة من قبل المتصرف، فإنه ولا بد أن ينتظر وجود نزاعات تنشأ مستقبلا بين المعنيين بهذا العقار، مما يستوجب وجود قواعد وأسس تحكم بموجبها كل هاته النزاعات وذلك للحفاظ على حقوق جميع الأطراف، سواء كانت هاته القواعد منصوص عليها فى النظام الداخلى للملكية العقارية المشتركة أم أنها فى النظام العام، فتظل المرجع الوحيد الذى يحل به أى نزاع ينشأ، بل ويؤسس عليه. هاته القواعد والأسس مفروضة الإلتباع من قبل الجميع سواء كانوا فرادى أو جماعات حتى يتمكنوا من رفع دعاويهم والدفاع عن حقوقهم وذلك بأسلوب فعال.

وبذلك فإن هذا المطلب إنشقى إلى فرعين أساسيين تظمنا نقطتين هامتين تمثلتا فى شرح إختصاص النظر فى التنازع ثم إجراءات رفع الدعوى.

فرع أول: إختصاص النظر فى المنازعات.

كل نزاع قائم ضمن العقار المبني للإشتراك فى إطار الملكية العقارية المشتركة يكون و لابد بصفة منظمة لا عشوائية، إذ تختص بحل هذا النزاع هيئات مختصة ومحددة قائمة بذاتها حتى تكون قراراتها أو أحكامها أو أوامرها لها صبغة تنفيذية سارية على المتنازعين. ولهذا فإن هذا الفرع إختص بالنظر فى النزاعات من خلال شق أول فى الإختصاص المحلى و كشق ثانى فى الإختصاص النوعى.

أولاً: الإختصاص المحلي.

إن تسوية النزاعات القائمة ضمن العقار المبني للاشتراك للملكية العقارية المشتركة تختص به هيئة تكون هي المعنية بحل هذه النزاعات ضمن هذا العقار، وهذا ما سنوضحه في ما يلي بإظهار هيتين الأولى الجمعية العامة والثانية المحكمة.

أ/الجمعية العامة:

كل ملكية عقارية مشتركة مجبرة على تكوين جمعية عامة تسير من خلالها هاته الملكية وتحافظ بذلك على حقوق الملاك الشركاء ومصالحهم ورعايتها، وبالتالي تكون المهتم الوحيد والأول بكل ما يحصل في هاته الملكية من نزاعات داخل العقار، المبني للاشتراك بين أي من الأطراف المعنية به، خصوصاً وأن حلها لهاته النزاعات يدخل ضمن صميم عملها إن كان بإمكانها حل هذه النزاعات والوصول إلى مخرج عاجل لها، حماية حقوق كل من فيها من أعضاء، و بالتالي حماية للملكية هذه ككل.

ب/المحكمة:

تعتبر الهيئة الثانية لحل النزاعات القائمة ضمن العقار المبني للاشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة بعد فشل أو عدم قدرة الجمعية العامة في حل هاته النزاعات المحكمة المختصة هي تلك التابع لها العقار محلياً، أي الواقع في اطار اختصاصها هذا الأخير، فهاته الأخيرة تنظر في النزاعات لتحلها وفقاً للقوانين والأنظمة المعمول بها.

ثانياً: الإختصاص النوعي⁽¹⁾.

هذا الإختصاص يدخل ضمن المجال القضائي للمحكمة، إذ هاته الأخيرة بها أقسام يعني كل واحد يحل نوع معين من النزاعات الجارية في إطار العقار المبني للاشتراك وبالتالي فإنه يستوجب تحديد نوع النزاع لتحديد القسم المختص بحله أو بالنظر فيه داخل الهيئة القضائية. الأمر الظاهر من خلال نوعين من الأقسام المعتادين في النزاعات العادية المتأتية الخاصة ضمن العقار المبني للاشتراك المتمثلين في القسم الاستعجالي والعقاري.

أ/القسم الإستعجالي⁽¹⁾.

1- الإختصاص النوعي من النظام العام كما يمكن لأي طرف من أطراف النزاع أن يتمسك به في أي درجة من درجات التقاضي طبقاً للمادة من القانون الإجراءات المدنية.

أنظر: القرار رقم 35-724 المؤرخ في 09-01-1985 م . م ق 1989 م. العدد الثالث.ص.25.

قد ترد على العقار المبني للاشتراك نزاعات ذات طابع استعجالي تستلزم النظر فيها بوجه السرعة و دون أي تأخير، وهذا يدخل ضمن اختصاص القضاء الاستعجالي، وغاية ذلك أن أي تأخير في حلها قد يلحق ضررا فادحا بالعقار أو بأحد أطراف النزاع، أو يؤدي حتى إلى المساس بأصل الحق مما يؤدي إلى تعديل في حقوق أو مركز أحد المتخاصمين.

ب/القسم العقاري⁽²⁾:

كل النزاعات الحاصلة ضمن الملكية العقارية المشتركة والتي موضوعها العقار، فإن القضاء العقاري يكون مختصا للنظر فيها وحلها وفقا للقواعد والأنظمة القانونية بما يتناسب و قواعد الحق .

فرع ثانى: إجراءات رفع الدعوى.

النزاعات الناشئة ضمن العقار المبني للاشتراك والمتمحورة حول موضوعه بين مختلف الأطراف، فإنه لا تنظر من طرف المحكمة المختصة الواقع في اطار اختصاصها المحلي هذا العقار، إلا إذا أقيمت الدعوى وأسست على عدد من التدابير والإجراءات التي يستوجب اتخاذها من قبل الأطراف المتخاصمين حتى يكونوا متماشين مع القانون.

ولذلك فإن هذا الفرع عني بإظهار وتبيان وشرح الإجراءات الخاصة برفع الدعوى من خلال الإجراءات الشكلية ثم الإجراءات الموضوعية.

أولا: الإجراءات الشكلية.

شكل رفع الدعوى لديه أهمية كبيرة للنظر فيها من قبل القضاة والذي على كل خصم رافع لدعواه احترامها والإلتزام به لقبول هاته الأخيرة، و التي تظهر فيما يلي:

2- القضاء الاستعجالي هو قضاء ذو طابع إستعجالي للنظر في القضايا المطروحة أمامه، فهو يخضع في تقريره للسلطة التقديرية لقضاة الموضوع، إذ هاته السلطة لا تخضع لرقابة المحكمة العليا فهي سلطة مستقلة متحررة من أية مراقبة، و ذلك عملا بما إستقر عليه الإجتهاد القضائي الذي أصدرته، هاته الأخيرة شارحه لتلك السلطة التقديرية لقضاة الموضوع في قرارها المؤرخ في 26 /06 /1989 تحت رقم 50-548 الناص على مايلي:

من المستقر عليه قضاء أن السلطة التقديرية المقررة لقضاة الموضوع لا تخضع إلى رقابة المحكمة العليا بتوافر شرطين أساسيين هما :

1- أن يبرزوا بما فيه الكفاية العناصر التي إستمدوا منها تقديرهم و إقتناعهم .
2- أن تكون تلك العناصر مستنبطة من واقع الدعوى والوثائق والمستندات المقدمة.
وبما أن القضايا ذات الطبيعة الإستعجالية لا يمكن حصرها، لاسيما المستخلصة منها من وقائع الدعوى، إذا ما قورنت بتلك التي نص عليها القانون وعددها قليل.

3- تم إحداث القسم العقاري بموجب قرار صادر عن وزارة العدل في 01 أبريل 1994.

أ/ أطراف الدعوى⁽¹⁾:

إن النزاع القائم في العقار المبني للاشتراك ضمن الملكية العقارية المشتركة، فإن الخصومة يمكن أقامتها من قبل أي شخص مهما كانت صفته القانونية التي يتمتع بها سواء كان مالكا ، شريكا، شاغلا، متصرفا أو جمعية عامة... الخ ضد خصم واحد أو عدة خصوم للنظر فيها أمام المحكمة.

غير أنه إذا كانت الخصومة المرفوعة أمام المحكمة، أصل النزاع فيها يتعلق حول ملكية جزء مشترك⁽²⁾، فإنه يصبح لزاما إقامة الدعوى ضد كل الملاك الشركاء للملكية العقارية باعتبار أن جميع الملاك الشركاء مالكين للإجزاء المشتركة، مما يصبح إجباريا رفع الدعوى وإقامة الخصومة في هذا النوع في مواجهة كل الملاك الشركاء.

في حالة ما إذا كان رافع الدعوى مستأجرا أو أحد صاحبي حق السكن وحق الانتفاع، ففي هاته الحالة ترفع الدعوى و تقام الخصومة ضد أطراف أخرى فنجد حالتين:

- إذا كان الشاغل هو المتسبب في حصول الضرر فإن الدعوى المرفوعة ضده قد تصل إلى المالك الشريك المشغل، الذي عليه أن يطلب من شاغل حصته الكف عن الإتيان بفعله هذا.
- أما إذا كان الشاغل هو المتلقي للضرر فإن الدعوى التي يرفعها ضد المتسبب في الضرر قد تصل إلى المالك المشغل لهذا الأخير إن كان شاغلا، أو إلى المالك الشريك المشغل للطرف المتضرر أو إلى الجمعية العامة أو إليهم دفعة واحدة، كونه من الواجب على كل هؤلاء إيقاف ممارسة هذا الفعل إتجاهه.

ب/ مستلزمات رفع الدعوى.

1- إن لقاضي الموضوع سلطة تكييف الدعوى المقامة أمامه وفقا لطبيعتها من خلال وقائعها فمثلا له حرية النظر فيما إذا كان يمكن للمدعي نصب هوائه التلفزيوني على نهاية الجدار الخارجي للعمارة أو فوق سطح هذه الأخيرة. إن أمكن تنفيذ أحد هذين الحالين ودون أن يكون لأي أحد من المعنيين بهذه الأماكن ممانعة المدعي في نصب هذا الهوائي في المكان المعين له، أو في إتخاذ سبل الوصول إليه سواء عن طريق التسلق للجدار أو إرتقاء السطح.....إلخ.

2- يقع على المحكمة واجب التأكد من صحة تأسيس الخصومة، الواردة على الجزء المشترك للسؤال على أسماء كل المالكين المشتركين للحصص في العقار المبني للإشتراك، وذلك لمعرفة ما إذا كان لهؤلاء حقوق على الجزء المتنازع عليه، الذي هو من حيث المبدأ معتبر ملكية مشتركة.

إن الطرف المتضرر الراغب في رفع دعوى قضائية نتيجة الضرر اللاحق به لجبره أو إبعاده والكف منه، عليه إتباع وإحترام عدد من الإجراءات حتى تكون قضيته في شكل قانوني سليم. من بين الإجراءات الواجبة الإتباع فإنه على رافع الدعوى أن يحرر عريضة ويسجلها لدى قلم كتابة ضبط المحكمة ويدفع معها رسوم⁽¹⁾ التسجيل، ثم يستوجب عليه دفع حقوق المحضر للقيام بالإستدعاء إضافة لإحترامه تواريخ الجلسات خصوصا الجلسة الأولى، إضافة إلى حضور الحكم لمعرفة ما إذا كان يقبله أو يريد نقضه بالطرق القانونية.

ثانياً: الإجراءات الموضوعية

إن موضوع الدعوى هو أهم أساس تقوم عليه الخصومة القضائية أمام المحكمة، إذ يستوجب على كل رافع لدعواه أن يثبت ويؤسس هذا الحق الخاص بموضوعه جيدا حتى لا ترفض دعواه لعدم الإثبات أو لعدم التأسيس، الأمر الذي سنظهره فيما يلي:

أ/ إثبات الحق محل النزاع.

ضمن العقار المبني للإشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة، فإن الشخص الرافع لدعواه أمام المحكمة عليه تأسيس قضيته تأسيسا قانونيا وموضوعيا محكما لإثبات ما تم رفع الدعوى لأجله سواء أكان رفعا للضرر أو إقرارا لحق ومطالبة به. وبذلك فإن أهم الإجراءات الواجب الأخذ بها بعين الإعتبار من قبل الرافع الدعوى أي الذي يسمى المدعي، تقديمه لكافة الوثائق والإثباتات⁽²⁾ الدالة على حقه وعلى مطالبته حتى وإن كان الدليل أو الإثبات بسيطا وصغيرا.

ب/ أسس النزاع حول العقار المبني للإشتراك.

¹ - القاعدة العامة أنه جميع الملاك الشركاء يساهمون كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة لدفع مصاريف أي دعوى قضائية ترفعها جمعيتهم العامة ضد أي فرد أو طرف كان، كون هاته المصاريف تدخل ضمن الأعباء الإدارية المتأتية عن تسيير وحماية الأجزاء المشتركة حتى وإن كان المدعى عليه أحد الملاك الشركاء الأعضاء في الجمعية العامة، فهذا الأخير ملزم أيضا بالمساهمة في دفع هاته المصاريف حسب نصيبه مع كونه خصما ورغم أنه تناقض في المصالح إلا أنه جاء هكذا تسهيلا لعمليات توزيع الأعباء، إذ أنه لا يمكن إخراج هذا المالك الشريك من المشاركة في دفع المصاريف بسهولة كون الأمر هذا يستدعي حصول إجتماع جديد للجمعية العامة وتعديل الأعباء مما سيعيق إقامة الدعوى.

¹- في حالة رفع الجمعية العامة لدعوى قضائية ضد أحد الملاك الشركاء بسبب إخلاله في دفع ما عليه من أعباء مادية، فعليها إثبات ذلك في دعواها مقدما كافة الإثباتات وكذا الوثائق والحسابات الخاصة بهذا المالك الشريك بشكل مفصل حتى تثبت وجود الدين فعليا.

إن الدعاوي التي ينصب موضوعها حول التنازع في مسائل العقار المبني للإشتراك، فإنه توجد ضوابط يستوجب التفتن لها وإتباعها من قبل المتنازعين :

أولاً: أن الدعوى المقامة من قبل المدعي على أساس أنه تضرر في حصته نتيجة وجود خلل في حصة المدعى عليه، تجعل الطرف الثاني مسؤولاً عما يحدث في حصته إتجاه حصة الطرف الأول، سواء نتيجة تقصير الثاني في صيانة أجزائه الخاصة وتصله من ذلك ما لم يثبت العكس⁽¹⁾.

ثانياً: يستوجب النظر في الدعاوي المرفوعة أمام المحكمة التي يكون محلها عقار مبني للإشتراك على أساس أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة، مع ملاحظة نظم البناء وليس على أساس الأحكام المتعلقة بالحقوق الإرتفاقية للعقارات المتجاورة.

ثالثاً: الأجزاء المشتركة في العقار المبني للإشتراك المحددة في نظام الملكية العقارية المشتركة تبقى مشتركة ومعدة لإستعمال جميع الملاك الشركاء، حتى ولو لم تنص عليها ما 745 من ق م ج، إذ التعداد الوارد في هذا الأخير جاء على سبيل المثال لا الحصر وبالتالي فلا يجوز تأسيس دعوى منازعة على هذه الأجزاء المشتركة ما دام قد بث في أمرها وأعتبرت مشتركة⁽²⁾.

مبحث ثاني

المشاكل والصعوبات الالفة والملكية المشتركة والعقارات غير

الداخلية فيها

2- من أمثلة مسؤولية الجار إتجاه جاره تكون قائمة إذا كان جدران حصة الطرف الأول متشققة مما يحدث تسربات للماء إلى حصة الطرف الثاني، فهنا يستوجب معرفة سبب التشقق إن كان إهمالاً أو تقصيراً في الصيانة من قبل الطرف الأول فإنه يحق للطرف الثاني رفع دعوى قضائية يطالب فيها من الأول إصلاح الجدران مع تعويضه مادياً عن الضرر اللاحق به.

1- بيع حصة من حصص العقار المبني للإشتراك يكون فقط على الأجزاء الخاصة، فهذا لا يعني، أن الأجزاء المشتركة غير واردة في العملية فهي أيضاً مشمولة ضمن عقد البيع حتى وإن لم يكن هناك نص صريح يقضي بذلك، ولا يحق للبائع طلب ثمن إضافي لقاء الأجزاء المشتركة زيادة على ما دفعه المشتري لشراء الحصة.

إن الملكية العقارية المشتركة باعتبارها تنصب على العقار مبني للاشتراك الذي يتجمع فيه عدة ملاك شركاء فإنها لا تخلو من مشاكل ومنازعات تعيق سيرها وإدارتها، إذ مختلف الأشخاص الذين يتصرفون فيها كالمصرف وكل الموظفين الذين يشغلهم، إضافة إلى العقود والاتفاقيات التي يبرمها مع الهيئات والشركات، من خلالها تخلق المشاكل و العراقيل التي تظهر من الأعمال و الأشغال المقامة بها.

إضافة الى أن هناك عقارات تتماثل مع الملكية العقارية المشتركة في عقاراتها المبنية للاشتراك غير أنها لا تخضع لنفس النظام، مما يستوجب إظهارها والتفريق بينها وبين العقارات المبنية للاشتراك لنزع كل لبس أو خلط في المظاهر. وعليه فإن هذا المبحث قسم إلى مطلبين أساسيين ناقش أولهما لمالك والصعوبات اللاحقة بالملكية المشتركة وثانيهما تعرض للعقارات التي لا تدخل ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة.

مطلب أول: المشاكل والصعوبات اللاحقة بالملكية العقارية المشتركة.

إشتراك الملاك الشركاء في عقار واحد مبني للاشتراك في إطار الملكية العقارية المشتركة لا يخلو إطلاقاً من المشاكل التي تتعرض لها هاته، الملكية سواء في أعضائها أو موظفيها أو مع الغير أيضاً في العقار بحد ذاته، كلها مشاكل وصعوبات تمس بهاته الملكية المشتركة.

ولهذا قسم هذا المطلب إلى فرعين عني الأول بالتعرض للنقابات التعاونية والثانوية والثاني تطرق إلى الشركات الداخلة ضمن الملكية المشتركة.

فرع أول: النقابات التعاونية و الثانوية.

أولاً: النقابات التعاونية(1).

1/ تعريف:

نقابة الملاك الشركاء يمكن أن تأخذ صورة أو شكل نقابة تعاونية مسيرة وفقا لأحكام ما/14 من قانون 65- 557 المؤرخ في 10 جويلية 1965م، والمواد من 40 إلى 42 من المرسوم رقم 67-223 المؤرخ في 17/03/1967م من القانون الفرنسي، إذا الحال بالنسبة للنقابة الخاصة بالملاك الشركاء التي يكون إما النظام الخاص بالملكية العقارية المشتركة أو بقرار من الجمعية العامة المصوت عليه بأغلبية ثلثي الأصوات، أن تنتهج بصفة مطلقة هذا الشكل من النقابة وتقرر تحويل النقابة إلى نقابة تعاونية.

فالنقابة التعاونية تتكون من أعضاء الجمعية العامة، أين تكون شركة بناء مندمجة في هاته الملكية المشتركة تقوم ببناء العقار المبني للإشتراك ليصبح هدفها الحفاظ على العقار وإدارته.

1- M. WEISMANN, op . Cit, p 217.

2/المشاكل اللاحقة بالمتصرف:

الملكية العقارية المشتركة لها نظام وقواعد خاصة بها، وأوجدت عنصرا هاما يشترك من الجمعية العامة ألا وهو المتصرف. فهذا العنصر الحساس والذي له دور كبير في السهر على حسن تطبيق وإحترام هاته البنود الخاصة بالملكية العقارية المشتركة من قبل مختلف الأشخاص سواء كانوا المالكين أو العمال، كل واحد يمكنه الإتصال بهاته الملكية المشتركة. أمام هذا الحرص الشديد لتحقيق السير الحسن والأمان والحماية لهاته الملكية المشتركة وللمالكين ضمنها، فإن المتصرف ونظرا للحمل الثقيل الملقى على عاتقه، فهو يتعرض لصعوبات وعراقيل كثيرة لا يمكن الإلمام بها كونها تخلق من الممارسة الفعلية لمهامه، وتتطور ليكون منها الجديد بمرور الزمن وتطور الحياة اليومية التي تظهر في مواجهة المالكين الشركاء في حد ذاتهم، كما تظهر أيضا مع العمال الذين يشغلهم المتصرف ومختلف الشركات التي يتعاقد معهم، وبذلك نأخذ بعض الأمثلة الحية التي يتلقاها المتصرف طوال فترة عمله.

أ/ المشاكل الناجمة عن الأشخاص:

1-/- الملاك الشركاء:

يتلقى دائما المتصرف صعوبة في تحصيل الأموال الخاصة بإشتراكات الملاك الشركاء إذ بعضهم من يتقاعس على دفعها في وقتها، مما يجبر المتصرف إلى إنذاره وحالة عدم الإستجابة وعدم جدوى الطريق الإختياري، فإنه يقوم بتحصيلها جبرا إما بإقتطاعها كبدلات إيجار بتأجير الشقة أو مرافعته أمام القضاء لدفعها بموجب حكم ينفذ عليه، فهناك أيضا الأموال المستعجلة التي تستوجب السرعة لتنفيذ أعمال ذات طابع إستعجالي وضروري لحفظ وصيانة الملكية المشتركة من الأخطار، فيكون على المتصرف صعوبة كبيرة لتحصيلها من عند المالكين الشركاء(1).

أيضا الأضرار الناجمة من الملاك الشركاء ضمن الأجزاء الخاصة بهم و التي تضر بالأجزاء الخاصة للملاك الآخرين ، مثلا إنسداد قنوات صرف المياه القدرة بسبب أشياء

1- M. WEISMANN , op . cit, p 161 et s .

تسدها. فإن صاحب الضرر ملزم بدفع تكاليف الإصلاح ، فهنا يقع المتصرف في مشكلة وهو أن صاحب الضرر يطالب بأن يقوم كل واحد من الملاك الشركاء بدفع نصيبه في الإصلاحات، بإعتبار أن القناة تم إستبدالها وكل واحد إستفاد من هذا التجديد، فيكون رد باقي الملاك الشركاء أنه لم يكونوا سببا في حدوث هاته الأضرار المنتجة للإصلاحات.

كذلك الضجيج الذي يحدثه بعض الملاك الشركاء ليلا أو في أوقات الراحة، فهو إقلاق لراحة الملاك الآخرين، فهنا يقع المتصرف في مشكلة.

حالة إستيلاء أحد الملاك الشركاء أو بعضهم على أكثر من غرفة واحدة الموجودة في القبو، إذ كل شقة لها غرفة في القبو تابعة لها.

نجد مشكلة الصهاريج الموضوعة على سطح العمارة، فصاحب الشقة الأخيرة هو المتضرر كثيرا بسبب إنسياب المياه وكذلك للرطوبة، و كل واحد يريد وضع صهريجه وهذا ما يشوه صورة العمارة مما يخلق مشكلة للمتصرف.

كذلك نجد مشكلة رفض المالك الشريك في الطابق السفلي دفع مستلزمات المصعد بحجة أنه لا يستعمله. هناك بعض الملاك الشركاء وكما هو ملاحظ في الوسط الإجتماعي اليومي،

أنهم يلقون بعض القمامات من شققهم وهذا ما يحدث أضرار بالمارين و السيارات المتوقفة، إضافة إلى تلويث المحيط، فهنا يستوجب الحراسة لمعرفة القائم بهاته الأفعال.

أيضا هناك من الملاك الشركاء من ينزل القمامة بعد مرور شاحنة النظافة خصوصا في العمارات المبنية للإشتراك التي ليس بها مسالك داخلية لرمي القمامة، وعليه نجد القمامة عند باب العمارة لتصبح في اليوم الموالي مشتتة بفعل الحيوانات مما يعطي رائحة كريهة وهيجان للحشرات.

2- الأشخاص العاملين المستخدمين بصفة دائمة و مؤقتة:

* الأشخاص المستخدمين بصفة مؤقتة:

المتصرف عادة ما يجد بعض الصعوبات والمشاكل لإستخدام بعض العمال للإصلاح والتنظيف، فإما هاته المشاكل تكون لوجود صعوبة في إجراء هاته الإصلاحات الضرورية خصوصا إذا كانت تستلزم التحول إلى بعض الشقق، فغياب مالكيها أو وجود المرأة لوحدها أمر به إشكال إضافة إلى أن بعض المستخدمين يغشون في عملهم أو يتقاعسون ويطيلون العمل عمدا، فهنا يقع المتصرف في مشكلة ضياع الوقت وغلاء الفاتورة إن كان العمال أجراء باليوم مما يستوجب عليه مراقبتهم والتأكد من حسن قيامهم بعملهم وإتقانهم له حتى يدفع لهم أجرتهم كونه مال الملاك الشركاء.

كذلك هناك بعض الجرائم التي ترتكب من قبل العمال المستأجرين باليوم منها المعتادة، كالسرقاات سواء للعتاد والسلعة التي يعملون بها أو أغراض بعض الشقق التي يدخلونها، وهذا يخلق مشكلة للمتصرف كونه مسؤول عنهم وعن كل شيء يضيع.

* الأشخاص المستخدمين بصفة دائمة:

الحالة الوحيدة التي يكون فيها الشخص الوحيد مستخدما بصفة دائمة إلى حين طرده هو حارس العمارة الذي عادة تكون له شقة عند باب العمارة، فيسهر على أمنها ومراقبة كل من يدخل ويخرج ليمنع الغرباء من الدخول. كذلك يعتبر الشاهد على كل الجرائم التي تقع أمام العمارة والأول الذي يسأل عن الجرائم الواقعة داخلها، إضافة إلى أنه المسؤول بعد المتصرف على نظافة العمارة ومراقبة كل ضرر يلحق بها بتصليحه إن كان سهلا، وبإعلام المتصرف في حالة إستعصاء ذلك عليه.

كما يكون الأمين على كل الشقق والحامي للعمارة من كل إعتداء من قبل الغرباء.
فالمصرف كل ما يقع داخل العمارة يعتبر إشكال في مهامه، خصوصا إذا كان الحارس غير ذي ثقة فإنه يلزم المتصرف على طرده وإيجاد حارس كفى، أهل ثقة وجاد في عمله يحرص على العمارة وعلى أمنها ونظافتها كما يحرص على بيته وأهله.
ففترة الفراغ التي تكون فيها العمارة بدون حارس تكون تلك مشكلة ملقاة على عاتق المتصرف الذي يبقى شاغله الشاغل العمارة بدون حارس.

كذلك يتلقى المتصرف مشكلة وهو مطالبة الحارس بشراء الشقة التي يقيم فيها.

ب/ المشاكل الناجمة عن الشركات المتعاقد معها المتصرف:

بعض الأعمال الكبرى التي تقررها الجمعية العامة تستوجب على المتصرف إبرام عقود مع شركات مختصة في إقامة هاته الأعمال، وعليه فإنه يلقي على عاتقه إختيار الشركات التي تتقن عملها جيدا و بمصاريف معقولة ويعتبر المسؤول عن إتمام هاته الشركات لأعمالها أو تقاعسها. فهو المراقب لها والمسؤول عن كل ضياع أو ضرر لأنها تعتبر أموال الملاك الشركاء، فإنه مطالب بعدم السهو في مقاضاة أي شخص أو شركة قصرت في عملها وإلا فهو الذي يحاسب.

كذلك تبقى على عاتق المتصرف مختلف اللوحات الإشهارية التي تلتصق على العمارة بدون الإضرار بصورتها وهيكلها وكذا بدون إزعاج الملاك الشركاء.
تجاوز تكاليف الإصلاحات أو الأعمال الكبرى ما أتفق عليه في العقد وما قرر من قبل الجمعية العامة، فإنه يعتبر مشكل يقع على عاتق المتصرف يسأل عليه ويطالب بوضع تقرير مفصل على هذا التجاوز في التكاليف لتظهر بذلك نزاهته من سوء نيته.

ثانيا: النقابات الثانوية.

أ/ التعريف وموضوع العمل:

1/ التعريف(1):

تعدد العمارات المشكلة للملكية المشتركة فإن ذلك يمكن الملاك الشركاء المكونين لعمارة أو عدة عمارات الإجتماع في جمعية خاصة لتقرير وتحديد وقفا للأغلبية المحددة في المادة 25 من قانون 10 جويلية 1965م، لإنشاء فيما بينهم ما تسمى النقابة الثانوية ذات

الشخصية المدنية التي تعمل كقنابة عادية، إذ يمكن لنظام الملكية العقارية المشتركة بمجرد تكون ملكية عقارية مشتركة ايجاد تنظيم في إطار نقابات ثانوية، الأمر الذي يساعد كثيرا في تسيير الملكية العقارية المشتركة ذات الحجم الكبير وذلك من أجل فك المركزية التي يتميز بها نظام الملكية المشتركة إلى لا مركزية في التسيير.

إن تكوّن وتشكيل نقابة ثانوية لا يجعل حداً أو يكون نهاية بالنسبة للنقابة الرئيسية التي تتكون من الملاك الشركاء، بل تتفرع النقابة الثانوية بالإختصاصات التي تنزع من النقابة الرئيسية. وعليه فإن إنشاء نقابة ثانوية لا يستلزم تدخل الجمعية العامة بل يمكن أن يقرر من قبل جمعية خاصة تضم الملاك الشركاء لعمارة أو عدة عمارات مستقلة.

1- M. WEISMANN , op . cit , p 218 .

2/ موضوع العمل(1):

النقابة الثانوية موضوع عملها هو تسيير وصيانة والتحسين الداخلي لعمارة أو عدة عمارات بدون تجاوز الحقوق الخاصة بالملاك الشركاء الآخرين أو المساس بها، وهذا دائما في ظل نظام الملكية العقارية المشتركة.

إن هاته المهمة للنقابة الثانوية يمكن توسيعها وذلك بموافقة الجمعية العامة للملاك الشركاء الذين يقررون ذلك بالأغلبية المحددة في المادة 24 من قانون 10 جويلية 1965م الخاصة بالأصوات الحاضرة والتي لها توكيل وعليه فإنه بصفة عامة يصبح إختصاص النقابة الثانوية هو إعادة تنظيم وإدارة الأجزاء المشتركة المشكلة للعمارة.

النقابة الثانوية مشتقة من النقابة الرئيسية، إذ الأولى لها شخصية معنوية وقراراتها تؤخذ ضمن جمعيتها والتي تنفذ من قبل المتصرف كما هو الشأن في النقابات العادية، إذ المتصرف في النقابة الثانوية يمكن أن يكون نفسه المتصرف الخاص بالنقابة الرئيسية أو غيره، المهم ان يكون تعيينه أو عزله أو تنحيته من قبل جمعية النقابة الثانوية، الأمر الذي يدل على أن هاته الأخيرة لها جمعيتها الخاصة بها منفصلة عن الجمعية العامة للنقابة الرئيسية. إذا ما يعمق هذا

الفاصل وهو عدم إمكانية إجتماع جمعيتين في إجتماع واحد، بل يستوجب إنعقاد كل جمعية على حدى ولكل واحدة إستدعاءاتها الخاصة بالأعضاء الملاك الشركاء المكونين لها. إذ والثابت أن الملاك الشركاء يستوجب إستدعاءهم للجمعية العامة للنقابة الرئيسية لأنها الجامعة لكل النقابات المتفرعة منها.

النقابة الثانوية ككل النقابات، لها مجلس نقابة، إذ لا يمكن لهاته الأخيرة المطالبة القضائية بخصوص حقوق عامة تخص كل الملاك الشركاء المكونين للجمعية العامة في النقابة الرئيسية، مثلا الأرضية المبنية عليها كل الملكية العقارية المشتركة بل يستوجب على النقابة الثانوية التقيد بالإختصاص الخاص ضمن الأجزاء الخاصة بها في العمارة أو العمارات المكلفة بتسييرها وإدارتها، مثلا عيب في العمل المؤدى داخل إحدى العمارات

1- M. WEISMANN , op . cit, p 219.

الخاصة بها. وبصفة عامة فإن النقابة الثانوية لا يمكنها المساس بحقوق الملاك الشركاء الآخرين الغير مكونين لها.

ب/ تمثيلها أمام الجمعيات ومجلس النقابة الرئيسي مع آثارها على تقسيم النفقات:

النقابات الثانوية لها تمثيل أمام الجمعية العامة للنقابة الرئيسية كما أنه لها تأثير على تقسيم النفقات، وهذا ما سنظهره في النقطتين الموالتين:

1- تمثيلها أمام الجمعيات ومجلس النقابة الرئيسي(1):

الجمعية العامة لمجلس النقابة الرئيسي تضم كل الملاك الشركاء بصفة عامة وبدون إستثناء، إذ البعض منهم المشكلين لنقابات ثانوية ليسوا مقصيين، بل يستوجب إستدعائهم كلهم، ولكن هذا لا يمنع بعض الملاك الشركاء المكونين لنقابات ثانوية أن يمنحوا وكالات لملاك آخرين أو أعضاء نقابة ثانوية تمنح كل توكيلات لأعضاء نقابة ثانوية أخرى، بإعتبار هاته الأخيرة لها مجال أوسع في شغل أجزاء كبيرة من الملكية العقارية المشتركة الكلية، وبالتالي فإن عدد الوكالات غير محدودة وهذا تطبيقا للمادة 27 من قانون 10 جويلية 1965م.

أما الملاك الشركاء غير المكونين لنقابة ثانوية أو المتحدين ضمن نقابة ثانوية، فإن لهم مقاعدهم داخل مجلس النقابة الرئيسي.

2 / آثارها على تقسيم النفقات(2):

تكوّن النقابات الثانوية يؤدي بالضرورة إلى تخصصها في تقسيم النفقات الخاصة بالعمارة أو العمارات التي تديرها وتسيرها بدون أن يساهموا في نفقات باقي العمارات التي لا تدخل ضمن إختصاص تسييرهم، وبالتحديد فإنه يستوجب التوضيح أن النقابة الثانوية تخص بتغطية النفقات الخاصة بالعمارة التي تديرها وليست مختصة لتغطية النفقات العامة المتعلقة بنفس العمارة، إذ هاته النفقات العامة تختص بها النقابة الرئيسية.

1- M. WEISMANN, op . Cit, p 220.

2- M. WEISMANN , op . Cit, p 221.

مناقشة:

من خلال أول وهلة يظهر لنا أن خلق وإنشاء النقابات الثانوية أمر جيد يخفف عن النقابة الرئيسية أعمال المراقبة ويسهل عليها مهمة تسيير كامل الملكية العقارية المشتركة، ولكن في حقيقة الواقع فإن كثرة النقابات الثانوية يزيد في العمل الإداري للنقابة الرئيسية من محاسبات، إجراءات إدارية مختلفة مما قد يخلق صراع بين النقابة الرئيسية والنقابات الثانوية. فما هو مقترح ويظهر أفضل، تخصيص كل نوع من النفقات لكل عمارة لملاك شركاء محددين ومعينين بالذات يختصون إلا بهاته النفقات دون غيرها، وهكذا يحدث التخصص داخل النقابة الرئيسية لتتضح المهام ويتقلص حجم الإجراءات الإدارية والمحاضر المختلفة.

فرع 2: الشركات الداخلة ضمن الملكية المشتركة.

الملكية العقارية المشتركة لا تتكون إلا من أشخاص أو ملاك شركاء عاديين بل يمكن أن يكون من ضمنهم شركات خصوصا تلك التي بنت العمارة، وهذا ما يخلق تعايش بين الشركة المنشئة والملكية العقارية المشتركة للملاك الشركاء، تظهر من خلالها تغييرات على هاته الأخيرة سواء في الحصص الخاصة أو المشتركة تصل إلى نهاية هاته الملكية العقارية المشتركة.

أولا: مدى تأثير شركة عقارية منشئة وملكية عقارية مشتركة.

أ/ تعايش شركة عقارية منشئة وملكية مشتركة:

1 / حالات التعايش(1):

ضمن ملكية عقارية مشتركة في عمارة تكون بعض الحصص(شقق) ملك لشركة عقارية، هدفها تخصيص هاته الحصص للأعضاء الشركاء للإنتفاع بها مع دعوتهم إلى إمتلاكها. في القانون الفرنسي نص على هذا الحال ضمن المادة 23 من قانون 10 جويلية 1965م الذي أبدى شفافية قانونية من قبل هاته الشركات بخصوص إنعقاد جمعيات النقابة. هاته الحالة لا تنطبق على كل الشركات سواء كانت مدنية أو تجارية ، إلا تلك

1- M. WEISMANN , op . cit, p 223.

المسماة المنشئة التي هدفها تخصيص محلات مملوكة للشركاء، فهذا ما نص عليه التشريع الفرنسي في قانون 28 جوان 1938م الذي هو مسير حاليا بالعنوان II من قانون 16 جويلية 1971م والذي تم إعادة نصه ضمن المواد 212 فقرة 1 إلى المادة 212 فقرة 13 من القانون البناء والسكن، هذا ينطبق أيضا على الشركات التعاونية التي أيضا هدفها تخصيص لشركائها شقق ومحلات مسيرة ضمن العنوان III من قانون 16 جويلية 1971م المعاد نصها ضمن المواد 213 فقرة 1 إلى المادة 213 فقرة 15 من قانون البناء والسكن.

يظهر أن هاته الشركات تخصص الإنتفاع الدائم للشركاء معترضة على الإنتفاع المؤقت. أما ما يقابله في هذا الشأن ضمن التشريع الجزائري فإنه صدر أمر 92/76 المؤرخ في 29 شوال عام 1396هـ الموافق لـ 23 أكتوبر 1976م، المتعلق بتنظيم التعاون العقاري من خلال النظام التعاوني للتعاونيات العقارية لتحقيق و تجسيد حق كل رب عائلة لاكتساب مسكنه الشخصي بكامل الملكية. فكان هذا الأمر موضحا طريقة تأسيس التعاونيات العقارية و طبيعتها على أنها شركة أشخاص مدنية، تكوينها، تسييرها و كيفية تطبيق نظام الملكية العقارية المشتركة على المباني للاشتراك قبل تخصيص المساكن، ومنه صدر قرار 12 صفر 1398هـ الموافق لـ 21 جانفي 1978م المتضمن القانون الأساسي النموذجي للتعاونيات العقارية وإعطاء شكله ومحتواه.

إضافة إلى التعاونيات العقارية أوجدت الوكالات المحلية بموجب مرسوم تنفيذي رقم 405/90 المؤرخ في 05 جمادى الثانية 1411هـ الموافق لـ 22 ديسمبر 1990م المحدد لقواعد أحداث

الوكالات المحلية للتسيير والتنظيم العقاري الحضريين، وتنظيم ذلك وقواعد أحداثها ومن طرف من تستحدث(1).

أمام البناءات المشتركة المتزايدة و التي أصبحت أمرا حتميا، أصدر المشرع الجزائري مرسوم تنفيذي رقم 175/91 مؤرخ في 14 ذي القعدة عام 1411هـ الموافق لـ 28 ماي 1991م محدد القواعد العامة للتهيئة والتعمير والبناء، فحدد مكونات العمارة الجماعية للسكن والمقاييس والشروط الواجب توافرها. فيها وكيفية بنائها ضمن أحكام المواد من 39 إلى 45 منه(2).

المشرع الجزائري لم يتوقف عند هذا الحد، بل و دائما في إطار النشاط العقاري أصدر مرسوم تشريعي رقم 03/93 المؤرخ في 07 رمضان 1413هـ الموافق لـ 01 مارس 1993م المتعلق بالنشاط العقاري(3) الذي يخص بالتحديد المتعاملين في الترقية العقارية، فهم تجارا، إلا إذا قاموا بعمليات الترقية العقارية لتلبية حاجاتهم الخاصة أو حاجات المشاركين في ذلك، هذا إضافة إلى المالك الشريك الذي يقوم مقام المتصرف في الملكية المشتركة قبل تعيينه، وطريقة طلب ذلك ضمن أحكام المواد من المادة 24 إلى 26.

المتعاملين في الترقية العقارية يمكن أن يكونوا أشخاصا طبيعيين أو معنويين، و لهذا فإن المشرع الجزائري أصدر مرسوما تنفيذيا رقم 58/94 مؤرخ في 25 رمضان 1414هـ الموافق لـ 07 مارس 1994م المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم الذي يطبق في مجال الترقية العقارية(4) فهي بيع الشقق على التصاميم، وهذا هو البيع لأجل الذي يخلق الملكية العقارية المشتركة كنظام حتمي مسبق.

الملكية العقارية المشتركة ضمن البناء أو العمارة المبنية للإشتراك يستوجب توافر ما يسمى بالبطاقة العقارية ومن ثم الدفتر العقاري، وهذا ما أكد عليه مرسوم 63/76 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396هـ الموافق لـ 25 مارس 1976م المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل

1- القاضي حمدي باشا عمر -المرجع السابق-ص 563 إلى 616.

1- القاضي فدوج بشير. المرجع السابق. ص519 إلى 533.

- جريدة رسمية عدد 26 لسنة 1991.

2- . القاضي فدوج بشير.المرجع السابق.ص533

- جريدة رسمية عدد 14 لسنة 1993.

3- جريدة رسمية عدد 30 و38 لسنة 1976 م.

4- القاضي فدوج بشير.المرجع السابق.ص.90.

والمتمم بالمرسوم رقم 132/93 المؤرخ في 19 ماي 1993⁽¹⁾، إذ في مادته 28 فقرة 2 أخص الحديث عن البطاقة العقارية الخاصة بالملكية المشتركة و في المادة 30 منه حول مكوناتها.

كما جاء قرار 27 ماي 1976م المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية⁽²⁾، الذي يعطي نموذج البطاقة العقارية، إذ في نفس التاريخ صدر قرار 27 ماي 1976م يتضمن تحديد نموذج الدفتر العقاري⁽²⁾.

التعايش ما بين شركة عقارية منشئة وملكية عقارية مشتركة يلتقيان خصوصا لما تكون العمارة قد بنيت من قبل هاته الشركة، وبالتالي في هاته الحال الشركاء لا ينتظرون إنحلال الشركة بل يطالبون مباشرة بنقل الملكية لهم للمحلات التي إنفقوا منها والمخصصة لهم، وهكذا إلى أن يصبح كل البناء لملاك مختلفين وبذلك ينطبق نظام الملكية العقارية المشتركة ويظهر جليا للوجود.

2- إستدعاء الملاك الشركاء للجمعيات العامة⁽³⁾.

المبدأ السائد ضمن الشركاء لشركة منشئة هم أعضاء في نقابة الملاك الشركاء يستوجب استدعائهم لحضور الجمعيات العامة الخاصة بالملكية العقارية المشتركة كملاك شركاء، إذ يستوجب عدم الخلط أو تأثير أي جمعية عامة سواء للشركة أو للملكية العقارية المشتركة فيما بينهما، فكل واحدة تتعقد لوحدها بدون الإخلال بالإجراءات الخاصة بالإستدعاءات وإنعقاد الجمعيات العامة وأعضائها.

المتصرف يستوجب عليه الإتصال بالممثل القانوني للشركة لتمكينه من عناوين وأسماء الشركاء الخاصين بالشركة، حتى يتمكن المتصرف من استدعائهم. الإستدعاءات التي يفترض أن تكون مصحوبة بكل الوثائق الخاصة بجدول الجمعية حتى يمكنهم(هؤلاء الشركاء) من المشاركة كباقي الملاك الشركاء.

1-لقاضي قدوج بشير.المرجع السابق.ص 90.

2- القاضي قدوج بشير.المرجع السابق.ص 103.

كل الشركاء سواء كانوا ملاك أو شركاء في الشركة المنشئة فإنهم يحضرون الجمعية العامة للملكية العقارية المشتركة ، ولديهم عدد من الأصوات حسب نصيبهم في الأجزاء

المشتركة المعادلة للأجزاء التي ينتفعون بها، فلا فرق بين الشركاء في الجمعية العامة، فالأصوات تأخذ وتحسب كما لو لم تكن الشركة، وأن كل شريك مالك لحصته كاملة، وهذا ما يسمى بالشفافية القانونية.

إن عدد الأصوات يتمشى وحصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة، إذ لو تعدى ذلك النصف من مجموعها فإنه يعاد عدد الأصوات التي يصبح يحوزها إلى ما يعادل الملاك الشركاء الآخرين، وإن كانت الشركة هي صاحبة الحصة الأكبر من النصف في الأجزاء المشتركة فإنه لا تؤخذ باعتبار أن الشركة لا تساهم في التصويت، بل يكون ذلك للشركاء الذين يكونوا في نفس حكم الملاك الشركاء.

أثناء انعقاد الجمعية العامة تكون ورقة واحدة تجمع كل الشركاء و الملاك الشركاء المؤشر فيها حضورهم، الممضاة من طرف كل واحد والمصادق عليها من قبل رئيس الجمعية، الذي يختار في بداية اجتماع هاته الأخيرة، ويعين المكتب والمتصرف الذي يكون كاتب الجلسة إلا بقرار مخالف من الجمعية.

أثناء انعقاد الجمعية العامة فإنه يحرر محضر المداولات الذي يمضى من قبل رئيس الجمعية وكاتبه والأعضاء المكونين للمكتب، إن شكل و محتوى هذا المحضر هو النص الكامل للاجتماع والمداولات، إذ تسجل فيه أيضا نتائج التصويت وتحدد أسماء الملاك الشركاء والشركاء الذين تعرضوا على هاته القرارات الخاصة بالجمعية العامة، وكذا أسماء الذين لم يشاركوا في التصويت، وكذا أولئك الذين إمتنعوا عن التصويت فإلتزموا بالحياد.

بطلب واحد أو عدة ملاك شركاء أو شركاء معارضين، فإنه يسجل في محضر الجمعية العامة التحفظات التي تقدموا بها حول مدى قانونية وصحة هاته المداولات، إذ هاته المحاضر تسجل الواحدة تلو الأخرى في سجل خاص لذلك والتي تبلغ:

- للملاك الشركاء كل واحد على حدى الذين تعرضوا أو تغيبوا.

- للشركة أو ممثلها القانوني إذا ما أحد أو بعض الشركاء قد تعرضوا على القرارات المتخذة أو كان متغيبا.

هذا التبليغ يستوجب فيه أن يسجل نتائج التصويت وفي التشريع الفرنسي يستوجب أيضا كتابة المادة 41 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965م كاملا.

في آخر المطاف لانعقاد الجمعية العامة فإن قراراتها تستوجب التنفيذ إذ الشفافية القانونية تكون إلا أثناء إنعقاد الجمعية العامة، أما بعد ذلك، فإن المتصرف يقوم بتحصيل مبالغ النفقات المحددة من قبل الجمعية العامة من الملاك الشركاء، وكذا من الشركة التي تقوم بدورها بتحصيلها من عند شركائها الذين لهم أنصبة ضمن الملكية المشتركة، كون المتصرف ليس له الحق والصفة لمطالبة الشركاء الخاصين بالشركة بتمكينه من النفقات الخاصة بحصصهم، وهذا ما يحتم وجود محاسبين (محاسبة مزدوجة).

من الناحية التطبيقية و لهدف اقتصادي ولأكثر تسهيل للمتصرف يقوم بتحصيل الحصص من الشركاء وكأنهم ملاك شركاء، هاته الطريقة لا تشكل أي إشكال ما دام أن المدينين (الشركاء) يدفعون نفقاتهم الخاصة بحصصهم بانتظام، غير أنه يقع الإشكال إذا لم تدفع بعض النفقات الخاصة بالشركاء المتغيبين، فهنا تكون متابعة المتصرف ضد الشركة التي بدورها تتابع الشريك المتغيب ، اذ بإمكانها وضع للبيع الإجباري حصة الشريك أو أسهمه لسداد النفقات. هذا ما نص عليه التشريع الفرنسي في المادة 212 فقرة 6 و المادة 212 فقرة 4 من قانون البناء والسكن(1).

نظرا للبس والتعقيدات الناتجة عن هاته الوضعية، فإنه لا يمكن التمسك بالتعايش بين الشركة المنشئة و الملكية العقارية المشتركة خصوصا وإن كان انحلال الشركة ممكنا.

ب/ تغيير مكونات الملكية المشتركة:

1/ بيع أو إكتساب الأجزاء المشتركة(2):

بيع أو اكتساب أجزاء مشتركة يكون حتما بموجب قرار متخذ بالأغلبية، فالنقابة هي القائمة بذلك التنفيذ كما جاء في نص المادتين 26 و 24 من قانون 10 جويلية 1965م.

البيع:

فالنقابة يمكنها بيع ثلث أو واحد من الملاك الشركاء جزء مشترك الذي هو غير ضروري (مثلا مستودع للفحم حول بعد إرتباط البناية بشبكة للتدفئة الحضرية) كما يمكن

1- M. WEISMANN, op . Cit, p 227.

2- M. WEISMANN , op . Cit, p 228.

للنقابة بيع حق التبعية الذي هو حق تبعية للأجزاء المشتركة. الجمعية العامة لا يمكنها إتخاذ القرار بنقل الملكية لأجزاء مشتركة التي يستوجب الحفاظ عليها احتراما لغاية البناية، وذلك إلا إذا كان إجماع كل الملاك الشركاء.

في حالة أن البيع لجزء مشترك لا يمس بالغاية التي أعدت لها البناية، فإنه يكفي لإتخاذ القرار توافر ثلثي الأصوات.

في حالة بيع أجزاء مشتركة أو حقوق تبعية تطبيقا لإلتزامات قانونية أو تنظيمية ، (مثلا: إقامة ساحة مشتركة، حقوق إرتفاق أو تنازل عن حق الاشتراك) فإنه يكون ذلك بتوافر أغلبية أصوات كل الملاك الشركاء حتى الغائبين.

وعليه فإنه في حالة بيع جزء من الأرض غير ضروري لعمل النقابة ولا يمس بالغاية التي أعد لها المبنى، فإن أرضية الملكية العقارية المشتركة تنقص ولكن الحصص تبقى كما هي الخاصة بالملاك الشركاء.

ضمن التشريع الفرنسي فإن المبالغ المتحصلة من بيع جزء مشترك يقسم على الملاك الشركاء الذين كانت حصصهم متصلة بها، و ذلك حسب حصة كل مالك شريك في الجزء المشترك، وهذا ما نصت عليه المادة 16 فقرة 1 من قانون 2 جانفي 1979م، إذ هاته المبالغ تسلم للملاك الشركاء من قبل المتصرف، مع العلم أنه في حالة رهن أحد الملاك الشركاء لحصته فإنه لا يمكن للدائنين المرتهنين المعارضة لتسلم هاته المبالغ العائدة له، إلا إذا كانوا دائنين مسجلين قبل دخول قانون 2 جانفي 1979م حيز التطبيق فيتبعون الإجراءات اللازمة طبقا للمادة 8 من نفس القانون.

الإكتساب:

أما عن الإكتساب فإن المتصرف يمكن له إكتساب شقة من أجل طاقم الملكية العقارية المشتركة (العاملين والإدارة)، قطعة أرض من أجل جعلها مساحة خضراء أو لجعلها مكان لتوقف السيارات وهذا بأغلبية الأصوات كما نصت عليها المادة 26 من قانون 10 جويلية 1965م الفرنسي، أي بأغلبية ثلثي أعضاء النقابة حتى يكون هذا الإكتساب موافقا وتناسب مع الغاية من العقار والذي لا يغير من الحصاص ضمن الملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾.

2/ إنقسام الملكية العقارية المشتركة.

في حالة تكوّن العقار الخاص بالملكية العقارية المشتركة من عدة عمارات، وكان بالإمكان تقسيم الأرضية فإنه يمكن إنعقاد جمعية خاصة للملاك الشركاء لعمارة واحدة أو عدة عمارات بإجماع أغلبية الأصوات للعمارة أو العمارات المعنية بالأمر، وطلبهم في أن تكون هاته العمارات تشكل ملكية عقارية مشتركة منفصلة عن الملكية العقارية المشتركة الأصلية(الرئيسية)، هذا ما تضمنه التشريع الفرنسي في مادته 28 من قانون 10 جويلية 1965م، وبذلك فإن الجمعية العامة تفصل في طلب الجمعية الخاصة بنفس الأغلبية المطبقة الخاصة بكل الملاك الشركاء.

نظام الملكية العقارية الخاص بمجموع العقارات يبقى مطبقا إلى غاية وضع نظام جديد للملكية العقارية المشتركة من طرف كل نقابة من النقابات.

وعليه فإن هاته الأنظمة الجديدة للملكية العقارية المشتركة، تستوجب المصادقة عليها بتوافر أغلبية ثلثي الأعضاء المكونين للنقابات وهذا ما جاء طبقا للمادة 26 من قانون 10 جويلية 1965م، أما إذا كان النظام الجديد هو تبديل للقديم أو تغيير فيه فإنه يستوجب بذلك موافقة أغلبية الأصوات لكل الملاك الشركاء المكونين للنقابات.

كما أن النقابة الرئيسية لا يمكن أن تتحل مادام هناك أجزاء مشتركة أو أهداف مشتركة بين الملاك الشركاء، اللهم إذا كان هناك مجال آخر لصيانة وتسيير وتنفيذ هاته المشاريع من قبل جمعيات نقابية لملاك أو بإتحاد نقابات كما جاء به قانون 21 جوان 1865 الفرنسي، فهذا التحويل يكون بقرار من الجمعية العامة الرئيسية بأغلبية الأصوات لكل الملاك الشركاء كما أكدت عليه المادة 25 من قانون 10 جويلية 1965م الفرنسي⁽²⁾.

1 -M. WEISMANN , op . cit, p ,228 ,

2- M. WEISMANN, op . cit, p 229.

ثانياً: التحطيم المفاجئ وطرق نهاية الملكية المشتركة.

أ/ التحطيم المفاجئ للبناء:

1/إعادة البناء:

في حالة تحطم البناء كلية أو جزء منها فقط فإنه يمكن للجمعية العامة للملاك الشركاء المكونين للبناء المحطمة بأغلبية أصوات هؤلاء الملاك الشركاء إعادة بناء البناء أو تصليح الجزء المتضرر منها. كما أن هذا التصليح يكون إجبارياً إذا كان الجزء المتضرر لا يتعدى نصف البناء وقد طالب بذلك أغلبية الملاك الشركاء المتضررين من هذا التحطيم. إن الملاك الشركاء المشاركين في صيانة العقار المبني في الملكية العقارية المشتركة والذي تضرر أن يشاركوا بنفس الحصص من النفقات في الأعمال المنجز لذلك(1). أثناء التصليح أو إعادة البناء، فإنه يمكن إحداث تغييرات وتحسينات بالنظر إلى الحالة الأولى للعمارة قبل الحادث (التحطيم)، ولكن يكون ذلك بقرار من جمعية الملاك الشركاء يتخذ بأغلبية ثلثي الأصوات.

كما أن التعويضات المتحصل عليها من قبل شركات التأمين أو المسؤولين عن الأضرار توجه، أولاً لسداد الديون الخاصة بالدائنين، والأموال سواء كلها أو ما بقي منها يخصص لإعادة البناء، مع العلم أن نقابة الملاك الشركاء لا تتقدم بمجرد الهدم.

1/عدم إعادة البناء:

إذا قررت الجمعية العامة للملاك الشركاء الذين تضررت حصصهم من جراء تحطيم العمارة بعدم إعادة البناء، فإن المتصرف يقوم بتصفية الحقوق ضمن الملكية العقارية المشتركة وفي حالة التحطيم الجزئي، فإنه يعرض الملاك الشركاء المتضررة حصصهم والتي لم تعاد إليهم.

أما إذا كان التحطيم كلياً للملكية العقارية المشتركة في بنائها، فإنه تباع الأرضية

1- M. WEISMANN , op . cit, p 230

والأنقاض بصفة ودية أو عن طريق المزادات، ويقسم بذلك الثمن و التعويضات الخاصة بالتأمين بين الملاك الشركاء بعد تصفية الديون حسب حصة كل مالك شريك⁽¹⁾ , هذا ما نص عليه المشرع الفرنسي في مادته 41 من قانون 10 جويلية 1965م.

ب/ طرق نهاية الملكية العقارية المشتركة:

1/- نزع الملكية:

* العقار المبني للإشتراك يمكن أن يكون موضوع نزع الملكية للمنفعة العامة كليا أو جزء منه.

* نزع الملكية هي إجراء يمكن الإدارة من تحويل ملكية إجباريا مقابل تعويض لهدف منفعة عامة.

التشريع الفرنسي بموجب قانون 10 جويلية 1965م وفي مادته 16 فقرة 2 يشرح ويوضح كيفية استعمال نزع الملكية في حالة عقار في إطار الملكية العقارية المشتركة.

* نزع الملكية المطلق:

نزع الملكية المطلق لعقار مبني في الملكية العقارية المشتركة طريقته هي التصريح بالنزع حصة بحصة الخاصة بكل مالك شريك الذي له حقوق عقارية، إذ كل حصة تشكل عقار منفصل.

قرار التحويل وأمر نزع الملكية يفصلان بالتحديد كل حصة على حدى التي تقوم كل واحدة منفصلة عن الأخرى لتحديد التعويض المخصص لكل واحدة، وبالتالي العائدة لكل مالك شريك,

قيمة الحصة تكون بقيمة الشقة أو المحل إضافة إلى قيمة الأجزاء المشتركة المتصلة بها، هذا هو تقويم التعويض حصة بحصة.

نزع الملكية للمنفعة العامة لكل الحصص ينهي الملكية العقارية المشتركة ويؤدي إلى إنحلال نقابة الملاك الشركاء.

1- M. WEISMANN , op . cit, p 231.

***نزع الملكية لحصة أو عدة حصص(1):**

الإجراءات المتبعة ضد واحد أو عدة ملاك لكل حصة مقابل تعويض، فالنزع للمنفعة العامة تصبح مالك شريك يخضع لنظام الملكية العقارية المشتركة في مكان المنزوع الملكية، كما أن النزع لا ينقل معه الأرضية الخاصة بالحصة وإن كانت هاته الأخيرة بها جزء من الإنتفاع بالأرضية مثل كل مالك شريك، فالنازع للملكية ملزم بدفع نفقات الملكية العقارية المشتركة، كما يمكن لنزع الملكية أن يكون موضوعها حصة خاصة (جزء خاص)، وعليه فإن المالك الشريك (صاحبها) يستوجب تعويضه بالمقابل، غير أنه إذا ما أصبحت الحصة غير قابلة للإستعمال في الأحوال العادية فإن صاحبها المالك الشريك يستطيع طلب نزعها للمنفعة العامة.

***نزع الملكية لجزء مشترك:**

يمكن لنزع الملكية أن تنصب إلا على جزء أو أجزاء مشتركة منها الساحة، الحديقة، الحركة الخارجية للمرور.... إلخ، فإنه في هاته الحالة تكون ضد النقابة الممثلة للملاك الشركاء المالكة للحقوق العينية العقارية أثناء استمرار عملية نزع الملكية، فإن المتصرف يستوجب عليه إعلام كل مالك شريك الذين يمكن لهم إقامة اعتراضات على عملية نزع الملكية، كما نص عليه التشريع الفرنسي في المادة 59 من مرسوم 17 مارس 1967 المتصرف باسم النقابة يطالب بتعويض من أجل:

- قيمة الجزء المنتزع.
 - مصاريف إعادة نظام الملكية العقارية المشتركة و الجدول الوصفي.
 - نقص القيمة الذي تتعرض له الملكية العقارية المشتركة.
 - المصاريف الناتجة عن تغيير أو تحويل عناصر الأجهزة المشتركة التابعة لنزع الملكية.
- الإجتهاد القضائي يعتبر أنه في حالة وجود حق إنتفاع بسيط خاص بجزء من أرض لفائدة مالك شريك ناتج عن الملكية العقارية المشتركة، فإن التعويض بعد النزع يعود للنقابة.

1- M. WEISMANN , op . cit, p 232.

في حالة نزع الملكية في بعض الأجزاء المشتركة، الجمعية العامة للملاك الشركاء مدعوة إلى التصريح وتحديد الشروط والطرق الخاصة بالعملية، بمعنى التعويض المعروض كما نصت عليه المادة 25 من المرسوم 17 مارس 1967 م الفرنسي(1).

حدد التشريع الفرنسي في مادته 16 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965م، أنه في حالة التصريح بنزع الملكية ضد النقابة فإن أحكام المادة 16 فقرة 1 هي واجبة التطبيق من أجل تقسيم التعويضات المعادلة بين الملاك الشركاء حول الأجزاء المشتركة المنتزعة المرتبطة بالأجزاء الخاصة كل حسب نصيبه أو حصته.

الحصة من التعويض العائدة لكل مالك شريك تسلم له مباشرة من قبل المتصرف بالرغم من وجود الحماية الملقاة على حصته.

هاته الإجراءات لا تخالف أحكام المادة 12 فقرة 3 من قانون نزع الملكية الفرنسي، المتعلق بإرجاء حقوق الدائنين المسجلين ضمن التعويض بالنظر إلى أسبقيتهم المعترف بها لهم بالنصوص.

دائما في التشريع الفرنسي فإن المادة 16 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965 المتعلقة دائما بنزع الملكية للأجزاء المشتركة في مواجهة النقابة، فإنها تنزع الأجزاء المشتركة لكامل الملاك الشركاء، ليس هو نفس الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة الخاصة أو الإستثنائية، إذ لا يشترط على هاته الأخيرة إعلان نزع الملكية على كل مالك شريك على حدى بل وفقا للمادة 16 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965م، بموجب قانون 14 نوفمبر 1996م، الإجتهد القضائي أكد أن نزع الملكية للأجزاء المشتركة يمكن التصريح بإجراءاته ضد النقابة الخاصة بالملكية العقارية المشتركة.

* / نزع الملكية لحصة أو عدة حصص أو لجزء مشترك:

نزع الملكية لما يتمحور حول حصة أو عدة حصص مع جزء مشترك، مثلا نزع الملكية لعمارة في حصصها ضمن ملكية عقارية مشتركة مع جزء مشترك، أيضا مثل الأرضية الخاصة بالعمارة فإن الإجراءات تتبع بالطريقة التي نصت عليها ضمن أحكام

1- M. WEISMANN , op . cit, p 232.

المادة 16 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965م من التشريع الفرنسي.
- ضد المالك الشريك أو الملاك الشركاء الخاصة بهم الحصص المنزوعة.

- ضد النقابة الجامعة للملاك الشركاء في الأجزاء المشتركة التي واحدة قد إنتزعت ملكيتها.
هذا يؤكد وجود عمليتين لنزع الملكية الأولى خاصة بالأجزاء الخاصة والثانية خاصة بالأجزاء المشتركة.

تطرق المشرع الجزائري إلى موضوع نزع الملكية قصد الأمر رقم 76-48 المؤرخ في 25 أبريل 1976م، الذي انتهى سريانه بصدور قانون 11/91 المؤرخ في 12 شوال 1411هـ الموافق لـ 27 أبريل 1991م محددًا القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽¹⁾، إذ في هذا القانون لم يوضح ولم يخصص المشرع الجزائري نزع الملكية بخصوص الملكية العقارية المشتركة، بل جاء به بصفة عامة شاملة لكل الأملاك العقارية، إذ تلتى هذا القانون المرسوم التنفيذي رقم 186 /93 مؤرخ في 07 صفر 1414هـ الموافق لـ 27 جويلية 1993م محددًا في إطاره القواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية⁽²⁾.

2/ البيع : تنتهي الملكية العقارية المشتركة ب :

- بيع العمارة من قبل الملاك الشركاء بإجماعهم الذي يعتبر ضروري.
- نزع الملكية للمنفعة العامة حول كامل العمارة.
- إجتماع كل الأجزاء على رأس مالك واحد، وهذا حادث إذا ما اشترى أحد الملاك الشركاء لكامل الأجزاء الأخرى بدون إستثناء من الملاك الشركاء الآخرين، ولكن هاته الحالة تتحقق عادة على تركة ضمن ملكية عقارية مشتركة، التي تضم عدد قليل من الملاك الشركاء من عائلة واحدة.

- قرار النقابة بعدم إعادة بناء العمارة (العقار المبني في إطار الملكية العقارية المشتركة) بعد الهدم.

- تشكيل شركة بين الملاك الشركاء المالكين للعمارة وذلك بإجماع كل أعضاء النقابة.

1- القاضي قدوج بشير. المرجع السابق.ص.291.
2- القاضي قدوج بشير المرجع السابق.ص 292 إلى ص 305.
- جريدة رسمية عدد 21 لسنة 1991.
- جريدة رسمية عدد 51 لسنة 1993.

مطلب ثانى: العقارات غير الداخلة ضمن نظام الملكية المشتركة.

فرع أول: تجمع عقارى. إقصاء إختياري.

أولاً: مجال التطبيق (1):

نظام الملكية العقارية المشتركة غير مطبق في حالة الإتفاقيات الناتج عنها تشكيل هيئات مختلفة عن التجمع العقارى المتكون من أرضية، تهيئة، خدمات مشتركة يتكون من أجزاء مبنية أو غير مبنية، ولكن يشكل قانون للملكية الخاصة.

يستوجب عدم الخلط في المعاني بإستعمال المفردات، إذ تظهر في المدن بنايات مهمة تتشكل من عدة عمارات بإجتماعها تشكل مجمع كبير، لكن هذا الأخير لا يدخل ضمن الملكية العقارية المشتركة مادام أنه بشكل بناية قانونية أحادية المالك، هاته الحالة لما تكون ملكية الأرض والبنايات المكونة لها موزعة على شكل حصص بين كامل الملاك للمجمع العقارى، مع العلم أن كل حصة تتكون من حصة خاصة (شقة أو محل) وأجزاء مشتركة أرضية، أدوات التجهيز و بنايات.

المجمع العقارى المبني على أجزاء مختلفة من الأرضية يكون محل تملك قانوني مختلف، كما هو الحال بالنسبة للمجمع العقارى المتكون من عدة عمارات جماعية، التي أرضية كل عمارة ملك للمالكين لهاته العمارة أوكل تجمع للعمارات لوحده، أما الطرقات، المسالك، شبكات مختلفة، مساحات خضراء وتجهيزات مختلفة عامة، تكون ملكية شائعة لكل ملاك العمارات أو ملكية جمعية نقابية لمالكين أو إتحاد النقابات من أجل تسيير

1 - M. WEISMANN , op . cit, p 241.

التجهيزات المشتركة.

هذا هو المعيار الذي من خلاله يمكننا تحديد المجمع العقارى، ما إذا كان مقصي من نظام الملكية العقارية المشتركة، من الذي يدخل ضمنه وهو تواجد أو عدمه لتنظيمات مختلفة إما جمعيات نقابية للملاك أو جمعية عقارية مدنية أو إتحاد نقابي لملاك شركاء.

مناقشة:

لكن في إطار مجمع عقاري مشكلا لتنظيم مختلف، فبمجرد أن العمارات الجماعية في ذاتها مقسمة إلى حصص متكونة من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة لكل عمارة أو لكل مجمع عقاري(عمارات)، مما يجعل نظام الملكية العقارية يطبق عليها. فالفارق هو أن الملكية العقارية المشتركة لمجمع عقاري هو تكوّن نقابة لكل عمارة خاص بالملاك الشركاء أو لمجموع عمارات المشكل للمجمع العقاري، بينما ما يتعلق بتسيير أدوات التجهيز العامة فإنه تفوض جمعية نقابية أو إتحاد نقابات التي تعمل وفقا لقواعد خاصة بها وليس بقواعد نظام الملكية العقارية المشتركة.

وعليه فإن نظام الملكية العقارية المشتركة لا ينطبق على المجمع العقاري كلية يطبق فقط على عمارة أو مجموع عمارات الخاصين بالملاك الشركاء ، مما يجعل لكل عمارة أو مجموع عمارات نقابات مستقلة وبالتالي فإن المجمع العقاري يصبح غير متجانس.

ثانيا: تشكيل تنظيم مختلف(1).

كي لا يطبق نظام الملكية العقارية المشتركة، فإنه لا بد من وضع تنظيم مختلف إما عند النشأة أو لاحق متلازم مع تقسيم الملكية العقارية المشتركة الرئيسية، كما نصت عليه المادة 28 من قانون 10 جويلية 1965م من التشريع الفرنسي.

في حالة عدم وجود تنظيم مختلف فإن المجمع العقاري وفقا للتشريع الفرنسي، يصبح يخضع لقانون 10 جويلية 1965م الذي يسيّره بمعنى أنه يتبع نظام الملكية العقارية المشتركة. إن التنظيم المختلف يستوجب عليه أن يكون غير متطابق مع نظام الملكية العقارية

1- M. WEISMANN , op . cit, p 243.

المشتركة ،حتى لا يطبق هذا الأخير، وعليه يستوجب على التنظيم المغاير (المختلف) أن لا يتشابه بالنقابة للملاك الشركاء(1).

الهدف من تنظيم مختلف في إطار ملكية عقارية مشتركة، و هو لإمكانية تمثيل أقوى على جانبيين، إذ الأسئلة والمشاكل الخاصة بالأجزاء المشتركة فإنها تصوت في الجمعية الخاصة، إما بجمعية نقابية أو عقارية أو إتحاد نقابي الذي يجتمع فيه إلا الممثلين لكل عمارة أو مجموع عمارات وليس الملاك الشركاء، هذا النوع من التنظيم أكثر جدية وفعالية على مستويين، إذ في الغياب لهذا التنظيم المختلف فإنه يستوجب جمع جميع الملاك الشركاء

باستدعائهم في الجمعية العامة للنقابة، وهذا و ان حدث ولو بوجود نقابات ثانوية فإنه تنتج عنه أخطار عدة منها:

- قد يتزاحم الملاك الشركاء في الجمعية العامة ويصعب بذلك تحقيق النظام، وهنا المصالح تختلف مما يمكن أن يؤدي إلى إنحرافات.

- كثرت الغيابات مما يؤدي إلى صعوبة إتخاذ القرارات.

يظهر ضروريا التنظيم في جمعيات نقابية أو عقارية أو إتحاد نقابات يساعد في تجنب الفوضى والإكتضاض أثناء إنعقاد الجمعية العامة، ويعفي من صعوبة إستدعاء مئات من الملاك الشركاء الذين ينتمون لجمعيات عقارية كبرى، وهذا فقط تسهيلا لإتخاذ قرارات منتجة.

1- إن إرادة الخروج من الملكية العقارية المشتركة تكون إما اختياريا أو عن طريق تجمع عقاري و بهذا فان هذا الأخير يكون تابع لمالك وحيد للمبنى و أن تعدد الملاك لعدة مباني ، أما الأول فانه يكون باتخاذ الملاك نظام مغاير لنظام الملكية العقارية المشتركة و هنا إرادة الملاك تتحرف للخروج من الملكية العقارية المشتركة. هذا الأمر الذي لم يتم توضيحه ضمن القانون الجزائري الذي يفتقر له على غرار التشريع الفرنسي الذي تطور بشكل كبير بموجب التعديلات المتتالية في إطار الملكية العقارية المشتركة.

فرع ثانى: العقارات المقصية من قانون النظام.

أولاً: العقارات المشاعة والصادر بشأنها قرارات إداري والمنعدمة الأجزاء المشتركة.

أ/ العقارات المشاعة:

1 -/ الشيع العادي:

الملكية العقارية المشتركة في العقارات المبنية ولو أنها تشكل نوعا من الشيع

خصوصا ضمن الأجزاء المشتركة، ولكن يستوجب تفريقها عن الشيع العادي.

- شخص توفي بدون ترك هبة لأي شخص، فإن العقار الذي تركه يصبح تركة مشاعة بين الورثة حتى تتم قسمته.

- زوجين متزوجين تحت نظام تقاسم الأملاك، يطلقان وعليه فإن العقارات تصبح مشاعة بينهما إلى حين قسمتها.

- مثلا شخصين يعيشان كزوجين بصفة غير قانونية(إنعدام عقد الزواج)، وهذا ما يسمى في النظام الفرنسي(CONCUBINS) يشتريان معا عقار مبني فهما مالكان شائعان.

في التشريع الفرنسي العقار المشاع منصوص عليه ضمن أحكام المواد من 815 إلى 842 من القانون المدني يقابله في القانون المدني الجزائري المواد من 713 إلى 742 وأن المبدأ واحد وهو أنه لا يجبر أحد على البقاء في الشياخ(1).

يمكن للمالكين في الشياخ جعل إستدعاءات خاصة بالشياخ، ولكنهم لا يمكنهم جعل تنظيم أو جهاز جماعي مماثل أو يعادل نقابة الملاك الشركاء.

نقول أنه تكون ملكية عقارية مشتركة في عقار مبني إذا كانت الملكية مقسمة بين عدة أشخاص في شكل حصص تتكون من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة.

ونقول أنه تكون ملكية شائعة في عقار مملوك لعدة أشخاص لكل واحد جزء مشترك مشاع غير مقسوم بدون وجود أجزاء خاصة.

1- الشياخ مهما كان نوعه فانه لا يكون ملكية عقارية مشتركة ضمن العقار المبني إلا بعد القسمة ، ورغم ذلك فانه تبقى في بعض الأحيان بعض الأجزاء الخاصة ضمن الملكية المشتركة مشاعة بين مالكيها و هنا تصبح ملكية مشاعة في إطار ملكية مشتركة.

2/- قسمة بين الملاك في الشياخ

العقار المشاع بعد قسمته بين الورثة أو الملاك في الشياخ فإنه يصبح يتكون من أجزاء خاصة وأجزاء مشتركة، وهنا تنطبق عليه أحكام نظام الملكية العقارية المشتركة وبالتالي تعتبر نهاية الشياخ.

أ/- حصة من الملكية العقارية المشتركة يمكن إمتلاكها من طرف عدة أشخاص.

يمكن أن يكون شياخ داخل ملكية عقارية مشتركة خصوصا في حصة واحدة يمتلكها عدة أشخاص وبالتالي فإنه يستوجب على الملاك في الشياخ للحصة الواحدة تعيين ممثل(وكيل)، وفي حالة عدم التفاهم فإنه يعين من قبل رئيس المحكمة سواء بطلب أحد الملاك في الشياخ أو بطلب المتصرف.

الوكيل المعين يمثل الملاك الشياح في جمعيات النقابة لفائدتهم، وفي حالة عدم دفع النفقات الخاصة بالملاك الشركاء من قبل الملاك الشياح لعدم تفاهمهم فإن المتصرف يمكنه رهن الحصة وإذا إقتضى الأمر متابعة إجراءات الحجز والبيع.

ب/ العقارات الصادر بشأنها قرارات إدارية بمنع السكن أو الهدم أو الأيلة للسقوط.

تطبيقا للقانون الفرنسي فإنه في مادته 01 من قانون 04 أفريل 1953م المعدل بموجب قانون 31 ديسمبر 1975م، فإنه تمنع أية قسمة بالشقق في العمارات التي صدر بشأنها قرار بالمنع من السكن، قرارات أنها خطيرة آيلة للسقوط غير صحية أو أن الربع من مساحتها الإجمالية من الشقق المؤجرة أو المسكونة صنف IV المحدد بقانون 01 سبتمبر 1948(الشقق التي لا تتوافر على أدنى لشروط السكن).

ج/ العمارات المنعومة الأجزاء المشتركة.

نظام الملكية العقارية المشتركة في العقارات المبنية يشترط وجوبا وجود عدة ملاك شركاء في العقار، إذ كل واحد لديه جزء خاص به وكذا أجزاء مشتركة متصلة بالجزء الخاص، وعليه فإن الحالات التي ستذكر لا يطبق عليها نظام الملكية العقارية المشتركة.

1/ عمارة مملوكة لشركة:

العمارات التابعة للشركات والمملوكة لها مقصية من نظام الملكية العقارية المشتركة، منها الشركات العقارية والمنشئة.

الشركات المنشئة هي شركات تقوم ببناء أو تكتسب عمارات من أجل قسمتها على شركائها عادة للإنتفاع، لكن بعد ذلك يصبحون مالكين، غير أنه قبل تملك الشركاء لحصصهم فإنه يكون لهم حق الانتفاع وتكون البناية دائما ملك للشركة، ولا يمكن أن يكونوا ملاك شركاء فليس هناك تطبيق لنظام الملكية العقارية المشتركة.

كما أنه يمكن في حالة الشركاء الذين لهم فقط حق الإنتفاع والذين يصبحون ملاكا لحصصهم لاحقا، فإنه يوجد نظام يحدد كيفيات استعمال الأجزاء الخاصة والمشاركة وكذا اقتسام النفقات بنفس الشكل ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة.

وبالتالي فإن هاته الأوضاع لا تصبح سارية المفعول إلا بعد نقل ملكية الشقق إلى الشركاء بعد قسمتها، وإلا بانحلال الشركة أو الانقضاء المسبق لعلاقة العمل لشريك أو عدة شركاء.

في هاته الحالة فإن الشركة تبقى مالكة للشقق غير المباعة و بذلك تصبح تدخل ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة.

2/العمارات المتجاورة المتلاصقة:

لا يطبق نظام الملكية العقارية المشتركة على العمارات المتلاصقة بحائط واحد مشترك ملك لمالكين متخلفين.

3/ المحلات المتداخلة: (تقسيم من حيث الحجم)

المحلات المتداخلة لا تدخل ضمن نظام الملكية العقارية المشتركة، مثالها القبو الذي يمتد إلى غاية عمارة مملوكة لشخص آخر فهنا لا توجد أجزاء مشتركة بينهما.

إن قواعد التقسيم العقاري شهدت تطورا ملحوظا تحت شكل تقسيم بالحجم، وهذا ما انتهجته مديرية البناء والتعمير لتقسيم المساحات الكبيرة وجعل الملكيات في هيكل واحد على طبقات متداخلة، فوجد بنايات تشكل على ثلاثة أبعاد مثلا: عمارة متشعبة، جزء مبني للمحلات التجارية والتي تكون محل ملكية متميزة، فلا توجد أجزاء مشتركة ولهذا فإنه عادة الملكيات المتداخلة تسير من قبل جمعيات نقابية للملاك(1).

4/ تقسيم عقاري:

التقسيم العقاري هو تقسيم أرض كبيرة إلى قطع أرضية صغيرة لبنائها فكل مستفيد يصبح مالك لقطعة أرض، و بذلك نظام الملكية العقارية المشتركة لا ينطبق عليه كون في الملكية المشتركة الأرض تبقى في الشيعاء، وإن كانت الأرض موضوع منطقة إنتفاع خاصة.

إذا كان التقسيم العقاري يحتوي على مسالك، وهاته الأخيرة ملك لأصحاب القطع الأرضية، وبذلك فإن نظام الملكية العقارية المشتركة يطبق بالنسبة لإدارة المسالك والتجهيزات المشتركة إلا في حالة تنظيم مخالف.

عادة التقسيمات العقارية منظمة ضمن جمعيات نقابية للمالكين، كما أن المسالك الخاصة بالتقسيم العقاري ليست بالضرورة مشاعة، بل يمكن أن تكون ملكية كل واحد من المالكين بموجب حقهم على قطعهم الأرضية المتضمنة لحقوق الارتفاق، وإما تكون ملكية لجمعية نقابة تجمع كل المالكين للقطع الأرضية أو تبقى ملكية المالك للتقسيم العقاري حتى يتم نقل الملكية للبلدية.

ثانياً: الجمعيات والاتحادات.

أ- جمعيات النقابات العقارية و المدنية:

1/ جمعيات النقابات لملاك العقارات(2):

جمعيات النقابات تجمع المالكين من أجل تنفيذ أعمال وبصفة عامة من أجل إعطاء قيمة أكبر للملكية، يمكن تأسيس هاته الجمعيات النقابية من أجل صيانة، تسيير أو تنفيذ الأعمال أو تجهيزات المصلحة المشتركة كالمسالك والشبكات المختلفة، وبهذا فإن نظام الملكية العقارية المشتركة لا يجد حيزاً للتطبيق لوجود تنظيم مختلف لمجموع العقارات ، وهذا ما نصت عليه المادة 1 فقرة 2 من قانون 10 جويلية 1965م.

1-M. WEISMANN, op . Cit, p 244.

2- M. WEISMANN , op . cit, p 246

تنظيم جمعية نقابية يعارض الملاك المتتالين على العقارات داخل مجالها بمجرد اكتساب عقار. لهذا فإنه في التشريع الفرنسي الجمعيات النقابية للملاك مسيروا وفق قانون 21 جوان 1865م وبمرسومه للتطبيق لـ 18 ديسمبر 1927م.

الجمعيات النقابية يظهر موضوعها ضمن نظامها والذي تفسيره ضيق.

هناك عدة أنواع من الجمعيات النقابية منها:

- الحرة.
- المرخصة.
- المؤسسة تلقائياً.
- جمعيات تطهير الطرق الخاصة.

1/أ- الجمعيات النقابية الحرة:

تتأسس هاته الجمعيات النقابية بدون تدخل الإدارة فهي تخضع لنظام القانون الخاص وهي من إختصاص المحاكم. تتكون هاته الجمعيات النقابية الحرة بتوافر الرضى المطلق للشركاء والذي يكون كتابيا، كما يمكن لهذا الرضى أن يكون ضمن عقود الإكتساب المتتالية للعقارات المعنية وهذا للإعلان المسبق على تشكل هاته الجمعيات النقابية ولو أن نظامها يشكّل لا حقا، ولكن يستوجب التعبير صراحة في عقود البيع عن نشأة وتأسيس هاته الجمعيات النقابية.

نظام الجمعية يحدد بدقة ويبين الهدف بوضوح، فهو يضبط إدارة الجمعية ويحدد حدود الوكالات الممنوحة للإداريين، وهناك أيضا المتصرف (ليس نفسه كما في الملكية العقارية المشتركة) الذي يحدد الطرق والوسائل للإنفاق وكذا طريقة تحصيل الإشتراكات. أكبر النقاط والمهام تترك للقائمين بنظام الجمعيات النقابية الحرة التي نظامها أساسه الاتفاق(1). عقد الجمعية مرفوقا بمخطط محدد للملكيات العقارية المحصورة.

1- أساس النقابات الحرة هو الرضاء لمتوفر بين الملاك على اختيار هذا النظام للنقابة الحرة و إدارة الملكية جمعاء من قبل متصرف يعينونه، و كي تكتسب النقابة صفة الشخص المعنوي لا بد من نشر عقدها في جريدة قانونية تصدر في إطار الاختصاص المحلي للعقار، كذلك يستوجب تسليم الوالي نسخة منه، إضافة إلى شهر العقد بالمحافظة العقارية و إلا العقد يعتبر باطلا.

نسخة من العقد للجمعية يستوجب نشرها في جريدة قانونية تصدر في إطار الإختصاص المحلي للمنطقة والذي يستوجب أيضا تمكين الوالي من نسخة منه، الذي يوضع في سجل أو محفوظة العقود الإدارية للمنطقة .

في حالة عدم الإشهار في جريدة الإعلانات القانونية فإن الجمعية لا تكتسب أبدا صفة الشخص المعنوي.

كذلك من الناحية التطبيقية غير الإجبارية فإن العقد التأسيسي للجمعية يتم إشهاره لدى المحافظة العقارية.

من المفروض أن جمعية نقابية لا يمكن حلها مادام موضوع عملها لم ينعدم، بمعنى دائما توجد مصلحة مشتركة، والملاك للعقارات الداخلة ضمن إختصاص الجمعية النقابية لا يمكنهم الإنسحاب، وبالمقابل فإنه يمكن تحويل جمعية نقابية حرة إلى جمعية مرخصة بموجب قرار ولائي قائم على مداولة صادرة بإجتماع الجمعية العامة ضمن الشروط الخاصة بالمادة 12 من

قانون 21 جوان 1865م، طبقا للتشريع الفرنسي إلا إذا تم الإتفاق والنص على ما يخالف ذلك في العقد التأسيسي للجمعية.

1/ب- جمعيات نقابية مرخصة:

الجمعيات النقابية المرخصة، لها طابع نفسه كالجمعيات النقابية الحرة ألا وهو الطابع الحقيقي للجمعيات، بمعنى أنها تجمع ملاك بهدف تحقيق مصلحة مشتركة، بحيث أن الإلتزامات تتبع العقار مهما تغير الملاك المتتالين عليه، هذا ما يظهر أن طبيعة هاته الجمعيات مختلفة.

الجمعيات النقابية المرخصة تدخل ضمن إختصاص القانون العام، وهي تابعة للمحاكم الإدارية(مادة 1 من قانون 28 جوان 1865م فرنسي).

تكويننا لمؤسسات عمومية فإن الجمعيات النقابية المرخصة تحتم تدخل الإدارة تحت شكل قرار ولائي مرخصا ومحددا لموضوعها، وهذا بطلب واحد أو عدة من الذين يهمهم الأمر أو بمبادرة من رئيس المجلس الشعبي البلدي أو الوالي أو نائب الوالي بعد تحقيق عمومي وموافقة لجمعية الملاك المقررين ضمن أحكام الأغلبية، أما الملاك الذين تعرضوا

على تأسيس الجمعية النقابية المرخصة يملكون حق التخلي مقابل تعويض(1).

طريقة عمل الجمعيات النقابية المرخصة محدد بقانون 21 جوان 1865م فرنسي وبموجب مرسوم 18 ديسمبر 1927م، وبموجب نظامهم للجمعية العامة للملاك الذين يعينون المتصرفين مجتمعين في نقابة.

في حالة المساعدات المالية فإن الجمعية تعين عدد من المتصرفين يمثلون التعاونية المعنية بالنظر إلى أهمية القرض الممنوح.

نقابة الجمعية النقابية المرخصة تسوي بموجب مداولاتها مشاريع الجمعية النقابية، وأعضاء المجلس يعينون واحد منهم كمدير وممثل ومسؤول عن التنفيذ.

الجمعية العامة تداول حسب مصالح الأعضاء لإتخاذ القرارات، إما بالنظر إلى المساحة الخاصة بعقاراتهم داخل الجمعية، وإما بالنظر إلى مبلغ الإشتراكات الضريبية للعقارات، فهاته

الجمعيات النقابية المرخصة تتمتع بالقوة العمومية، كونها يمكن لها اللجوء إلى نزع الملكية، كونها تتحصل على ضرائب محسوبة ومحددة كما هو الشأن في الضريبة المباشرة.

1/ج- الجمعيات النقابية المؤسسة تلقائيا:

يمكن لهاته الجمعيات أن تتأسس تلقائيا من قبل الإدارة من أجل تنفيذ بعض الأعمال ذات المنفعة المشتركة المفروضة بسبب الأمن أو السلامة العمومية (دفاع ضد البحر، الأنهار، الوديان، الحرائق، إنزلاقات الثلوج، إنزلاق الأرض....).

هاته الجمعيات تنشأ جبرا والتي لا تكون إلا بعد محاولة تأسيس جمعية نقابية حرة أو مرخصة كشرط واقف يترتب عليه البطلان وكذا لما لا يكتمل نصاب الأغلبية.

في حالة وضع مشروع قرار ولائي ، فإن الوالي يفتح تحقيق محدد نمط الشغل وأسس تقسيم المصاريف، إذ نظام هاته الجمعيات يمكن تغييره في أي وقت بقرار ولائي ويمكن في أية مرحلة الرجوع إلى الجمعيات النقابية المرخصة (تحويل) إذا توافرت كل الشروط القانونية.

1- النقابة المرخصة ذات طابع إداري (عمومي) كونها تحتم تدخل الإدارة فيها وذلك بقرار ولائي محدد موضوعها بعد إجراء تحقيق.

1/د- جمعيات مؤسسة لتطهير الطرق الخاصة:

من بين الجمعيات النقابية المؤسسة تلقائيا يستوجب جمع كل النقابات للمالكين مشكلين في إطار تطهير الطرق الخاصة للسلامة تطبيقا لقانون 22 جويلية 1912م.

القوانين والأنظمة الخاصة بالنظافة للطرق العمومية والمنازل الواقعة على ضفاف الأنهار والشواطئ فهي مطبقة على كل الطرقات، وكذا الطرق الخاصة خصوصا ما يتعلق بسيلان المياه القدرة وإستعمال المياه والتزود بها، فكل طريق خاصة أين وجب وضع قنوات لصرف المياه يستوجب فرضا أن يكون هناك حق إرتفاق قانوني لهذا الغرض.

يفرض على كل سكان المنازل الواقعة على ضفاف الأنهار والشواطئ وكذا الوديان التجمع في نقابات وتعيين متصرف، وهذا بترخيص من رئيس البلدية أو الوالي للقيام بالأشغال الخاصة بالطرق وصيانتها وتسييرها والتي تعين بأغلبية الأعضاء المكونين أي $\frac{3}{4}$ ثلاثة أرباع المهتمين (المعنيين) الممثلين لأكثر من ثلثي $\frac{2}{3}$ المساحة أو ثلثي المعنيين الممثلين لأكثر من ثلاثة أرباع المساحة $\frac{3}{4}$.

في ظرف شهر إن لم يتم إنشاء النقابة من قبل المالكين فإنه يعين من قبل رئيس المحكمة الواقعة في موطنها المنازل متصرفاً، هذا الأخير يقيم حسابات حول كلفة المشروع ويقدمه للجمعية العامة، لسكان المنازل الواقعة على الضفاف، فإن لم يصادق فإنه يرسل مرفوقاً بمحضر الجمعية العمدة إلى الوالي الذي يقرر فيه.

مصاريف المشروع يقسمها المتصرف على مالكي المنازل الواقعة على الضفاف وكذا الساكنين على الطريق.

يوجد سجل للاعتراضات يبقى مفتوحاً لمدة 15 يوماً من تاريخ تبليغ المالكين بوضع الملف بالبلدية، ومن بعد ذلك يوقف المتصرف التقسيم في بيان يقدم للوالي للمصادقة.

الطعن أمام القضاء الإداري مقبولاً في الشهرين التابعين لإشهار الجدول الأول موضوع هاته التقسيمات.

في حالة أن المتصرف يكون متقاعد غير فعلي، فإنه يمكن استبداله من قبل الإدارة بموجب عريضة موجهة إلى رئيس المحكمة.

بعد موافقة الجمعية والوالي فإن المتصرف يمكنه الاقتراض في حدود التقويم الخاص بالمشروع، كما أنه يقوم بتحصيل الاشتراكات من الملاك، وفي حالة عدم دفع بعضهم فإنه يقسمها على الآخرين إلا في حالة الاعتراضات على المدنيين.

يمكن الحجز القانوني لبعض المنازل الواقعة على الضفاف.

الجمعيات النقابية هاته هي نقابات جبرية وليست حرة.

2/ جمعيات عقارية مدنية:

هاته الجمعيات الهدف منها هو إعادة تجميع الأراضي وحمايتها وإصلاحها وذلك بالبناء، صيانة وتصلح وتسيير الأعمال ذات المصلحة الجماعية كالطرق، المساحات للتوقف والمستودعات تحت الأرض أولاً، تدفئة جماعية، مساحات خضراء مغروسة أولاً، وضع أماكن للعب، للراحة أو للنزهة.

يمكن لهاته الجمعيات العقارية المدنية أن تكون حرة، مرخصة وإجبارية.

لتحصيل الأموال المفروضة على الأعضاء فإن الجمعية العقارية المدنية تحوز نظام الحجز القانوني الخاص فقط بالعقارات الداخلة ضمن اختصاصها، أما رفع اليد على الحجز

نفسه كما هو الشأن في نظام الملكية العقارية المشتركة.العقد التأسيسي لجمعية عقارية مدنية يستوجب إظهاره في السجل العقاري.

ب/ اتحادات الجمعيات النقابية(1):

لتنفيذ ومتابعة الأشغال (المادة 1 من قانون 21 جوان 1865م فرنسي) التي تمثل مصلحة مشتركة لعدة جمعيات نقابية سواء المرخصة أو المؤسسة تلقائيا ، هاته الجمعيات المختلفة يمكنها تأسيس فيما بينها (مع موافقة الإدارة) إتحاد من أجل تسيير المؤسسة. في بعض الحالات، إتحاد الجمعيات يمكن أن يؤسس تلقائيا. هاته الأمور لا تخص الجمعيات النقابية الحرة الإتحادات للجمعيات تشكل مؤسسات عمومية تدخل ضمن القانون الإداري.

1- M. WEISMANN , op . cit, p 251..

ج/ تحويل جمعية نقابية إلى إتحاد نقابات:

الجمعيات النقابية الموجودة المرخصة لتتحول إلى إتحادات نقابات تعاونية بدون أن تؤدي هاته العملية إلى خلق شخص معنوي جديد، هذا ما جاءت به المادة 44 من قانون 10 جويلية 1965م فرنسي.

لقد جاء الترخيص لتحول جمعيات نقابية إلى إتحاد نقابات تعاونية، وهذا لربما بهدف تمكين تجمع عدة ملكيات عقارية مشتركة الحصول على موضوع أكبر وأشمل مما كان معتادا، إعطاء للجمعيات النقابية بصفة عامة إمكانية تحقيق رضاء ونجاح للمصالح المشتركة لمختلف النقابات الأعضاء في الإتحاد الذين هم ممثلين بقوة القانون أمام الجمعية العامة لهاته النقابات من قبل المتصرف، فهذا التأسيس للإتحاد الغرض منه التبسيط وتسهيل.



خاتمة



الإنسان بطبيعته اجتماعي ، و العقار بطبعه مادي مرتبط بتغيير نمط الحياة الإنسانية و الاقتصادية عبر مختلف العصور الشريعة الإسلامية عرّفت عدّة أمور فتطوّرت إلى نظام الطبقات في العقارات المبنية، وهذا راجع إلى الأخلاق الإسلامية التي تحث على صلة الرحم و الترابط و التلاحم ضمن الأسرة الواحدة. فكان الأصل أن أفراد الأسرة الواحدة يبقى شملها مجتمعاً متحداً في منزل واحد مما أدى إلى جعل طبقات في عقار واحد ليبقى على أفراد العائلة الواحدة مجتمعاً بالتالي يصبح كل ابن يشغل طابقاً أو جزءاً منه بالنسبة للعائلات الميسورة .

هذا الأصل الذي اقتبسته الدول الأوروبية من الشريعة الإسلامية و بلورته في تقنين خاص سمته بالملكية العقارية المشتركة منظم بقانون 1938 و الذي تم تعديله و تحسينه مع الظروف الاجتماعية و الاقتصادية الحادثة عبر الزمن ، بإصدار قوانين لاحقة و أوامر حسنت و سعت و ضبطت هذا النظام الجديد بنسبة كبيرة. المشرع الجزائري بدوره كمختلف الدول العربية اقتبس هذا لنظام من التشريع الفرنسي غير أنه يعني بدون حسين أو تطوير، على العكس من التشريع الفرنسي الذي ظل دائماً معاصراً للأحداث و التغييرات الطارئة على الحياة الاجتماعية زو الاقتصادية .

من خلال ثنايا هذه المذكرة حاولنا إظهار أسس وحالة الملكية العقارية المشتركة في العقار المبني للاشتراك التي تعد تكامل أمرين بديهيين في مفهومهما إلا أنهما أساسيان متلازمان كتلازم الهواء للحياة و هما البناء (العقار) المنشئ و الأشخاص الذين يشتركون في شغله، كما كان لهذا النظام من الوجود لولا وجود هذين العنصرين للوجود معا ، إذ انتفاء أحدهما يؤدي إلى انتفاء الملكية العقارية المشتركة من أساسها .

بالاستناد إلى هذه القاعدة يمكن القول بتأسيس مختلف الأحكام و الضوابط التي تؤطر الواقع العملي للملكية العقارية المشتركة ، و تضع له الأساس القانوني ، غير أنه يظهر جانبين ناقصين في المجتمع الجزائري .

أولهما: أن هذا المفهوم من النظام حتى يكون فعالاً في تطبيقه يستوجب فهمه من قبل المجتمع كونه ينبع من الثقافة الاجتماعية العامة، القائمة على الوعي و الإدراك من قبل المواطنين قبل أن تكون نصوص قانونية.

فلهذا المفهوم يجزنا إلى الحديث حول عدم إعطاء هذا النظام حقه من قبل المواطنين داخل المجتمع الجزائري، فالثابت انه بعد خروج الاستعمار الفرنسي، لم يبقى في بضع سنوات قلائل لا حارس، لا نقابة، لا جمعية ولا مفهوم لنظام الملكية العقارية المشتركة تدهورة الأمور بشكل خطير حتى أصبح الحارس يطالب بشراء الشقة التحى يشغلها بيعت له، فلم يصبح حارسا بل مالكا مشتركا فانعدمت الغاية وبالتالي تم ترك نظام الملكية العقارية المشتركة الذي لم يعدو إلا مجرد نصوص قانونية ليس إلا. أصبحت العمارات في حالة يرثى لها كل ما يعطل لا يصلح، شكل العمارات أصبح قديم. الطلاء متسخ، القنوات سريعة الانسداد، الأقبية متسخة يخاف المرء الدخول إليها، لا وجود للحارس، الإنارة في الدرج، باب العمارة دائما مفتوحة، النفايات والقمامات، لا حدائق غيرها... كل هذا ناتج عن انعدام الوعي الاجتماعي للسكان حتى أصبحت الوكالات العقارية هي التي تصلح و يتكل عليها فقط و إن لم تقم بذلك تبقى الأمور على حالها، هذا من جهة

ثانيهما: فمن جهة أخرى نجد نقائص أيضا في النصوص القانونية المسيرة للملكية العقارية المشتركة، إذ بالقراءة المتأنية و العميقة لها نجد أنه :


1/: المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 م لم يأت بأمر جديدة تفيد الدارسين و الباحثين، فنجده فقط مكررا لما جاء في القانون المدني الجزائري مع بعض الإضافات الطفيفة، ناقلا القليل منها جدا من القانون الفرنسي المتعلق بالملكية العقارية المشتركة. إقرار هذا المرسوم كان بهدف سد الثغرات التي كانت موجودة في المرسوم رقم 76-146. فالخاصل عكس ذلك، فالثغرات زادت أكثر فأكثر. أما الصياغة فإنها كانت مبهمة تؤدي إلى تناقض بين المواد، بها غموض يبقى عدة أسئلة مطروحة و عدة حالات معرقة .

2/: مرسوم 83-666 لم يفصل في طبيعة الحواجز الفاصلة بين الحصص و التي تندرج ضمن إطار الإنشاء الكبير، رغم أن هذه الحواجز لها أحكام خاصة تنطبق عليها هي أحكام الحائط الفاصل المشترك. كما أنه لم ينسجم مع معيار مدى الاشتراك، لدى تقسيمه و تصنيفه للأجزاء المشتركة.

3/: إن مرسوم 83-666 ، و في مجال المعاملات الواردة في العقار المبني للاشتراك، اعتمد عدد الحصص التي يملكها المالك الشريك، كأساس لتحديد عدد الأصوات التي يجوزها هذا الأخير لدى عملية التصويت في الجمعية العامة، مغفلا في ذلك أساس النصيب في الأجزاء المشتركة. عدا أنه قام بتصنيف التكاليف المادية المطلوبة بحسب طبيعة الأعمال المؤداة فقط، بينما لم يعمل بطبيعة أنواع المكونات الواردة على هذه الاعتمال. لم يبين أيضا لا النصاب و لا النطاق اللذان يمكن من خلالهما عقد أي جلسة للجمعية العامة، و لم يشير البتة بالى إمكانية وجود جمعيات ملحقة بهذه الجمعية، أيضا لم يذكر كيفية إنهاء مهام المتصرف و نقل أعماله إلى متصرف آخر، إضافة إلى أنه ترك المجال واسعا لحصول منازعات قانونية عديدة، بسبب عدم أشارته و ذكره لها ضمن مواده.

هاته النقائص لا تعني الركود و الجماد بل يستوجب تحريكها و تكملتها بالإرادة و الوعي للمواطنين في تطبيق نظام الملكية المشتركة حتى يتم تدارك النقائص من قبل المشرع، لتظهر أمور لا يمكن ظهورها إلا بالممارسة الفعلية و التطبيق الحق لهذا النظام، كما هو الشأن في الدول الأوروبية. بذلك نقترح أن تكون دراسات كثيرة في هذا الموضوع لتثري الموسوعة العلمية لتدارك النقائص و تطوير قانون الملكية العقارية المشتركة، حسب التطور الحاصل في إطار الحياة الاجتماعية و الاقتصادية.

نرى أيضا أنه يستوجب توعية الناس إعلاميا عن طريق لجان على مستوى البلديات بهذا النظام الغائب عن ذهن و تفكير الأغلبية منهم، مع توزيع مناشير لهذا الموضوع ثم حثهم على تطبيقه عمليا، تنظيمه و مراقبة مدى تطبيقه ثم فرض عقوبات على الرافضين و المتقاعسين، حتى يعود الجمال المعماري و النظافة و الأمن اللذان هما أحكام تتعلق بالنظام العام للمجتمع. فشد العزم و التلاحم و التأزر و التعاون سمات إسلامية أكدت فعاليتها، فحان وقت العمل بها.



الملاحق

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns, featuring large floral motifs at the corners and smaller scrollwork elements along the sides and bottom.

الملحق الأول

القوانين

النصوص القانونية المتعلقة بالملكية المشتركة⁷¹

- أ - الأمر، رقم : 58-75 المؤرخ في: 26-09-1975 ، المتضمن القانون المدني .
- ب - القانون، رقم : 01-83 المؤرخ في: 29-01-1983 ، المعدل و المتمم للأمر، رقم : 58-75 .
- ج - المرسوم ، رقم : 666-83 المؤرخ في : 12-11-1983 ، المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية .
- د - المرسوم التشريعي ، رقم : 03-93 المؤرخ في : 01-03-1993 ، المتعلق بالنشاط العقاري.
- هـ - المرسوم التنفيذي ، رقم : 59-94 المؤرخ في : 09-03-1994 ، المعدل و المتمم للمرسوم، رقم : 666-83 .

⁷¹ . ينتهي إلى فطنة القارئ الكريم المتبع للمواد المذكورة أعلاه وجود نقائص عدة و هي للتذكير ليست منا و إنما وردت هكذا في الجرائد التي أستقيت منها ، بدءا من عدم التسلسل المنطقي لمقاصد هذه النصوص مرورا بالتباين الواضح بين الصياغتين العربية و الفرنسية في بعض الأحيان و إنتهاءا بالأخطاء اللغوية ، و التركيبية ، و الوقفية ، و حتى المطبعية .

و هذا إن دل على شيء فإنما يدل على أن المشرع لم يود عمله كما يجب فهو لم ينسق و يرتب المواد بشكل سليم و متتابع مما يتعب الباحث في التفتيش عن مراده كما أنه لم يوحد مدلولات النصين العربي و الفرنسي في بعض الأحيان حيث أن أفكار أحدهما توحى بمعان مغايرة لما يقصد الآخر . إضافة لهذا و ذاك فإنه لم يراع لا قواعد اللغة و لا سلامة تراكيبها و لا علامات الوقف بل إنه لم يكلف نفسه عناء مراجعة و تصحيح هذه الأخطاء لدى طباعة هذه القوانين و التي كان بالإمكان تفاديها بسهولة كي تكون الطبعة صحيحة و منقحة . و نظرا لأن هذه الأخطاء كثيرة فإنه لم يكن بالإمكان تصحيحها لذا و جب التنبيه لذلك .

المادة 743 : (الأمر، رقم : 58-75 المؤرخ في: 26-09-1975 م) 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 و نصيب في الأجزاء المشتركة .

المادة الأولى : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12-11-1983 م) يتضمن هنا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة و يبين في إطار أحكام المادة 748 من الأمر رقم 58-75 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 المشار إليه أعلاه ، مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخصوصية المانعة، و شروط الانتفاع و كذلك القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها .

المادة 744 : (الأمر، رقم : 58-75 ، المؤرخ في: 26-09-1975 م) تعتبر أجزاء خاصة ، أجزاء العقارات المبنية ، أو غير المبنية و المملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي و الخاص .

وتعد أجزاء خاصة :

- كل من تبيط الأرض و الأرضية، و التغطية ،
- الأسقف و الأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء ،
- الحواجز الداخلية و أبوابها،
- أبواب المساطح و النوافذ و الأبواب النافذة و مغالق الشبايك و المصارع أو الستائر و توابعها .

- قضبان النوافذ و الدرايز الحديدية للشرفات ،
- الطلاء الداخلي للحيطان، و الحواجز مهما كانت ،
- الأنابيب الداخلية ، و منحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الخنفيات و اللوازم المتصلة بها .

- إطار و أعلى المداحن و الخزائن ، و الخزائن الموهة .
 - الأدوات الصحية للحمامات و المغسلة و المراض .
 - أدوات المطبخ .
 - الأدوات الخاصة للتدفئة و للماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص .
- و تعتبر مشتركة بين الشركاء المتجاورين الحواجز أو الحيطان الفاصلة في المحلات الخاصة دون الجدران الأساسية في البناء .

المادة الثانية : (المرسوم، رقم : 83-666 المؤرخ في: 12-11-1983) الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية و المخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة لها .

المادة الثالثة : (المرسوم، رقم : 83-666 المؤرخ في: 12-11-1983) تتضمن الأجزاء المانعة بالنسبة إلى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في الجسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الأشياء المذكورة أدناه فيها ما يلي خاصة :

- 1) البلاطات و الأرضيات المبلطة و الأرضيات الخشبية و جميع التليسات بصورة عامة،
- 2) سقوف البيوت أي الألواح الخشبية و ما يغطيها من جبس و المقولبات النائمة و الزخارف التي يمكن أن تزين بها السقوف و قطع النجارة التي يمكن أن تحمل بها ،
- 3) الجدران الداخلية بأبوابها ،
- 4) الأبواب المسطحة و المداخل الخاصة، و النوافذ و النوافذ التي على شكل أبواب و مفاصل الشبايك بأنواعها و المشربيات المتحركة، و دعامات و حواجز النوافذ و الشرفات، و زجاج الشرفات و المقصورات و هياكلها ،
- 5) الطلاء الداخلي للجدران السميكة و الجدران الفاصلة ،
- 6) الأنابيب و القنوات أو الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء و الغاز و الكهرباء و لصرف المياه المستعملة و النفايات ،
- 7) الأجهزة و الصنابير و الأقفال و اللواحق التابعة لها،
- 8) التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام و بيوت النظافة و المراحيض ،
- 9) تجهيزات المطابخ و أحواضها ،
- 10) التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين و الماء الساخن الموجود داخل المحل الخاص ،
- 11) الخزانات الحائطية و حافظات الثياب،
- 12) كل ما يهم الزخرفة الداخلية و التأطير، و رفوف المداخن و المرايا، و الطلاء و الخشبيات و الصناديق ،
- 13) و بشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لا غير.

المادة الرابعة : (المرسوم، رقم: 83-666 المؤرخ في : 12-11-1983) تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية .

المادة 745 : (أمر، رقم : 75-58 المؤرخ في : 26-09-1975) تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوخ كافة الملاكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكبر عدد منهم .
و تعد أجزاء مشتركة ما يلي :

- الأرض والأفنية ، و البساتين ، و الجنائن و المداخل .
- الجدران الأساسية في البناء ، و أدوات التجهيز المشتركة بما فيها الأنايب التابعة لها و التي تمر على المحلات الخاصة .
- الخزائن و غلاف و رؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك .
- الرواق الخارجي ، و الدرايز و الأسطح و لو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد .

- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة .

- القاعات الكبرى ممرات الدخول الدرج و المصاعد .

و تعد حقوق بالتبعية للأجزاء المشتركة ما يلي :

- حق تعنية العمارة المعدة للاستعمال المشترك ، أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء

خاصة مختلفة .

- الحق في بناء عمارات بالأفنية ، و البساتين ، أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة .

المادة الخامسة : (المرسوم، رقم: 83-666 المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء المشتركة هي

الأجزاء التي يملكها على الشيوخ جميع الشركاء في الملك ، كل حسب الحصة العائدة إلى كل سهم و المخصصة للاستعمال أو لانتفاع . جميع الشركاء أو كثير منهم .

و الأجزاء المشتركة مقسمة حسب الحالات إلى ثلاث أصناف .

المادة السادسة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء

المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك و تشمل ما

يأتي :

- كل الأرض المشيد بمجموع العقار عليها و الأرض التابعة له و لاسيما القطع الأرضية المستعملة حظيرة أو حديقة ،
- الباحات و طرق المرور،
- شبكات المواسير و قنوات صرف المياه و قنوات و أنابيب الماء و الغاز و الكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية ،
- مسكن أو مساكن البوايين الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها ،
- المحلات الموجودة في أحد المباني أو في كثير منها و المستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لإدارة المجموع العقاري .
- و على العموم ، جميع المرافق ذات المصلحة العامة و الاستعمال المشترك بين جميع المباني .
- المادة السابعة :** (المرسوم، رقم: 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الأجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها و تشمل ما يأتي:
- الأسس و الجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف، أو الحائط الفاصل ، و الجدران الضخمة للأرضيات (السقائف ، العوارض ، الروافد) و الجزء الأعلى من العمارة الذي يشكل سقفها، و بكل ما يتكون منه الهيكل الأساسي للمبنى على العموم .
- زخارف الواجهات و كذلك الشرفات و المقصورات و السطوح و لو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء باستثناء الدرابزين و الأعمدة الداعمة للنوافذ و الشرفات، و الأطر المزججة و مغالق الشبايك بأنواعها التي هي جميعها ملك خاص .
- المحلات و المساحات و الارتفاقات المشتركة، و الأبواب و الأبهاء و ممرات الدخول، و الأدراج ، و أروقة الإفساح و محلات أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات و صناديق القمامة ، و مسطحات الطوابق و أقفاص السلام و كذلك الأبواب التي على شكل نوافذ ، و الأطر المزججة التي توجد في الأجزاء المشتركة .
- جميع مساحات الإفساح و الممرات و المحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء و حده و غير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة .
- المداخن و مجاري التهوية و رؤوس المداخن و الصناديق السردائية ، و مجاري الدخان، و أنابيب تهوية المطابخ .

- القنوات و الأنابيب و فتحات مشاعب المواسير، و كذلك أنابيب مساقط مياه الأمطار، و السرداب و قنوات تفريغ النفايات و كذلك أجهزة تنظيفها .

- قنوات مساقط و صرف المياه المستعملة، و مصارف المراحيض ، و المحاري ، و مأخذ الفراء، و القنوات و الأعمدة الصاعدة و النازلة الخاصة بالماء و الغاز و الكهرباء (عدا أجزاء هذه الأنابيب و القنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة و المخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية .

- التفريعات الثانوية المؤدية إلى العمارة المعنية و التي تصلها إن اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة و بالقنوات الرئيسية الخاصة بالماء الغاز الكهرباء و التطهير و مشاعب المواسير .

- جميع الأجهزة و المكائن و توابعها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، و كذلك جميع الأشياء المنقولة و المواعين الموجودة ، لسد حاجات العمارة، في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة و صناديق الرسائل و ممسحة مدخل العمارة و صناديق القمامة .

- جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من أجزاء الملك المقسوم، أو الأشياء أو الأجزاء التي ينص القانون أو العرف على أنها مشتركة، مع العلم أن جميع الأمور المعددة السابقة ليست على سبيل الحصر .

المادة الثامنة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تقتصر الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المضاعد خاصة و آلاتها و أقباص المضاعد الموجودة في العمارات .
المادة 746 : (قانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسومات التي تشكل الوحدة العقارية .

المادة 747 : (الأمر ، رقم : 75-58 ، المؤرخ في : 26-09-1975) لا يجوز أن تكون الأجزاء لشركة ، أو الحقوق التابعة لها محلا لدعوى التقسيم ، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة .

المادة التاسعة : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المالكين ضرورة عامة ، أن يحترموا التبعات التي تثقل أو يمكن أن تثقل المحل أو المجموع العقاري سواء أكانت هذه التبعات ناتجة عن سندات الملكية ، أو التعمير ، أو عن الوضعية الطبيعية للمحلات أو عن البيان يرضي للقسمة .

و من ناحية أخرى و عملا بالمادة 747 من القانون المدني ، لا يمكن أي شريك في الملكية أن يطلب شراء الأجزاء المشتركة بالمراد .

المادة 748 : (قانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) يحدد نظام الملكية المشتركة مصير الأجزاء المشتركة و الأجزاء الخاصة و كينيات الإنتفاع بها و كذا القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء و تسييرها .

المادة 749 : (الأمر ، رقم : 75-58 ، المؤرخ في : 26-09-1975) لكل شريك في الملكية الحق في أن يتمتع بالأجزاء الخاصة التابعة لحصته كما له أن يستعمل و ينتفع بحرية بالأجزاء الخاصة و المشتركة ، بشرط أن لا يعس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضررا بما أعد له العقار .

المادة 10 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين عن إضطرابات الإنتفاع، و الأخطاء أو حالات الإهمال، و المخالفات المنصوص عليها في هذا الباب ، التي قد يكون هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة .

لا يمكن لأي تسامح و لو بمرور الزمن أن يتحول إلى حق مكتسب .

المادة 11 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) 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 و المحلات الأخرى ، و ألا يعس بوجهة العمارة و ألا يقوم بأي شيء يمكن أن يعرض متانة العمارة للخطر و مع التحفظات الآتية :

1 (التعديل : يمكنه ، تحت مسؤوليته و في حدود القوانين و التنظيمات أن يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التي يملكها . غير أنه يجب عليه ، في حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة، بين الحجرات، أن ينجز هذه الأشغال تحت مراقبة رجل مهنة. و يجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الإضرار بمتانة العمارة، و سيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال في حالة إنسياخ أو تدهور في البنية .

و يجب أن لا ينجر عن هذه التعديلات أبدا أي زيادة في أعباء الجيران إلا بموافقة منهم .

2 (الدكاكين و المتاجر : لا يجوز أن تمارس في المحلات المستعملة دكاكين أو محلات تجارية أي تجارة يمكن أن تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو من شأنها لما يصدر عنها من ضوضاء أو روائح ، أن تضايق سكان العمارة مما قد يقتضي تحقيقا لمعرفة المنافع و المضار .

لا يجوز بحال من الأحوال أن تستعمل الدكاكين أو المتاجر محلات للسكن
(3) الضوضاء : يجب على الشركاء في الملكية أن يسهروا على عدم تعكير هدوء العمارة في أي
وقت من الأوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرتهم أو ضيوفهم أو أناس في خدمتهم .
و عليه، فيجب أن لا يتسببوا في أي ضوضاء غير عادية و ألا يسمحوا بذلك، و ألا يقوموا
بأي عمل يؤدي بماكنة أو أداة أو بدونهما مهما كان نوعه إذا كان من شأنه أن يضر بمتانة العمارة
أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأي ضرر آخر من الأضرار .
لا يجوز إقامة أي محرك في الأملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة
بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش استقبال الحصص الإذاعية و التلفزيونية .
كل ضوضاء أو صخب ليلي مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوتهم ممنوع منعاً باتاً
و لو كان حاصله داخل الشقق و هو يعرض صاحبه إن اقتضى الحال للملاحقات قضائية .
و فيما يتعلق على الخصوص بأجهزة و مكائن تصدر أصواتاً مثل المسجلات الصوتية
و الإذاعة و التلفزيون و الآلات الموسيقية ... فإن استعمالها مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة
و الشرطة .

(4) الحيوانات : الحيوانات الخطيرة ممنوعة ،

(5) إستخدام النوافذ و الشرفات و المقصورات : لا يجوز نشر الثياب على النوافذ و الشرفات،
غير أن نشره في المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به . و لا يجوز نفخ الزرابي أو نشرها إلا وفقاً
لتنظيمات الشرطة الحضرية .

لا يجوز وضع أي شيء على حافات النوافذ و الشرفات و المقصورات دون تثبيته لتفادي
سقوطه . و يجب وضع الزهريات أو غير ذلك من أصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في إتساخ
واجهة البناية ، و لا يزعج المارة أو الجيران .

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو في الفناء أو في الحديقة سواء أكان الشيء
المطروح ماء أو أقدار أو أي أوساخ كانت .

(6) اللوحات المبينة و اللافتات : يمكن لكل شريك أن يثبت على باب شقته أو محله لوحة
مبينة لأسمه و مهته غير أنه لا يجوز أن يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو إعلان أو مطيلة
أو ترويج .

و لا يسري هذا الحظر على مالكي دكاكين أو متاجر الذين يمكنهم امتلاك اللافتة أو القيام بالإشهار اللذين يرونهما مفيدتين، و ذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل .

07 (الانسجام و الصيانة : يجب صيانة أبواب مداخل الشقق و النوافذ و ألواحها الخارجية و الستائر و المشربيات و الدرابزين و حواجز الشرفات و النوافذ و دعائمها، و يجب أن يسهر أصحابها على إبقائها في حالة جيدة .

غير أنه، لاحترام مظهر العمارة و انسجامها، فإن التعديلات التي تهم الطلاءات الخارجية بما في ذلك طلاء أبواب مداخل الشقق ستكون موضوع عملية شاملة يقررها المجلس المتداول كما سيبين فيما بعد .

8) صيانة قنوات المياه و الصنابير : حرصا على تجنب وقوع تسربات للمياه، و اهتزازات في القنوات ، و الضنابير و طرادات ماء المراحيض، يجب صيانة هذه الأدوات و إبقاؤها في حالة جيدة، و عدم التأخر في تصليحها عند اللزوم .

يتولى صاحب المحل المسئول ترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب ما صدر من محله .
9) التسخين و تنظيف المداخن : يجب القيام بتنقية جهاز التسخين و قنوات الدخان و الآلات التي تخدمها كلما كان ذلك ضروريا، و حسب التنظيمات المعمول بها ، يمنع حتما، إستعمال أجهزة الاحتراق البطيئة أو التي تنتج عنها غازات سامة، و أنواع الوقود التي يمكن أن تسخّم أو تفسد قنوات الدخان بأي صفة من الصفات .

لا يجوز أن تستخدم قنوات الدخان إلا للغرض الذي أعدت من أجله أو كسرداب لتهوية .
10) الإرتفاق : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية تنقية الأجزاء المشتركة و الجدران العاصلة أو الأشغال التي يتم القيام بها فيها. و عليهم أن يفتحوا محلاتهم عند الحاجة للمهندسين المعماريين و المقاولين و العمال المكلفين بمراقبة هذه الأشغال أو الإشراف عليها أو القيام بها .

يجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بواسطة رئيس الذين يشغلون المحلات، و على نفقتهم لجميع الأشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرابي ، اللوحات الفنية ، الأثاث و غير ذلك من الأشياء محتومة كانت أم غير محتومة) .

11) المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو أو إهماله أو تكون بفعل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونيا .

كل شريك في الملك لا يشغل هو نفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصيا عن تنفيذ هذا التنظيم من قبل الذين يشغلون المحلات المذكورة عدا طعنه هؤلاء .

يجب على كل شريك أن يجعل من مسألة التأمين على الأخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة قضيته الشخصية و على نفقته الخاصة .

12) التنظيم و الإرتفاقات : إن تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة و الأمن واجب على الجميع و كذلك الأمر على العموم بالنسبة إلى كل إرتفاق حفاظا على العمارة و تحقيقا للمصلحة المشتركة .

المادة 12 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12-11-1983) يمكن كل شريك في الملك و/أو كل شاغل له أن يستعمل بحرية حال الانتفاع بالمحلات التي يملكها ، الأجزاء المشتركة حسب ما هي معدة له دون أن يعوق حقوق الشركاء أو المستعملين الآخرين ، فلا يجوز على الخصوص لأي شريك في الملك و / أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الأجزاء المشتركة خارج وجوه إستعمالها المألوف ، و لا يترك بها شيئا لمدة ما .

المادة 13 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) لا يجوز إدخال أي تغيير على الأشياء المشتركة و لا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد و قنوات توزيع الماء و الغاز و الكهرباء ... إلا بموافقة الشركاء الآخرين .

المادة 750 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في: 29-01-1983) تنقسم التكاليف المشتركة إلى نوعين :

1- تكاليف من النوع الأول و هي تتعلق بالتسيير العادي، للأجزاء المشتركة و الترميمات الصغيرة الخاصة بها .

يتولى هذه التكاليف مجموع الشاغلين فعليا كانوا أم لا . و تنوزع هذه التكاليف حسب حصص متساوية بين كل واحد من الشاغلين الذين يجب أن يوفوا بها لدى المتصرف، و ذلك وفقا للكيفيات التي حددتها الجمعية العامة .

2- تكاليف من النوع الثاني و هي تتعلق بالترميمات الكبرى للعقار و صيانتته و كذا أمن الشركاء في الملكية و الشاغلين لها .

و يتكفل الشركاء في ملكية العقار بهذه التكاليف .

و يتم توزيع هذه التكاليف على أساس حصة كل جزء مشترك من الأجزاء المتعلقة بكل

قسمة.

المادة 46 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تنقسم الأعباء المختلفة التي تترتب على الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له إلى صنفين :

- 1) الأعباء من الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي و الترميمات الصغيرة للأجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أو لا .
- 2) الأعباء من الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، و بإدارة العمارة و صيانتها و أمن الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له يتحملها الشركاء في الملك .

المادة 47 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتحمل هذه الأعباء جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا . و تشمل خاصة ما يلي :

- 1) الراتب المخصص للمتصرف و النفقات اللازمة لسير إدارة العمارة، و أجر البواب أو البوابين و المستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف و التكاليف المرتبطة بذلك .
- 2) دفع مبالغ إستهلاك الماء و الكهرباء بالنسبة إلى الأجزاء المشتركة العامة و نفقات العدادات العامة و كذلك فائض الماء الذي يتأتى من الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة و نفقات سير صيانة العتاد الخاص بمحطة الضغط الزائد و ترميمه ،

- 3) شراء المواد و الأوعية اللازمة لصيانة بوابات الدخول و السلم ، و أقفاصها و سطوحها ،
- 4) مصاريف صيانة المصاعد، و القوة المحركة ، و نفقات صيانتها (تشحيم و صيانة الملافيف و البكرات و الخبال) .

مصاريف و نفقات سير التسخين الجماعي و توابعه .

- 5) نفقات صيانة و إصلاح مؤقتة إنارة المداخل و المساطح و جميع المحلات و الأجزاء المشترك استعمالها ،

- 6) دفع مبالغ التأمين التي تغطي حوادث العمل و الحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو إدارة العمارة للغير .

و جميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الأجزاء المشتركة .

المادة 48 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) توزع الأعباء إلى قساطر متساوية بين كل هؤلاء الشاغلين للمحلات المذكورين الذين يجب عليهم تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية .

المادة 49 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتحمل هذا الصنف الأخير من الأعباء الشركاء في الملك دون غيرهم .
و تشمل خاصة ما يلي :

(1) نفقات الترميم باختلاف أنواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (عند الإصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق و المحلات) و السقف الخارجي و السطح ، و الواجهات ، و الشرفات ، و المقصورات ، و رؤوس المداخن ، و قنوات الماء و الغاز و الكهرباء (باستثناء الأجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الخاص في كل شقة أو محل) و أنابيب المواسير و صرف مياه الأمطار و المياه المستعملة و ميازيب تفريغ الأقدار (باستثناء الأجزاء المخصصة منها للاستعمال الخاص في كل شقة أو محل) و بوابات الدخول ، و الأبهاء ، و السلالم و أقباص السلالم ، و المساطح و جميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها ،
(2) الأشغال أو الترميمات التي تستلزمها الامتلاء في القنوات و الذي لا يمكن تحديد أسبابه ،
بدقة ،

(3) نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين و عوارض دعم الشرفات و النوافذ و ألواح النوافذ الخارجية و ستائر كل شقة على الرغم من أن هذه الأشياء ملك خاص ،
(4) نفقات صيانة و ترميم المواسير و صناديق نفايات العمارة ،
(5) نفقات صيانة و ترتيب محلات مشمولة الأجزاء العامة بما في ذلك نفقات الطلاء ،
(6) نفقات تصيب و ترميم منشآت الإنارة في الأجزاء المشتركة العامة ،
(7) نفقات صيانة و تعويض القنوات بالنسبة للأجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية ،

(8) فك المصاعد و أجهزة التسخين و إصلاحها كلها أو جزء منها و كذلك توابعها ،
(9) الضرائب و الرسوم المحتملة بأي صورة من الصور و التي ستخضع لها جميع الأشياء و الأجزاء المشتركة العامة في المجموع العقاري ،
(10) مبالغ التأمين ضد الحريق و الحوادث و المسؤولية المدنية و أضرار المياه و غير ذلك من الأخطار .

المادة 52 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتم توزيع هذه الأعباء بين الشركاء على أساس حصة كل منهم .

تم مساهمة الشركاء في الملك تبعا لنوع الأشغال إما في إطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على أساس بيان تقديري عندما يتعلق الأمر بأشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك .

المادة 750 مكرر : (القانون ، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) يجب على المجموعات و المصالح و الهيئات العمومية أن تدرج في ميزانيتها الإعتمادات الضرورية لدفع التكاليف الملزمة بدفعها بصفتها شريكة في الملكية أو شاغلة لها .

المادة 53 : (المرسوم، رقم : 83-666، المؤرخ في : 12-11-1983) يحدث في سبيل الأشغال الواجب القيام بها في إطار مخطط سنوي للصيانة صندوق لأموال المتداولة يمون في مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك في الملك .

يساوي الرصيد المطلوب دفعه 40 % من مبلغ المساهمة التي يجب أن يساهم بها كل شريك في الملك بموجب المخطط السنوي للصيانة الذي تقررته الجمعية .

المادة 54 : (المرسوم، رقم : 83-666، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور أعلاه، في الآجال التي تحددها الجمعية و أن يودعه في صندوقه .

المادة 750 مكرر 1 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة إمتناع الأشخاص المعنيين عن دفع التكاليف المستحقة عليهم بصدد النوع الأول أو الثاني ، يمكن للمتصرف أن يلجأ إلى إجراءات التحصيل الجبري .

المادة 55 : (المرسوم، رقم : 83-666، المؤرخ في : 12-11-1983) تمول الأعباء بما يأتي :

(1) ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية في بداية السنة المالية،

(2) و في حالة أشغال صيانة يجب القيام بها عاجلا ، بواسطة نداء لتوفير أرصدة تساوي ثلث المصروف المزمع إنفاقه ، و ذلك عقب إجتماع إستثنائي تعقده الجمعية بدعوة من المتصرف .

المادة 56 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يطالب بدفع المبالغ المحددة أعلاه في الآجال التي تقررها الجمعية .

يمكن المتصرف أن يلجأ إلى طريق التحصيل الإجباري في حالة عدم قيام أحد الشاغلين أو المالكين بدفع جزء النفقات المترتب عليه بموجب الصنف الأول من الأعباء، أو في حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الأشغال أو الإلتزامات التي يفرضها الصنف الثاني من الأعباء .

المادة 57 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يجب على المتصرف في حالة عدم دفع كسور الأعباء من الصنف الأول و بعد إنذارين إثنيين مصحوبين بإشعار بالإستلام و موجهين خلال الشهر الموالي للأجل المضروب ، و لكن بدون جدوى أن يتمس ضد الشاغل المخل بالترتبه من رئيس المجلس الشعبي البلدي للبلدية التي توجد بها العمارة ، إصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الأوراق الثبوتية و لا سيما محضر قرار الجمعية الذي يحدد توزيع كسور الأعباء المرتبطة بهذا الصنف و نسختان من الإنذارين .

ينفذ الأمر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقاً للإجراء المعمول به في تحصيل الضرائب .

المادة 750 مكرر 2 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة ما إذا كان الشريك في الملكية أو الشاغل لهيئة أو مصلحة عمومية أو مجموعة محلية و لم يدفع التكاليف المستحقة بعد الإنذار بالتنفيذ ، يتم تحصيل هذه التكاليف عن طريق الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض ، و ذلك على يد المحاسب العمومي بناء على إحالة من المتصرف الذي يتعين عليه تقديم جميع الإثباتات ، لا سيما منها الفاتورات و قرارات الجمعية و كل مستند آخر .

يتم الخصم في أجل شهر بعد الإحالة على المحاسب المختص .

المادة 59 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا كان الشريك في الملك و/أو الشاغل له هيئة أو مصلحة عمومية أو جمعية محلية فإن تحصيل الديون المترتبة عليها، في حالة عدم الدفع بعد الإنذار، يضمنه إجراء الخصم التلقائي من الإعتمادات المقررة لهذا الغرض من قبل المحاسب العمومي بناء على إشعار من المتصرف الذي يقدم جميع الأوراق الثبوتية و لا سيما الفواتير و قرارات الجمعية و جميع الوثائق الأخرى .

المادة 751 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 752 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 753 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 754 : (القانون ، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) في حالة نقل ملكية إحدى القسمات ، يبقى المالك السابق ملزماً بدفع جميع الديون المترتبة عليه من الملكية المشتركة، و المستحقة عند تاريخ إنتقال الملكية، و الواجب دفعها نقداً سواء تعلق الأمر بأرصدة أو بدفع نهائي . و يجب على الشريك في الملكية الذي يتخلى عن قسمته بعرض أن يسلم للموثق شهادة نقل عن مدة شهر تثبت أنه غير مطالب بأي حق إزاء جماعة الشركاء في الملكية ، و يجب إخطار المتصرف

بهذا التخلي برسالة مضمنة مع الإشعار بالوصول و يجوز للمتصرف بطلب من المشتري أن يعترض ، في مدة خمسة عشر يوماً (15) ابتداء من إعلان التخلي، على دفع مبالغ البيع ليتسنى له الحصول على المبالغ الباقية في ذمة البائع .

المادة 60 : (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يبقى الشريك السابق في الملك في حالة إنتقال الملكية إلى شخص آخر ملزماً بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقداً و واجبة الأداء في تاريخ إنتقال الملكية سواء أكان الأمر يتعلق بدفع الرصيد أم بالدفع النهائي .

يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يحض على تاريخ تسليمها شهر ثبت أنه غير مقيد بأي إستزام إزاء جماعة الشركاء في الملك . و يجب أن يبلغ إعلان إنتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع إشعار بالإستلام بمبادرة من المشتري، و يمكن المتصرف أن يعترض في أجل قدره خمسة عشر يوماً (15) ابتداء من تاريخ الإعلان المذكور على دفع الأموال للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة لم يدفعها المالك السابق .

المادة 755 : (ملغاة بالقانون رقم 83-01 المؤرخ في 29-01-1983) .

المادة 756 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تضيمن جميع الديون المستحقة للجمعية على كل شريك في الملكية برهن قانوني على قسمته .

و تستفيد هذه الديون بالإضافة إلى ذلك من الإمتيازات الخاصة بموخر العقار .

المادة 58 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا كان الأمر يتعلق بشريك في الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ التوصيات التي صادقت عليها الجمعية العامة، و لا سيما عدم دفع قسطه من الأعباء المترتبة عليه بموجب أشغال أنجزت في الأجزاء المشتركة، فإن المتصرف يأخذ رهنا قانونياً على حصة الشريك في الملك المخل بالتزاماته هذه .

و إذا لم يقم الشريك في الملك المخل بتسديد ديونه بعد ثلاثة أشهر عمد إلى المصادرة العقارية للملكه الذي يعرض للبيع عن طريق القضاء .

و يمكن المتصرف ، فضلاً عن هذا الإجراء ، أن يلجأ إلى الحجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق حجز أموال المدين لدى الغير بحجز ما يقبضه هذا الأخير من مبالغ كراء إذا أجر محله .

و لا يعني غياب شريك في الملك أو بقاء شقته غير مسكونة من إلزامية دفع جميع الأعباء .

المادة 756 مكرر : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) للشركاء الحق

في طلب التعويض إذا حصل لهم ضرر بسبب القيام بالبناءات سواء كان القيام بهذه الأعمال قد أدى

إلى نقصان من قيمة أملاكهم أو أدت هذه الأعمال إلى منعهم من الإنتفاع بأملاكهم منعاً بليغاً و لو مؤقتاً أو حصل لهم من جراء هذه الأعمال إصابات فيما يملكون .
و هذا التعويض يترتب على جميع الشركاء في الملكية و يوزع بقدر حقوق كل واحد في الأجزاء المشتركة .

المادة 756 مكرر 01 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) إذا حدث هدم كلي أو جزئي فإنه يمكن للشركاء المالكين للأجزاء المتكون منها المبنى المهدم أن يقرروا بأغلبية الأصوات تجديد المبنى أو إصلاح الجزء الذي لحقه الضرر .
و تخصص بالدرجة الأولى التعويضات الواجة للعقار المهدم لتجديد البناء و ذلك مع مراعاة حقوق الدائنين المسجلين .

المادة 756 مكرر 02 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية .
تتولى الجمعية إدارة العقار و المحافظة عليه و كذا تسيير الأجزاء المشتركة .

المادة 14 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتولى جماعة الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له إدارة و تسيير العمارة أو المجموع العقاري المشترك ملكيته .
المادة 15 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تشكل جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية مدنية .

المادة 16 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة و تسيير أجزائها المشتركة . و هي مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء و/أو الشاغلين ، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها .

و هي موهلة للتقاضي مدعية أو مدعى عليها و لو كان ذلك ضد بعض الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له . و يمكنها التقاضي بالإشتراك أو مع أحد الشركاء في الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري .

و يمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة و حسن تسيير الأجزاء المشتركة منها .

المادة 17 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع، و يسند تنفيذها إلى المتصرف في العمارة الموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

المادة 756 مكرر 03 : (القانون، رقم : 83-01 ، المؤرخ في : 29-01-1983) ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الإقتضاء .

و في حالة التقصير يعين المتصرف تلقائيا من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي للمكان الذي يوجد فيه العتار .

المادة 34 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يسند تنفيذ قرارات الجمعية إلى متصرف العمارة المعين بطريق الإقتراع و بأغلبية ثلث أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيرهم لمدة سنتين .

تكون وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية .
و في حالة عدم تعيين الجمعية لهذا المتصرف فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي يحل محل هذه الأخيرة و يتولى تعيين متصرف لنفس المدة .

يمكن إختياره من بين الذين يشغلون العمارة أو المجموع العقاري أو من غيرهم .
يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط، و لا سيما شرط الأغلبية المطلوبة لتعيينه، بقرار من الجمعية التي تسعى فور ذلك إلى تعويضه بمتصرف آخر .

المادة 35: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يحدد التعويض المخصص للمتصرف من قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين . و يجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الأقل لنسبة 05 % من قيمة كراء المحلات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري .

المادة 36: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) إذا تخلى المتصرف أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه و أعماله التي أسندتها الجمعية إليه دون أن تعمل هذه الأخيرة على تعويضه بمتصرف آخر ، فإن رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها العمارة يقوم تلقائيا بتعيين متصرف بناء على إشعار من أغلبية الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له .

المادة 37 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يعد المتصرف العون و المفروض الذي ينوب جمعية الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له و هو بهذه الصفة يخضع لأحكام المادة 571 و ما بعدها من القانون المدني .

المادة 38: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتولى المتصرف تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة و مداورات الجمعية .

المادة 39: (المرسوم، رقم :83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) هو ملزم بفرض إحترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة و تطبيق العقوبات في هذا المجال و بإخطار الجمعية لإتخاذ جميع التدابير اللازمة إذا لم يكن لتدخله هو أي مفعول .

و يجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية و لا سيما الأشغال التي تقرها الجمعية المذكورة و في حالة قيام عوائق غير متوقعة، يجب عليه إستدعاء الجمعية أو حتى رفع قضية إلى المحكمة .

المادة 40 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يكلف المتصرف بإدارة العمارة و العمل ، على الحفاظ عليها و حراستها و صيانتها .

يسهر على الهدوء في العمارة، و يعد التنظيم الداخلي و يعلقه بعد مصادقة الجمعية العامة عليه. يدير الأجزاء المشتركة من العمارة، و يكفل صيانتها الضرورية، و يسهر على نظافة العمارة و أمنها .

يوظف البوابين و المستخدمين المكلفين بالصيانة و يسرحهم، و يحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، و الجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل و نوعها .

يمسك جميع وثائق الجمعية و خاصة منها ما يلي :

- جميع الإتفاقيات، و الأوراق و المراسلات و التصاميم و الوثائق المتعلقة بالعمارة و جماعة الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له ،

- دفاتر الجمعية و خاصة منها الدفاتر التي تتضمن المحاضر و القطع الملحقة بها و التي هو مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها و التصديق على مطابقتها للأصل ،

- الوثائق التي تهم التسيير الخاسبي ،

- القائمة التي يتولى إعدادها و ضبطها باستمرار و التي تتضمن جميع الشركاء في الملك

و/أو الشاغلين له مع ذكر الحصص التي يملكونها ،

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية و يتولى تنفيذها .

و بهذه الصفة فهو يطالب بما يلي :

- قيام جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفقات

الناجمة عن الصنف الأول من الأعباء ،

- قيام الشركاء في الملك بدفع مبلغ تقديري خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة و الترميمات الكبرى و أعمال التحسين، و زيادة المحلات الخاصة و عمليات الإعلاء أو إعادة البناء .

المادة 41: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يتصور المتصرف، في حالة الاستعجال بإستدعاء جمعية عامة فوراً لإتخاذ قرار بشأن فتح الورشة و تمويلها الأول و كذلك دفع الشركاء في الملك مبلغاً تقديرياً خاصاً .

يعمل على تأمين العمارة ضد الأخطار التي يمكن أن تلحق بها و بالجماعة التي يمثلها، و لتغطية هذه الجماعة في مسئوليتها المدنية المترتبة بسبب أخطاء مستخدميها و الأضرار التي تسبب فيها الأجزاء المشتركة .

المادة 42: (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12-11-1983) يمثل المتصرف الجماعة إزاء الغير و جميع الإدارات .

و يمثلها في مجال القضاء سواء مدعياً أو مدعى عليه و لو ضد بعض الشاغلين. و يمكنه أن يتصرف خاصة بجمعية أحد هؤلاء أو عدد منهم للحفاظ على الحقوق المرتبط بالعمارة .

المادة 43: (المرسوم ، رقم : 83-666 ، المؤرخ في : 12 نوفمبر 1983) يمكن للمتصرف باعتباره مكلفاً بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتدرع به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الإجباري .

يمكن المتصرف، في حالة بيع حصة من الحصص أن يعترض عملية البيع خلال ثمانية أيام من إعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات، و تسديد الأموال. و لا يمكن الإحتجاج على المتصرف الذي يعترض البيع في الأجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الثمن أو جزء منه تمت بالتراضي أو بالمقاضاة .

المادة 44 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يقدم المتصرف باعتباره وكيلاً حساب تسييره و لا سيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسييقها أو صرفها ، لجماعة الشركاء في الملك و /أو الشاغلين له . يقدم الحساب سنوياً عن تسييره و يعرض حساباته على الجمعية للمصادقة عليها، و ذلك قبل إنقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية .

و قرار هذه الأخيرة بمنحه البراءة في تسييره .

المادة 45 : (المرسوم، رقم : 83-666 ، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره و لا يمكنه أن ينيب أحدا عنه و لا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة .

المادة 45 مكرر 01 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59 ، المؤرخ في : 07 مارس 1994) طبقا لأحكام المواد من 24 إلى 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01 مارس 1993 و المذكور أعلاه ، يمكن أن يبادر بإدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في هذا الباب أحد الشركاء في الملكية المعنيين على الأقل .

المادة 24 : (المرسوم، رقم : 93-03 ، المؤرخ في : 01 مارس 1993) يجب أن تخضع إدارة الملكية المشتركة للبنائات الجماعية أو لتجمعات المساكن ، لنظام الملكية المشتركة الذي يفرض على جميع المالكين المشتركين .

المادة 25: (المرسوم، رقم : 93-03 ، المؤرخ في : 01 مارس 1993) يمكن أن تنفذ إدارة الملكية المشتركة بعناية أحد المالكين المشتركين على الأقل ، بصرف النظر عن أحكام المادتين 756 مكرر 2 و 756 مكرر 03 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه .

و يخول هذا المالك المشترك المعني ممارسة الصلاحيات الراجعة لهيئات الملكية المشتركة بغية ضمان المحافظة على البنية و تسييرها فيما يخص الأجزاء المشتركة حسب الشروط المحددة في نظام الملكية المشتركة .

المادة 26 : (المرسوم، رقم : 93-03 ، المؤرخ في: 01 مارس 1993) تثبت كميّات تسيير الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة 25 أعلاه بناء على أمر بسيط يستند إلى عريضة يوقعها رئيس المحكمة المختص إقليميا بناء على طلب المالك المشترك المعني .

و تصبح منذ ذلك الحين ، قرارات التسيير و الإدارة مفروضة على المالكين المشتركين و الشاغلين الآخرين وفق الشروط المنصوص عليها في التشريع الجاري به العمل و المطبق على الملكية المشتركة .

لا ينتهي التحويل المنصوص عليه في الفقرة 02 من المادة 25 أعلاه، إلا بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة كما حددته المواد من 743 إلى 772 من الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر 1975 و المذكور أعلاه المتضمن القانون المدني، و النصوص اللاحقة .

المادة 45 مكرر 02 : (المرسوم التنفيذي، رقم : 94-59، المؤرخ في : 07 مارس 1994)
تباشر إدارة الملكية المشتركة المنصوص عليها في المادة السابقة بعد أن يسلم رئيس محكمة المكان الذي
يوجد به موقع البناية الأمر الذي يستند إلى عريضة طبقا للمادة 26 من المرسوم التشريعي رقم 93-03
المؤرخ في 01 مارس 1993 و المذكور أعلاه .

و يعلق الشريك في الملكية الذي يبادر بإدارة الملكية المشتركة ، نسخة مصدقة طبقا للأصل من
الأمر المنصوص عليه في الفقرة السابقة، في بهو مدخل البناية الخاضعة لهذا النوع من نظام التسيير.
و يتعين عليه أن يعلم بذلك المصالح المعنية في البلدية التي تتبعها موقع البناية .

المادة 45 مكرر 3 : (المرسوم التنفيذي، رقم: 94-59، المؤرخ في: 07 مارس 1994) يحل
الشريك في الملكية، المبادر بإدارة الملكية المشتركة محل أجهزة الملكية المشتركة، و يمارس جميع
صلاحياتها في الحدود و الشروط التي ينص عليها القانون .

المادة 45 مكرر 4 : (المرسوم التنفيذي، رقم: 94-59، المؤرخ في: 07 مارس 1994) تنتهي
طريقة التسيير الاستثنائي للملكية المشتركة المنصوص عليها في هذا الفصل بمجرد تنصيب أجهزة
الملكية المشتركة وفق الأشكال و الشروط المحددة في الأحكام المنصوص عليها في الفصول السالفة
الذكر .

يعذر المكلف بإدارة الملكية المشتركة المعين قانونا ، الشريك في الملكية المسير بواسطة رسالة
مضمنة بإنهاء التسيير الاستثنائي الذي ينص عليه هذا الفصل و القيام بتصفيته خلال الشهر الذي
يعقب تنصيب الأجهزة المشتركة لإدارة البناية و تسييرها .

و ترسل نسخة من هذا الإعذار إلى كتابة الضبط لدى المحكمة التي أصدرت الأمر المذكور
في الفقرة الأولى من المادة 45 مكرر 02 أعلاه .

المادة 757 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 758 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 759 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 760 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 761 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 762 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 763: (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تعقد الجمعية إجتماعا عاديا وجوبا مرة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة بإستدعاء من طرف المتصرف .
كما تعقد الإجتماعات إستثنائيا عند الإقتضاء بإستدعاء من طرف المتصرف بنائا على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها .
و لا يجوز للجمعية أن تناقش قانونا إلا القضايا المقيدة في جدول الأعمال و التي تتم بشأنها الإستدعاءات و الإخطارات المثبتة بصورة نظامية .

المادة 19 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تنعقد الجمعية وجوبا مرة في السنة على الأقل ، خلال الثلاثة شهور الموالية لإنتهاء السنة الموالية .
ويمكن إستدعاؤها للإنعقاد كلما كان ذلك ضروريا .

المادة 20 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يتولى إستدعاء الجمعية عادة متصرف العمارة أو المجموع العقاري و بمبادرة منه. كما يجب عليه إستدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء في الملك و / أو الشاغلون له .

يبلغ الإستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الإشعار بالإستلام ، أو عن طريق تسليم الإستدعاء مقابل التوقيع في سجل الإستدعاء. و ما لم تكن ثمة حالة مستعجلة ، فإن الإستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الأقل من تاريخ الإجتماع .

المادة 21: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تدعى جمعية الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له للإنعقاد ، و مادام الإشعار بنقل الحيازة لم يبلغ المتصرف ، فإن الإستدعاءات الموجهة قانونيا إلى الشاغل القديم تبقى صالحة للشاغل الجديد بسبب عدم الإشعار المذكور أعلاه .

و في حالة شياع الملك بين عدة أشخاص فإن هؤلاء يجب عليهم أن يتدبوا واحدا منهم لتمثيلهم و إذا لم يخطر شياح الملك و يعينوا مندوبا لهم لكي توجه إليه الإستدعاءات ، فإن الإستدعاءات ستوجه قانونيا إلى مقر سكنى المالك القديم أو إلى المقر الذي يتخذه مسكنا له .

المادة 22: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يبين في الإستدعاءات مكان إنعقاد الإجتماع و تاريخه و ساعته، و كذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال .

المادة 23 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يحدد المتصرف جدول الأعمال . غير أنه يمكن كل شريك في الملك و / أو شاغل له أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما (15) من تاريخ الاجتماع ، لجميع المسائل التي يطلب تسجيلها بجدول الأعمال . يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له كل تعديل يدخل على جدول الأعمال .

المادة 24 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال و التي تمت من أجلها الإستدعاءات و التبليغات الملاحظة .

يقوم أعضاء الجمعية الداخلون لحضور الجلسة بتوقيع ورقة حضور. و يذكر في هذه الورقة إسم كل شريك في الملك و / أو الشاغل له و مقر سكنه. و كذلك إسم و مقر سكنى الوكيل الذي يمثله إن اقتضى الحال .

و هذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية .

المادة 763 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تعين الجمعية في مستهل كل إجتماع لها رئيسا للجلسة عن طريق التصويت برفع اليد ، و إن تعذر ذلك ، يعين تلقائيا الشريك في الملكية أو الشاغل لها ، الأكبر سنا . يقوم المتصرف بدور كاتب الجلسة ، غير أنه لا يسوغ للمتصرف أو زوجه و لو كان مالكين أن يرأسا الجلسة .

المادة 25 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تقوم الجمعية في بداية كل إجتماع بتعيين رئيس الجلسة عن طريق الإقتراع برفع الأيدي. و إذا لم يترشح أحد للرئاسة، فإن أكبر الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون . يتولى المتصرف أعمال كتابة الجلسة . لا يمكن المتصرف و زوجه و لو كانا من الشركاء في الملك أن يرأسا الجمعية .

المادة 764 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الإقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة ، و يتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار، الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية . يعد هذا المتصرف، و كيلا للجمعية، و يمثلها لدى القضاء .

المادة 28: (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم خاصة ما يلي :

(1) المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للملكية المشتركة و المصادقة على التنظيم الداخلي و المواضيع التي تكون مقررة، و جميع 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) كيفيات إنجاز و تنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام القانونية أو التنظيمية ،

(4) تغيير توزيع الأعباء المذكور في المواد أعلاه و التي باتت ضرورية بسبب تغير في إستعمال جزء أو عدة أجزاء .

المادة 29 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات التالية :

(1) تعيين المتصرف أو عزله ،

(2) جميع أشغال التحسين مثل تغيير عنصر أو عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، و إدخال عناصر جديدة و تعديل محلات ذات إستعمال مشترك، أو إحداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له ،

(3) توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة و صيانتها و تعويضها .

المادة 764 مكرر : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) يساهم الشريك في الملكية في أعمال الجمعية و له الحق في التصويت على جميع المسائل التي تخص الملكية المشتركة . كما يشارك المستأجر في أعمال الجمعية، و له الحق في الإدلاء بصوت تقرير في المحلات التالية :

- 1- عندما تناقش الجمعية التكاليف من النوع الأول،
 - 2- عندما تناقش الجمعية أشغال الترميم التي يراها أغلبية الأعضاء ضرورية ،
 - 3- عندما يكون الشريك في الملكية المعني غائبا أو لم يمثل أحد لدى الجمعية بصفة نظامية .
- المادة 26 :** (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الأصوات ما يعادل عدد الحصص التي يملكها. و لكل مكرر

حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية أعباء من الصنف الأول ، و أشغال ترميم تعترف أغلبية الأعضاء بضرورتها و كذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا .

المادة 764 مكرر 1 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكيل يختارونه بإستثناء المتصرف أو زوجه .
و لا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراء التصويت .

في حالة شيوع قسمة، و عند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون يعين رئيس المحكمة وكيلا و ذلك يطلب من أحد الشركاء على الشيوع أو من المتصرف .

المادة 27 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) يمكن للشركاء في الملك و / أو الشاغلين له أن يمثلهم و كيل لهم يختارونه بإستثناء المتصرف أو زوجه .
و العاجزون يعوضون بممثلهم القانونيين .

و في حالة شياع الحصة ، و إنعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين ، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة أو من المتصرف .
لا يمكن للوكيل أن يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت .

المادة 764 مكرر 2 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تنطبق القرارات التي صادقت عليها الجمعية العامة على جميع الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها و كذا خلفائهم .
و لا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة و ذلك في أجل شهرين إبتداء من تاريخ تبليغ القرارات ، تحت طائلة سقوط الحق .

المادة 31 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تنسج إجتماعات الجمعية بمحضر يعده كاتب الجلسة و يشتمل على مكان و تاريخ و ساعة عقد الإجتماع ، و عدد أصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم ، و جدول الأعمال و النص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الأصوات الموافقة و أسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له و أسماء مندوبيهم إن إقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار و الذين لم يشاركوا في تصويت و الذين إمتنعوا عن التصويت .

يوقع الرئيس و كاتب الجلسة على هذا المحضر. ثم يسجلون الواحد تلو الآخر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض و محفوظ بمقر الجمعية .

يبلغ كل محضر لكل شريك من الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له الذين حضروا إجتماع الجمعية أو لم يحضروه .

المادة 32 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تكون المقررات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و / أو الشاغلين له و ذوي حقوقهم .

المادة 765 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 766 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 767 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) لا يجوز للجمعية العامة مهما كانت أغلبية الأصوات أن تلزم أحد الشركاء في الملكية بتغيير الأجزاء الخاصة فيما أعدت له ، أو تغيير كيفية الإنتفاع بها كما هو مقرر في نظام الملكية المشتركة .

المادة 18 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) لا يمكن للجمعية العامة مهما كانت أغلبية أصواتها أن تفرض على أي شريك في الملك تغيير وجهة الأجزاء الخاصة به كما هي محددة في تنظيم الملكية المشتركة، و لا كفيات الإنتفاع بهذه الأجزاء .

المادة 768 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 769 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) لا يمكن بناء طوابق أو عمارات بهدف إنشاء محلات جديدة للإستعمال الخاص إلا إذا كان قرار الجمعية القاضي بذلك قد آخذ بإجماع أعضائها الشركاء في الملكية .

و يقتضي قرار إعطاء حق بناء طابق لنفس الغرض فوق عمارة مبنية بالإضافة إلى إجماع الشركاء في الملكية ، موافقة الشركاء الساكنين بالطابق العلوي للعمارة المذكورة .

المادة 30 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تصادق بإجماع أعضاء

الجمعية من الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

(1) الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن إلتزامات قانونية أو تنظيمية ،

(2) تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات جديدة ذات الإستعمال الخاص ،

(3) إعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة. على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمرر مطلوب ، يصب الحاصل

الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية ، أو يوزع بين الشركاء في الملك ككل حسب حصته .

المادة 770 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 771 : (ملغاة بالقانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) .

المادة 772 : (القانون، رقم: 83-01، المؤرخ في: 29 يناير 1983) تتقدم بعشرة أعوام الدعاوى الشخصية التي تنشأ عن تطبيق نظام الملكية المشتركة بين الشاغلين و بين أحد الشاغلين و المتصرف .

أما الدعاوى التي يكون من شأنها معارضة قرار الجمعية فيجب أن تقدم من طرف الشاغلين المعارضين منهم أو الغائبين في مدة شهرين ابتداء من يوم إعلانها من طرف المتصرف و إلا سقطت الدعوى .

المادة 33 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) تتقدم المساعي الشخصية التي تنجم عن تطبيق قانون الملكية المشتركة بين أعضاء جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له ، أو بين واحد من هؤلاء و المتصرف بعد مضي عشر سنوات .

يجب على أعضاء الجماعة المعارضين أو المتغيبين أن يرفعوا اعتراضهم على قرار الجمعية إلى المحكمة المختصة إقليميا في أجل قدره شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم إياها من طرف المتصرف و إلا بطل مفعوله .

المادة 61 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) كل ما يتقرر في هذا التنظيم يبقى خاضعا للقانون العام .

المادة 62 : (المرسوم، رقم: 83-666، المؤرخ في: 12 نوفمبر 1983) ينطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكن دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة .

او التجارى او الحرفى التابعة للدولة والجماعات المحلية ومكاتب الترقية والتسيير العقاري والمؤسسات والهيئات والاجهزة العمومية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 68 - 88 المؤرخ فى 25 محرم عام 1388 الموافق 13 ابريل سنة 1968 والمتضمن القانون الاساسى الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن او الحرف المهنية والتي انتقلت ملكيتها الى الدولة بموجب الامر رقم 66 - 102 المؤرخ فى 6 مايو سنة 1966،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 146 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن النظام النموذجى للملكية المشتركة للعمارات المبنية ومجموع المقارات المقسمة الى اجزاء،

- وبمقتضى المرسوم رقم 76 - 147 المؤرخ فى 29 شوال عام 1396 الموافق 23 اكتوبر سنة 1976 والمتضمن تنظيم العلاقات بين المؤجر والمستاجر لمحل معد للسكن وتابع لمكاتب الترقية والتسيير العقاري، يرسم مايلى :

المادة الاولى : يتضمن هذا المرسوم تنظيم الملكية المشتركة ويبين فى اطار احكام المادة 748 من الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 26 سبتمبر سنة 1975 المشار اليه اعلاه، مصير الاجزاء المشتركة والاجزاء الخصوصية المانعة، وشروط الانتفاع وكذلك القواعد المتعلقة بادارة هذه الاجزاء وتسييرها.

الباب الاول

تعيين العمارات او المجموع العقاري

الفصل الاول

تعديد الاجزاء الخاصة والاجزاء المشتركة

القسم الاول

تعديد الاجزاء الخاصة وتكوينها

المادة 2 : الاجزاء الخاصة هي الاجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك فى الملكية والمنحصنة له

المادة 3 : تلغى الاحكام المخالفة للمادتين الاولى والثانية من القرار الوزارى المشترك المؤرخ فى 14 ابريل سنة 1971 المشار اليه اعلاه.

المادة 4 : يكلف المدير العمام للجمارك، بتنفيذ هذا القرار الذى ينشر فى الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر فى 2 شعبان عام 1403 الموافق 15 مايو سنة 1983.

كاتب الدولة للوظيفة
العمومية والاصلاح
الادارى
جلول الخطيب

من وزير المالية
الامين العام
محمد طرباش

وزارة الداخلية

مرسوم رقم 83 - 666 مؤرخ فى 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية.

ان رئيس الجمهورية،

- بناء على التقرير المشترك بين وزير الداخلية ووزير العدل ووزير الاسكان والتعمير،
- وبناء على الدستور، لاسيما المادتان III - 10 و 152 منه،

- وبمقتضى الامر رقم 67 - 24 المؤرخ فى 7 شوال عام 1386 الموافق 18 يناير سنة 1967 المعدل والمتمم، والمتضمن القانون البلدى،

- وبمقتضى الامر رقم 75 - 58 المؤرخ فى 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975، المعدل والمتمم والمتضمن القانون المدنى،

- وبمقتضى القانون رقم 81 - 01 المؤرخ فى 2 ربيع الثانى عام 1401 الموافق 7 فبراير سنة 1981، المعدل والمتمم، والمتضمن التنازل عن الاملاك العقارية ذات الاستعمال السكنى او المهني.

13) وبشكل عام كل ما هو مندرج داخل المحلات مما هو مخصص لاستعمال ساكنها لاغير.

المادة 4 : تعد ملكا مشتركا بين الشركاء المتجاورين الحيطان أو الجدران الفاصلة بين المحلات الخاصة وغير المندرجة في الحيطان الرئيسية.

القسم الثاني

تعديد الاجزاء المشتركة وتكوينها

المادة 5 : الاجزاء المشتركة هي الاجزاء التي يملكها على الشياخ جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة الى كل سهم والمخصصة لاستعمال او لانتفاع جميع الشركاء او كثير منهم. والاجزاء المشتركة مقسمة، حسب الحالات، الى ثلاث اصناف.

الفقرة الاولى

الاجزاء المشتركة من الصنف الاول

المادة 6 : الاجزاء المشتركة من الصنف الاول هي الاجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما ياتي :

- كل الارض المشيد مجموع العقار عليها والارض التابعة له ولاسيما القطع الارضية المستعملة حظيرة او حديقة،

- الباحات وطرق المرور،

- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وانايبب الماء والغاز والكهرباء المؤدية الى مجموع المباني المعنية،

- مسكن او مساكن البوابين الموجودة في احد المباني او في كثير منها،

- المحلات الموجودة في احد المباني او في كثير منها والمستعملة مكاتب معدة للمصالح التابعة لادارة المجموع العقاري.

وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع المباني.

دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له.

المادة 3 : تتضمن الاجزاء المانعة بالنسبة الى كل محل من المحلات المانعة المشمولة في جسم من البناية الجماعية لكن بشرط وجود الاشياء المذكورة ادناه فيها مايلي خاصة :

1) البلاطات والارضيات المبلطة والارضيات الخشبية وجميع التلييسات بصورة عامة،

2) سقوف البيوت، اي الالواح الخشبية وما يغطيها من جيس والمقولات الناتئة والزخارف التي يمكن ان تزين بها السقوف وقطع النجارة التي يمكن ان تجمل بها،

3) الجدران الداخلية بأبوابها،

4) الابواب المسطحة والمداخل الخاصة، والنوافذ والنوافذ التي على شكل ابواب ومغالق

الشبابيك بأنواعها والمشربيات المتحركة، ودعامات وحواجز النوافذ والشرفات، وزجاج الشرفات والمقصورات وهاكلها،

5) الطلاء الداخلي للجدران السميكة والجدران الفاصلة،

6) الانابيب والقنوات او الخطوط الداخلية المخصصة للاستعمال في المحل دون غيره لتوزيع الماء والغاز والكهرباء ولصرف المياه المستعملة والنفايات،

7) الاجهزة والصنابير والاقفال واللواحق التابعة لها،

8) التجهيزات الصحية لبيوت الاستحمام وبيوت النظافة والمراحيض،

9) تجهيزات المطابخ وأحواضها،

10) التجهيزات الفردية الخاصة بالتسخين والماء الساخن الموجودة داخل المحل الخاص،

11) الخزانات العائطية وحافظات الثياب،

12) كل ما يهم الزخرفة الداخلية والتأطير، ورفوف المداخن والمرايا، والطلاء والخشبيات

والصناديق،

الفقرة الثانية

الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني

المادة 7 : الاجزاء المشتركة من الصنف الثاني هي الاجزاء المخصصة لاستعمال الذين يشغلون بناية واحدة بعينها وتشمل ما ياتي :

- الاسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة او بواجهة السقف، او الحائط الفاصل، والجدران الضخمة للأرضيات (السقائف، الموارض، الروافد) والجزء الاعلى من العمارة الذي يشكل سقفها، وبكل ما يتكون منه الهيكل الاساسي للمبنى على العموم.

- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها او جزء منها لمنفعة احد الشركاء باستثناء الدرايزين والاعمدة الداعمة للروافد والشرفات، والاطر المزججة ومفالق الشبايبك بانواعها التي هي جميعها ملك خاص.

- المحلات والمساحات والارتفاقات المشتركة، والابواب والابهام وممرات الدخول، والادراج، واروقة الافساح ومحلات او اماكن الخدمات العامة مثل اماكن العدادات وصناديق القمامة، ومسطحات الطوابق واقفاص السلالم وكذلك الابواب التي على شكل نوافذ، والاطر المزججة التي توجد في الاجزاء المشتركة.

- جميع مساحات الافساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال احد الشركاء وحده وليس المشمولة في الاجزاء المشتركة العامة.

- المداخن ومجاري التهوية ورؤوس المداخن والصناديق السردائية، ومجاري الدخان، وانايب تهوية المطابخ.

- القنوات والانايب وفتحات مشاعب المواسير، وكذلك انايب مساقط مياه الامطار، والسرداب وقنوات تفرغ النفايات وكذلك اجهزة تنظيفها.

- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصارف المراحيض، والمجاري، وماخذ الهواء، والقنوات والاعمدة الصاعدة والنازلة الخاصة

بالماء والغاز والكهرباء (عدا اجزاء هذه الانايب والقنوات التي توجد داخل المحلات الخاصة والمخصصة لاستعمال مالكي هذه المحلات دون غيرهم).

- سراديب هذه القنوات المبنية.

- التفريعات الثانوية المؤدية الى العمارة المعنية والتي تصلها ان اقتضى الحال، بمنشآت الهاتف العامة والقنوات الرئيسية الخاصة بالماء والغاز والكهرباء والتطهير ومشاعب المواسير.

- جميع الاجهزة والمكانن وتوايمها المعدة للخدمة المشتركة بالعمارة، وكذلك جميع الاشياء المنقولة والمواعين الموجودة، لسد حاجات العمارة في الاجزاء المشتركة مثل تجهيزات الانارة وصناديق الرسائل ومسحة مدخل العمارة وصناديق القمامة.

- جميع الاشياء او الاجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال في جزء خاص بعينه من اجزاء الملك المقسوم، او الاشياء والاجزاء التي ينصر القانون او العرف على انها مشتركة، مع العلم ان جميع الامور الممددة السابقة ليست على سبيل الحصر.

الفقرة الثالثة

الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث

المادة 8 : تقتصر الاجزاء المشتركة من الصنف الثالث على المصاعد خاصة والاتها واقفاص المصاعد الموجودة في العمارات.

الفصل الثاني

احكام خاصة

المادة 9 : يجب على المالكين، بصورة عامة، ان يحترموا التبعيات التي تثقل او يمكن ان تنقل المحل او المجموع المقارن سواء اكانت هذه التبعيات ناتجة عن سندات الملكية، او التعمير، او من الوضعية الطبيعية للمحلات او عن البيان الوصفي للقسم.

ومن ناحية اخرى وعملا بالمادة 747 من القانون المدني، لا يمكن اي شريك في الملكية ان يطلب شراء الاجزاء المشتركة بالمزاد.

الحريق أو من شأنها لما يصدر عنها مع ضوضاء أو روائح، أن تضايق سكان العمارة مما قد يقتضى تحقيقا لمعرفة المنافع والمضار.

لا يجوز بحال من الاحوال أن تستعمل الدكاكين أو المتاجر محلات للسكن.

(3) الضوضاء : يجب على الشركاء فى الملكية أن يسهروا على عدم تكبير هدم العمارة فى أى وقت من الاوقات بفعل منهم أو من أفراد أسرهم أو ضيوفهم أو أناس فى خدمتهم.

وعليه، فيجب الا يتسببوا فى أى ضوضاء فيه عادية والا يسمعوا بذلك، والا يقوموا بأى عمل يؤدي بماكنة أو أداة أو بدونها مهما كان نوعه اذا كان مع شأنه أن يضر بمتانة العمارة أو يزعج جيرانه بالصخب أو بالرائحة أو بأى ضرر آخر منه الاضرار.

لا يجوز اقامة أى محرك فى الاملاك الخاصة باستثناء المحركات الصامتة بشرط أن تكون مجهزة بنظام يقاوم التشويش معد لعدم تشويش استقبال الحصص الاذاعية والمتلفزة.

كل ضوضاء أو صخب ليلى مهما كان نوعه يفسد على السكان هدوئهم ممنوع منها باتا واد كان حاصله داخل الشقق. وهو يعرض صاحبه، اقتضى الحال لملاحقات قضائية.

وفيما يتعلق على الخصوص بأجهزة ومكان تصدر اصواتا مثل المسجلات الصوتية والاذاعة والتلفزة والآلات الموسيقية... فان استعما مسموح به شريطة مراعاة تنظيمات المدينة والشرطة.

(4) الحيوانات : الحيوانات الخطرة ممنوعة،

(5) استخدام النوافذ والشرفات والمقصورات :

لا يجوز نشر النياب على النوافذ والشرفات، غير أن نشره فى المقصورات التابعة للمطبخ مسموح به. ولايجوز نفض الزرابى أو هزها الا وات لتنظيمات الشرطة الحضرية.

لا يجوز وضع أى شئ على حافات النوافذ والشرفات والمقصورات دون تثبيته لئلا ينفذ

الباب الثانى

حقوق الشركاء فى الملكية وواجباتهم

القسم الاول

احكام عامة

المادة 10 : كل شريك فى الملكية مسؤول حيال الآخرين عن اضطرابات الانتفاع، والاطعام أو حالات الاهمال، والمخالفات المنصوص عليها فى هذا الباب، التى قد يكون هو ذاته أو اتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأى صفة مع الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

لا يمكن لاي تسامح ولو بمرور الزمن ان يتحول الى حق مكتسب.

القسم الثانى

استعمال الاجزاء الخاصة

المادة 11 : لكل شريك فى الملكية الحق فى أن يستعمل الاجزاء الخاصة التى يملكها وأن ينتفع بها كما يبدو له لكن بشرط الا يضر بحقوق الشركاء الآخرين فى الملكية والمنعلات الاخرى، والا يمس بوجهة العمارة، والا يقسوم بأى شئ يمكن أن يمرض متانة العمارة للخطر ومسح التحفظات الآتية :

(1) التعديل : يمكنه، تحت مسؤوليته وفى حدود القوانين والتنظيمات أن يعدل - كما يبدو له - الهيئة الداخلية للمحلات التى يملكها. غير أنه يجب عليه، فى حالة ثقب جدران ضخمة فاصلة بين العجرام، أن ينجز هذه الاشغال تحت مراقبة رجل مهنة. ويجب عليه أن يتخذ جميع التدابير اللازمة لعدم الاضرار بمتانة العمارة، وسيكون مسؤولا عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الاشغال مع حالات انسيان أو تدهور فى البناية.

ويجب ألا ينجز عن هذه التعديلات ابدأ أى زيادة فى اعباء الجيران الا بموافقة منهم.

(2) الدكاكين والمتاجر : لا يجوز ان تمارس فى المحلات المستعملة دكاكين أو محلات تجارية أى تجارة يمكن ان تنطوى على اخطار الانفجار

يمنع حتما، استعمال أجهزة الاحتراق البطيء أو التي تنتج عنها غازات سامة، وأنواع الوقود التي يمكن أن تسخن أو تفسد قنوات الدخان بأي صفة من الصفات.
لا يجوز أن تستخدم قنوات الدخان إلا للغرض الذي أعدت من أجله أو كسرداب للتهوية.

10) الارتفاق : يجب أن يتحمل الشركاء في الملك تنفيذ عملية تنقية الاجزاء المشتركة والجدران الفاصلة أو الاشغال التي يتم القيام بها فيها. وعليهم أن يفتحوا محلاتهم عند الحاجة للمهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة هذه الاشغال أو الاشراف عليها أو القيام بها.

يجب أن يرتبوا مكانا بارزا، بأنفسهم أو بواسطة رئيس الذين يشغلون المحلات، وعلى نفقتهم لجميع الاشياء التي يكون وضعها ضروريا (الزرايب، اللوحات الفنية، الاثاث وغير ذلك من الاشياء مختومة كانت أم غير مختومة).

11) المسؤولية : كل شريك في الملك مسؤول حيال الآخرين عن النتائج الضارة التي يتسبب فيها هو أو اهماله، أو تكون بفعل شخص أو ملك أو حيوان هو مسؤول عنه قانونيا.

كل شريك في الملك لا يشغل هو نفسه محلاته يبقى هو المسؤول شخصيا عن تنفيذ هذا التنظيم من قبل الذين يشغلون المحلات المذكورة عدا ظمنا لهؤلاء.

يجب على كل شريك أن يجعل من مسألة التأمين على الاخطار المنصوص عليها في هذه الفقرة قضيته الشخصية وعلى نفقته الخاصة.

12) التنظيم والارتفاقات : ان تنفيذ أي تنظيم يخص نظافة المدينة والامر واجب على الجميع. وكذلك الامر على العموم بالنسبة الى كل ارتفاع حفاظا على العمارة وتحقيقا للمصلحة المشتركة.

القسم الثالث

استعمال الاجزاء المشتركة

المادة 12 : يمكن كل شريك في الملك و/أو

سقوطه. ويجب وضع الزهريات أو غير ذلك مع اصص النباتات بحيث لا يتسبب سقيها في اتساخ واجهات البناية، ولا يزعج المارة أو الجيران.

لا يجوز أن يطرح أي شيء البتة في الشارع أو في الغناء أو في الحديقة سواء اكان الشيء المطروح ماء أو اقدارا أو أي اوساخ كانت.

6) اللوحات المبينة واللافتات : يمكن كل شريك ان يثبت على باب شقته أو محله لوحة مبينة لاسمه ومهنته. غير انه لا يجوز ان يوضع على واجهة البناية أي لافتة أو اعلان أو مطيلة أو ترويج.

ولا يسرى هذا الحظر على مالكي دكاكين أو متاجر الذين يمكنهم امتلاك اللافتة أو القيام بالاشهار للذين يرونهما مفيدين، وذلك طبقا للتنظيم الجاري به العمل.

7) الانسجام والصيانة : يجب صيانة ابواب مداخل الشقق والنوافذ والواجهات الخارجية والستائر والمشربيات والدرابزير وحواجز الشرفات والنوافذ ودعائمها، ويجب أن يسهر اصحابها على ابقائها في حالة جيدة.

غير انه، لاحترام مظهر العمارة وانسجامها، فان التمديدات التي تهم الطلامات الخارجية بما في ذلك طلام ابواب مداخل الشقق ستكون موضوع عملية شاملة يقررها المجلس المتداول كما سيبين فيما بعد.

8) صيانة قنوات المياه والصنابير : حرصا على تجنب وقوع تسربات للمياه، واهتزازات في القنوات والصنابير ومطردات ماء المراحيض، يجب صيانة هذه الادوات وابقاؤها في حالة جيدة، وعدم التأخر في تصليحها عند اللزوم.

يتولى صاحب المحل المسؤول ترميم الخسائر التي يتسبب فيها تسرب ما صدر من محله.

9) التسخين وتنظيف المداخل : يجب القيام بتنقية جهاز التسخين وقنوات الدخان والآلات التي تخدها كلما كان ذلك ضروريا، وحسب التنظيمات المعمول بها.

المادة 17 : تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع، ويسند تنفيذها الى المتصرف في العمارة الموضوع مباشرة تحت مراقبتها.

المادة 18 : لا يمكن الجمعية العامة مهما كانت اغلبية اصواتها أن تفرض على أى شريك فى الملك تغيير وجهة الاجزاء الخاصة به كما هى محددة فى تنظيم الملكية المشتركة، ولا كيفيات الانتفاع بهذه الاجزاء.

المادة 19 : تنعقد الجمعية وجوبا مرة فى السنة على الاقل، خلال الشهور الثلاثة الموالية لانتهاى السنة الموالية.

ويمكن استدعائها للانعقاد كلما كان ذلك ضروريا.

القسم الاول الاستدعاء

المادة 20 : يتولى استدعاء الجمعية عادة متصرف العمارة أو المجموع العقارى وبمبادرة منه. كما يجب عليه استدعاؤها كلما طلب منه ذلك الشركاء فى الملك و/أو الشاغلون له.

يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب الاشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع فى سجل الاستدعاء. وما لم تكن نمة حالة مستعجلة، فإن الاستدعاء يبلغ قبل خمسة عشر يوما على الاقل من تاريخ الاجتماع.

المادة 21 : تدعى جمعية الشركاء فى الملك و/أو الشاغلين له للانعقاد، وما دام الاشعار بنقل الحيازة لم يبلغ المتصرف، فان الاستدعاءات الموجهة قانونيا الى الشاغل القديم تبقى سالحة للشاغل الجديد بسبب عدم الاشعار المذكور اعلاه.

وفى حالة شياع الملك بين عدة أشخاص فان هؤلاء يجب عليهم أن ينتدبوا واحدا منهم لتمثيلهم. واذا لم يخطر ببالهم شياع الملك ويعينوا مندوبا لهم لكى توجه اليه الاستدعاءات، فان الاستدعاءات ستوجه قانونيا الى مقر سكنى المالك القديم أو الى المقر الذى يتخذ مسكنا له.

كل شاغل له أن يستعمل بحرية، حال الانتفاع بالمحلات التى يملكها، الاجزاء المشتركة حسب ما هى ممددة له دون أن يمتد حق الشركاء أو المستعملين الآخرين، فلا يجوز على الخصوص لاي شريك فى الملك و/أو شاغل له أن يعرقل أو يستعمل الاجزاء المشتركة خارج وجوه استعمالها المألوف، ولا يترك بها أى شىء لمدة ما.

المادة 13 : لا يجوز ادخال أى تغيير على الاشياء المشتركة ولا على الخدمات المشتركة مثل المصاعد وقنوات توزيع الماء والغاز والكهرباء ... الا بموافقة الشركاء الآخرين.

الباب الثالث

ادارة العمارات الجماعية وتسييرها

الفصل الاول

جماعة الشركاء فى الملك و/أو الشاغلين له

المادة 14 : تتولى جماعة الشركاء فى الملك و/أو الشاغلين له ادارة وتسيير العمارة أو المجموع العقارى المشتركة ملكيته.

المادة 15 : تتشكل جماعة الشركاء فى الملك و/أو الشاغلين له فى شكل جمعية ذات شخصية بحدئية.

المادة 16 : تتمثل صلاحية الجمعية فى الحفاظ على العمارة وتسيير اجزائها المشتركة. وهى مسؤولة عن الاضرار التى تلحق بالشركاء و/أو لشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة اجزاء المشتركة منها.

وهى مزهلة للتقاضى مدعية أو مدعى عليها ولو كان ذلك ضد بعض الشركاء فى الملك و/أو لشاغلين له. ويمكنها التقاضى بالاشتراك أو مع احد الشركاء فى الملك أو عدد منهم قصد الحفاظ على الحقوق المتعلقة بالمجموع العقارى.

ويمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الاجزاء لمشتركة منها.

المادة 26 : يكون لكل شريك في الملك عند التصويت في الجمعية من الاصوات ما يعادل حد الحصص التي يملكها. ولكل مكتر حق التصويت عندما يتضمن جدول أعمال الجمعية اعباء من الصنف الاول، واشغال ترميم تعتبر اغلبية الاعضاء بضرورتها وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعنى فانها او غير ممثل تمثيلا قانونيا.

المادة 27 : يمكن الشركاء في الملك و/ او الشاغلين له ان يمثلهم وكيل لهم يختارونه باستثناء المتصرف او زوجه.

والعاجزون بموضوع ممثلهم القانونيين. وفي حالة شياع الحصة، وانعدام الممثل المشترك المفوض من المعنيين، يتولى رئيس المحكمة تعيين وكيل لهم بناء على طلب من أحد الشركاء في الحصة المشاعة او مع المتصرف.

لا يمكن الوكيل ان يتلقى أكثر من تفويض واحد للتصويت.

القسم الخامس الاغلبية المطلوبة

المادة 28 : يصادق على مقررات الجمعية بالاغلبية البسيطة من اصوات الاعضاء الحاضرين او الممثلين عندما تههم خاصة ما يلي :

1) المسائل المتعلقة بتطبيق هذا التنظيم للمكافة المشتركة والمصادقة على التنظيم الداخلي والمواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تههم الملكية المشتركة،

2) الترخيص لبعض الاعضاء بالقيام في نفقتهم باشغال تلحق الضرر بالاجزاء المشتركة او بالمظهر الخارجي للمدارة وفقا لما هي معدة،

3) كينفيات انجاز وتنفيذ اشغال باتت اجباريا بموجب الاحكام القانونية او التنظيمية،

4) تغيير توزيع الاعباء المذكور في المساواة اعلاه والتي باتت ضرورية بسبب تغير في استهائه جزء او عدة اجزاء.

المادة 29 : يصادق بالاغلبية ثلثي الاعضاء الحاضرين او الممثلين على المقررات الآتية :

المادة 22 : يبين في الاستدعيات مكان انعقاد الاجتماع وتاريخه وساعته، وكذلك المسائل المسجلة بجدول الاعمال.

القسم الثاني جدول الاعمال

المادة 23 : يحدد المتصرف جدول الاعمال. غير انه يمكن كل شريك في الملك و/ او شاغل له ان يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر يوما مع تاريخ الاجتماع، جميع المسائل التي يطلب تسجيلها بجدول الاعمال.

يجب على المتصرف ان يبلغ للشركاء في الملك و/ او الشاغلين له كل تعديل يدخل على جدول الاعمال.

القسم الثالث انعقاد الجمعية

المادة 24 : لا تصح مداوات الجمعية قانونيا الا في المسائل المدرجة بجدول الاعمال والتي تمت من اجلها الاستدعيات والتبليغات الملاحظة.

يقوم اعضاء الجمعية الداخلون لحضور الجلسة بتوقيع ورقة حضور. ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك و/ او شاغل له ومقر سكنه، وكذلك اسم ومقر سكني الوكيل الذي يمثله ان اقتضى الحال.

وهذه الورقة يشهد بصحتها رئيس جلسة الجمعية.

القسم الرابع سير الجمعية

المادة 25 : تقوم الجمعية في بداية كل اجتماع بتعيين رئيس الجلسة عن طريق الاقتراع برقع الايدي. واذا لم يترشح أحد للرئاسة، فان أكبر الشركاء في الملك و/ او الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون.

يتولى المتصرف اعمال كتابة الجلسة. لا يمكن المتصرف وزوجه ولو كانا من الشركاء في الملك ان يتراسا الجمعية.

يوقع الرئيس وكاتب الجلسة على هذا المحضر. ثم يسجلون الواحد تلو الآخر في دفتر خاص مفتوح لهذا الغرض ومحفوظ بمقر الجمعية.

يبلغ كل محضر لكل شريك من الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له الذي حضر اجتماع الجمعية أو لم يحضروه.

المادة 32 : تكون المقررات المصادق عليها ملزمة لجميع الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له وذوي حقوقهم.

المادة 33 : تتقدم المساعي الشخصية التي تنجم عن تطبيق قانون الملكية المشتركة بين أعضاء جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، أو بيع واحد من هؤلاء والمتصرف بمد مضي عشر سنوات. يجب على أعضاء الجماعة المراضين أو المتغيبين أن يرفموا اعتراضهم على قرار الجمعية الى المحكمة المختصة اقليميا في اجل قدره شهران ابتداء من تاريخ تبليغهم اياها من قبل المتصرف والا بطل مفعوله.

الفصل الثاني

المتصرف

القسم الاول

القانون الاساسي

المادة 34 : يسند تنفيذ قرارات الجمعية الى متصرف العمارة المعين بطريق الاقتراع وباغلبية ثلثي اصوات الاعضاء الحاضرين أو الممثلين بغيرهم لمدة سنتين.

تكون وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة عدد المرات التي تراها الجمعية ضرورية. وفي حالة عدم تعيين الجمعية لهذا المتصرف فان رئيس المجلس الشعبي البلدى يحل محل هذه الاخيرة ويتولى تعيين متصرف لنفس المدة.

يمكن اختياره من بين الذين يشغلون العمارة او المجموع العقاري أو من غيرهم.

يمكن عزل المتصرف حسب نفس الشروط ولا سيما اقلية الاغلبية المطلوبة لتعيينه. بقرا

1) تعيين المتصرف أو عزله.

2) جميع اشغال التحسين مثل تغيير عتصر او عدة عناصر من التجهيزات الموجودة، وادخال عناصر جديدة وتعديل محلات ذات استعمال مشترك، أو احداث مثل هذه المحلات، بشرط أن تكون مطابقة للغرض الذي هيئت العمارة له،

3) توزيع مصاريف تسيير الاجزاء المشتركة أو العناصر المغيصرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها.

المادة 30 : تصادق باجماع اعضاء الجمعية مع الشركاء في الملك المقررات التي تتضمن ما يأتي :

1) الشروط التي تتم بها اعمال التصرف في الاجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذاه الاجزاء المشتركة عندما تكون الاعمال ناجمة عن الزامات قانونية أو تنظيمية،

2) تشييد بنايات بفرض انشاء محلات جديدة ذات الاستعمال الخاص،

3) اعلاء البناء أو قرار التخلي لنفس الغرض عن حق اعلاء بناية موجودة. على أن الموافقة الصريحة مع الشركاء في الملك الذي يشغلون الطابق الاعلى المراد اعلاؤه أمر مطلوب، يصب الحاصل الناتج عن اعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية، أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته.

القسم السادس

التسجيل وصحة القرارات من الناحية القانونية

المادة 31 : تتوج اجتماعات الجمعية بمحضر يمدده كاتب الجلسة ويشتمل على مكان وتاريخ وساعة عقد الاجتماع، وعدد اصوات الحاضرين أو الذين مثلهم غيرهم، وجدول الاعمال والنص الكامل لكل قرار مع ذكر عدد الاصوات الموافقة واسماء الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له واسماء مندوبيهم ان اقتضى الحال الذين صوتوا ضد القرار، والذين لم يشاركوا في التصويت والذين امتنعوا عن التصويت.

يسهر على الهدوم في العمارة، ويمد التنظيم الداخلي ويملقه بعد مصادقة الجمعية عليه.

يدير الاجزاء المشتركة مع العمارة، ويكفل صيانتها الضرورية، ويسهر على نظافة المعمار، وعلى أمنها.

يوظف البوابيرغ والمستخدمين المكلفين بالصيانة ويسرحهم، ويحدد شروط عملهم حسب النصوص المعمول بها، والجمعية وحدها هي المؤهلة لتحديد عدد مناصب العمل ونوعها.

يمسك جميع وثائق الجمعية وخاصة منها ما يلي :

- جميع الاتفاقيات، والاوراق والمراسلات والتصاميم والوثائق المتعلقة بالعمارة وجماها الشركاء في الملك و/أو الشاغليين له،

دفاتر الجمعية وخاصة منها الدفاتر التي تتضمن المعاضر والقطع الملحقة بها والتي هي مؤهل بتسليم نسخ أو مستخرجات منها والتصديق على مطابقتها للاصل،

- الوثائق التي تهم التسيير المحاسبي،

- القائمة التي يتسولى اعدادها وضبطها باستمرار والتي تتضمن جميع الشركاء في الملك و/أو الشاغليين له مع ذكر النصوص التي يملكونها

- يتولى تحضير الميزانية التقديرية التي تقرها الجمعية ويتولى تنفيذها.

وبهذه الصفة فهو يطالب بما يلي :

- قيام جميع الشاغليين للمحلات بالفعل أم لا بدفع الحصة المترتبة عليهم لتغطية النفاذ، الناجمة عن الصنف الاول من الاعباء،

- قيام الشركاء في الملك بدفع مبلغ تقدير، خاص في مطلع السنة المالية لتنفيذ قرارات الجمعية التي لها صلة على الخصوص بأشغال الصيانة والترميمات الكبرى، واعمال التحسين، وزيادة المحلات الخاصة، وعمليات الاعلام أو اعا : البناء.

من الجمعية التي تسعى فور ذلك الى تعويضه بمتصرف آخر.

المادة 35 : يحدد التعويض المخصص للمتصرف مع قبل الجمعية أو بقرار من المجلس الشعبي البلدي عندما يكون هو صاحب قرار التعيين. ويجب أن يكون هذا التعويض مساويا على الاقل لنسبة 5 ٪ من قيمة كرام المحلات التي تتكون منها العمارة أو المجموع العقاري.

المادة 36 : اذا تغلى المتصرف أو منعه مانع أو تهاون في ممارسة حقوقه واعماله التي أسندتها الجمعية اليه دون أن تعمل هذه الاخيرة على تعويضه بمتصرف آخر، فان رئيس المجلس الشعبي البلدي في البلدية التي توجد بها العمارة يقوم تلقائيا بتعيين متصرف بناء على اشعار من اغلبيية الشركاء في الملك و/أو الشاغليين له.

المادة 37 : يمد المتصرف المون والمفروض الذي ينوب جمعية الشركاء في الملك و/أو الشاغليين له وهو بهذه الصفة يخضع لاحكام المادة 571 وما بعدها من القانون المدني.

القسم الثاني

دور المتصرف

المادة 38 : يتولى المتصرف تنفيذ احكام تنظيم الملكية المشتركة ومداولات الجمعية.

المادة 39 : هو ملزم بفرض احترام بنود التنظيم الخاص بالملكية المشتركة، وتطبيق العقوبات في هذا المجال وباخطار الجمعية لاتخاذ جميع التدابير اللازمة اذا لم يكن لتدخله هو أى مفعول.

ويجب عليه فضلا عن ذلك أن يعمل على تنفيذ قرارات الجمعية ولاسيما الاشغال التي تقرها الجمعية المذكورة. وفي حالة قيام عوائق غير متوقعة، يجب عليه استدعاء الجمعية أو حتى رفع قضية الى المحكمة.

المادة 40 : يكلف المتصرف بادارة العمارة، والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها.

المادة 45 : المتصرف هو المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكنه أن ينيب أحدا عنه. ولا يمكن البحث عن مسؤوليته في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في الممارسة.

الباب الرابع

الاعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له

الفصل الأول

الاعباء

المادة 46 : تنقسم الاعباء المختلفة التي تترتب على الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له الى صنفين :

(1) الاعباء مع الصنف الأول المرتبطة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للاجزاء المشتركة يتحملها جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أولا.

(2) الاعباء مع الصنف الثاني المرتبطة بالترميمات الكبرى، وبإدارة العمارة، وصيانتها وأمر الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له يتحملها الشركاء في الملك.

القسم الأول

اعباء الصنف الأول المتعلقة بالتسيير العادي والترميمات الصغيرة للاجزاء المشتركة

المادة 47 : يتحمل هذه الاعباء جميع الشاغلين للمحلات بالفعل أم لا.

وتشمل خاصة ما يلي :

(1) الراتب المخصص للمتصرف والتفقات اللازمة لسير إدارة العمارة، وأجر البواب أو البوابين والمستخدمين الذين يمكن أن يوظفهم المتصرف والتكاليف المرتبطة بذلك.

(2) دفع مبالغ استهلاك الماء والكهرباء بالنسبة الى الاجزاء المشتركة العامة وتفقات العدادات العامة وكذلك فائض الماء الذي يتنامى مع الفرق بين بيان حساب العداد العام و مجموع بيانات حساب بقية العدادات الخاصة أو المشتركة ونفقات صيانة العتاد الخاص بمحطة الضخم الزاوية

المادة 41 : يقوم المتصرف، في حالة الاستعجال باستدعاء جمعية عامة فورا لاتخاذ قرار بشأن فتح الورشة وتمويلها الاول وكذلك دفع الشركاء في الملك مبلغا تقديريا خاصا.

يعمل على تأمير العمارة ضد الاخطار التي يمكن ان تلحق بها وبالجماعة التي يمثلها، ولتغطية هذه الجماعة في مسؤوليتها المدنية المترتبة بسبب اخطاء مستخدميها والاضرار التي تسبب فيها الاجزاء المشتركة.

المادة 42 : يمثل المتصرف الجماعة أمام النير وجميع الادارات.

ويمثلها في مجال القضاء سواء مدعيا أو مدعى عليه ولو ضد بعض الشاغلين. ويمكنه أن يتصرف خاصة بجمعية أحد هؤلاء أو عدد منهم للحفاظ على الحقوق المرتبطة بالعمارة.

المادة 43 : يمكن المتصرف - باعتباره مكلفا بتحصيل ديون جماعة الشركاء في الملك أو الشاغلين له أن يجبر كل واحد منهم، مهما كان السبب المتدرج به على الوفاء بالتزاماته عن طريق التحصيل الاجباري.

يمكن المتصرف، في حالة بيع حصة من الحصص أن يمترض عملية البيع خلال ثمانية أيام من اعلانها للحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة لجماعة الشاغلين للمحلات، وتسديد الاموال. ولا يمكن الاحتجاج على المتصرف الذي يمترض البيع في الاجل المذكور بأي عملية دفع أو تحويل لمجموع الشاه أو جزء منه تمت بالتراضي أو المقاضاة.

المادة 44 : يقدم المتصرف باعتبارها وكيلها حساب تسييره ولا سيما كشف الاموال التي تلقاها أو قام بتسببها أو صرفها، لجماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له.

يقدم الحساب سنويا عن تسييره ويمرض حساباته على الجمعية للمصادقة. عليها، وذلك قبل انقضاء أجل ثلاثة أشهر عقب قفل السنة المالية.

وقرار هذه الاخيرة يمنحه البراعة في تسييره.

الاقذار (باستثناء الاجزاء المخصصة منها للاستعمال الخاص في كل شقة او محل) وبوابات الدخول، والابهاء، والسلام، واقفاص السلام، والمساطح؛ وجميع المحلات المخصصة لخدمة العمارة دون غيرها.

(2) الاشغال او الترميمات التي تستلزمها الامتلاء في القنوات والذي لا يمكن تحديده اسبابه بدقة.

(3) نفقات تبييض الواجهات بما في ذلك نفقات طلاء الدرابزين وعوارض دعم الشرفات والنوافذ والواح النوافذ الخارجية وستائر كل شقة على الرغم من ان هذه الاشياء ملك خاص.

(4) نفقات صيانة وترميم المواسير وصناديق نفايات العمارة.

(5) نفقات صيانة وترتيب محلات مشمولة الاجزاء المشتركة العامة بما في ذلك نفقات الطلاء.

(6) نفقات تنصيب وترميم منشآت الانارة في الاجزاء المشتركة.

(7) نفقات صيانة وتعمير القنوات بالنسبة للاجزاء الرئيسية باستثناء القنوات الخاصة في المباني الجماعية.

(8) فك المصاعد واجهزة التسخين واصلاحها كلها او جزء منها وكذلك توابعها.

(9) الضرائب والرسوم المحتملة باى صور من الصور والتي ستخضع لها جميع الاشياء والاجزاء المشتركة العامة الى المجموع العقارى

(10) مبالغ التأمين ضد الحريق والعوادم والمسؤولية المدنية واضرار المياه وغير ذلك من الاخطار.

المادة 50 : يستحق الشركاء في الملك الذي يلحق بهم ضرر ناتج عن الانخفاض النهائي لقيمه سهمه اثناء تنفيذ الاشغال، او تلف او اضطراب ولو مؤقت في الانتفاع تعويضا يتحمله مجموع الشركاء في الملك.

(3) شراء المواد والاعوية اللازمة لصيانة بوابات الدخول والسلام، واقفاصها وسلوحها.

(4) مصاريف صيانة المصاعد، والقوة المحركة، ونفقات صيانتها (تشحيم وصيانة الملافيف والبكرات والجيال).

مصاريف ونفقات سير التسخين الجماعي وتوابعه.

(5) نفقات صيانة واصلاح مؤقتة انارة المداخل والمساطح وجميع المحلات والاجزاء المشتركة استعمالها.

(6) دفع مبالغ التأمين الذي يغطي حوادث العمل والحوادث التي يتسبب فيها مستخدمو ادارة العمارة للغير.

وجميع النفقات التي تستلزمها الترميمات الصغيرة في الاجزاء المشتركة.

المادة 48 : توزع الاعباء الى اقسام متساوية بين كل هؤلاء الشاغلين للمحلات المذكورين الذين يجب عليهم تسديدها لدى المتصرف حسب الكيفيات التي تحددها الجمعية.

القسم الثاني

اعباء الصنف الثاني المرتبطة بادارة العمارة وصيانتها وامن الشركاء في الملك و/او الشاغلين له

المادة 49 : يتحمل هذا الصنف الاخير من الاعباء الشركاء في الملك دون غيرهم.

وتشمل خاصة مايلي :

(1) نفقات الترميم باختلاف انواعه المتعلقة بالجدران الضخمة (عدا الاصلاحات الصغيرة المتعلقة بهذه الجدران من داخل الشقق والمحلات) والسقف الخارجي والسطح، والواجهات، والشرفات، والمقصورات، ورؤوس المداخل، وقنوات الماء والغاز والكهرباء (باستثناء الاجزاء المخصصة من هذه المنشآت للاستعمال الخاص في كل شقة او محل) وانايبب المواسير، وصرف مياه الامطار والمياه المستعملة وميازيب تفريرها.

يمكن المتصرف أن يلجأ الى طريق التحصيل الاجبارى فى حالة عدم قيام أحد الشاغلين أو المالكين بدفع جزء النفقات المترتب عليه بموجب الصنف الاول من الاعباء، أو فى حالة عدم دفعه القسط المترتب عليه بموجب الاشغال أو الالتزام، التى يفرضها الصنف الثانى من الاعباء.

المادة 57 : يجب على المتصرف فى حالة عدم دفع كسور الاعباء من الصنف الاول وبعد اذارين اثنين مصحوبين باشعار بالاستلام وموجهين خلال الشهر الموالى للاجل المضروب، ولكن بدون جدوى أن يلتبس ضد الشاغل المخل بالتزامه مع رئيس المجلس الشعبى البلدى للبلدية التى توجد بها المماراة، اصدار أمر بالتنفيذ ترفق به جميع الاوراق الثبوتية ولاسيما محضر قرار الجمعية الذى يحدد توزيع كسور الاعباء المرتبطة بهذا الصنف ونسختان مع الاذاريح.

ينفذ الامر بالتنفيذ الصادر بهذه الطريقة طبقا للاجراء المعمول به فى تحصيل الضرائب.

المادة 58 : اذا كان الامر يتعلق بشريك فى الملك لم يف بالتزاماته الناجمة عن تنفيذ التوصيات التى صادقت عليها الجمعية العامة، ولا سيما عدم دفع قسطه من الاعباء المترتبة عليه بموجب اشغال أنجزت فى الاجزاء المشتركة، فان المتصرف يأخذ رهنا قانونيا على حصة الشريك فى الملك المخـ بالتزاماته هذه.

وإذا لم يقم الشريك فى الملك المخل بتسدي ديونه بعد ثلاثة أشهر عمد الى المصادرة العقارية للملك الذى يعرض للبيع عن طريق القضاء.

ويمكن المتصرف، فضلا عن هذا الاجراء، أن يلجأ الى حجز المؤجر أو أن يعمل على تطبيق حجز اموال المدين لدى الغير بحجز ما يقبضه هذا الاخير من مبالغ الكراء اذا اجر محله.

ولا يعفى غياب شريك فى الملك أو بقاء شقته غير مسكونة مع الزامية دفع جميع الاعباء.

المادة 59 : اذا كان الشريك فى الملك و/أو الشاغل له هيئة أو مصلحة عمومية أو جماعية،

المادة 51 : يوزع التمويض المذكور اعلاه، بالتناسب مع حقوق كل شريك فى الاجزاء المشتركة.

المادة 52 : يتم توزيع هذه الاعباء بين الشركاء على اساس حصة كل منهم.

تتم مساهمة الشركاء فى الملك تبعا لنوع الاشغال اما فى اطار ميزانية سنوية أو بواسطة دفع مبلغ محسوب على اساس بيان تقديرى عندما يتعلق الامر باشغال تم القيام بها لضرورة صيانة الملك المشترك.

الفصل الثانى كيفية تحصيل الاعباء القسم الاول الاموال المتداولة

المادة 53 : يحدث فى سبيل الاشغال الواجب القيام بها فى اطار مخطط سنوى للصيانة صندوق للاموال المتداولة يمون فى مطلع كل سنة مالية برصيد يدفعه كل شريك فى الملك.

يساوى الرصيد المطلوب دفعه 40 ٪ من مبلغ المساهمة التى يجب أن يساهم بها كل شريك فى الملك بموجب المخطط السنوى للصيانة الذى تقرره الجمعية.

المادة 54 : يجب على المتصرف أن يقبض الرصيد المذكور اعلاه، فى الاجال التى تحددها الجمعية وأن يودعه فى صندوقه.

القسم الثانى تحصيل الاعباء

المادة 55 : تمول الاعباء بما يأتى :

1) ميزانية تقديرية تصادق عليها الجمعية فى بداية السنة المالية،

2) وفى حالة اشغال صيانة يجب القيام بها عاجلا، بواسطة نداء لتوفير اربعة تساوى ثلث المصروف المزمع انفاقه، وذلك عقب اجتماع استثنائى تعقده الجمعية بدعوة من المتصرف.

المادة 56 : يطالب بدفع المبالغ المحددة اعلاه فى الاجال التى تقررهما الجمعية.

وزارة الفلاحة والثورة الزراعية

مرسوم رقم 83 - 667 مؤرخ في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983 يتضمن انشاء ديوان وطني للتمر.

ان رئيس الجمهورية،

- بناء على الدستور، لاسيما المادتان III - 0

و 152 منه،

- وبمقتضى الامر رقم 69 - 18 المؤرخ في 6 محرم عام 1389 الموافق 3 أبريل سنة 1969 والمتضمن انشاء مكتب الفواكه والخضر الجزائرية،

- وبمقتضى المرسوم رقم 80 - 158 المؤرخ في 17 رجب عام 1400 الموافق 31 مايو سنة 1980 الذي يحدد صلاحيات وزير الفلاحة والثورة الزراعية المعدل والمتمم بالمرسوم رقم 81 - 47 المؤرخ في 1 مارس سنة 1981،

- وبمقتضى المرسوم رقم 80 - 242 المؤرخ في 24 ذى القعدة عام 1400 الموافق 4 أكتوبر سنة 1980 والمتعلق باعادة هيكلة المؤسسات،

- وبمقتضى المرسوم رقم 81 - 90 المؤرخ في 29 رجب عام 1401 الموافق 2 مايو سنة 1981 والمتعلق بالوصاية على مكتب الفواكه والخضر الجزائرية

- وبمقتضى المرسوم رقم 83 - 436 المؤرخ في 28 رمضان عام 1403 الموافق 9 يوليو سنة 1983 الذي يعدل القانون الاساسي لمكتب الفواكه والخضر الجزائرية ويجعل تسميته الجديدة «المؤسسة الوطنية للتموين بالفواكه والخضر وتوفيرها بانتظام»، يرسم ما يلي :

الفصل الاول

التسمية - الطبيعة - المقر

المادة الاولى : تنشأ مؤسسة عمومية ذات طابع اقتصادي تتمتع بالشخصية المدنية والاستقلال المالي تسمى «الديوان الوطني للتمر» وتسدعى في صلب

فان تحصيل الديون المترتبة عليها، في حالة عدم الدفع بعد الانذار، يضمنه اجراء الخصم التلقائي من الاحتمادات المقررة لهذا الغرض مع قبل المحاسب العمومي بناء على اشعار مع المتصرف الذي يقدم جميع الاوراق الثبوتية ولا سيما الفواتير وقرارات الجمعية وجميع الوثائق الاخرى.

المادة 60 : يبقى الشريك السابق في الملك في حالة انتقال الملكية الى شخص اخر ملزما بدفع جميع الديون الناجمة عن الملكية المشتركة نقدا وواجبة الاداء في تاريخ انتقال الملكية سواء اكان الامر يتعلق بدفع الرصيد ام بالدفع النهائي.

يجب على الشريك في الملك الذي يتنازل عن حصته بمقابل أن يقدم للموثق شهادة لم يمض على تاريخ تسليمها شهر تثبت أنه غير مقيد بأي التزام ازام جماعة الشركاء في الملك. ويجب أن يبلغ اعلان انتقال الملكية للمتصرف عن طريق رسالة مسجلة مع اشمسار بالاستلام بمبادرة من المشتري، ويمكن المتصرف أن يمترض في أجل قدره 15 يوما ابتداء من تاريخ الاعلان المذكور على دفع الاموال للحصول على المبالغ التي ما تزال مستحقة لم يدفعها المالك السابق.

الباب الخامس

احكام ختامية

المادة 61 : كل ما يتقرر في هذا التنظيم يبقى خاصا للقانون العام.

المادة 62 : ينطبق هذا التنظيم بحكم القانون على تجمعات الشركاء في الملك الموجودة من قبل لكه دون المساس بالحقوق العينية المكتسبة.

المادة 63 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.

حرر بالجزائر في 7 صفر عام 1404 الموافق 12 نوفمبر سنة 1983.

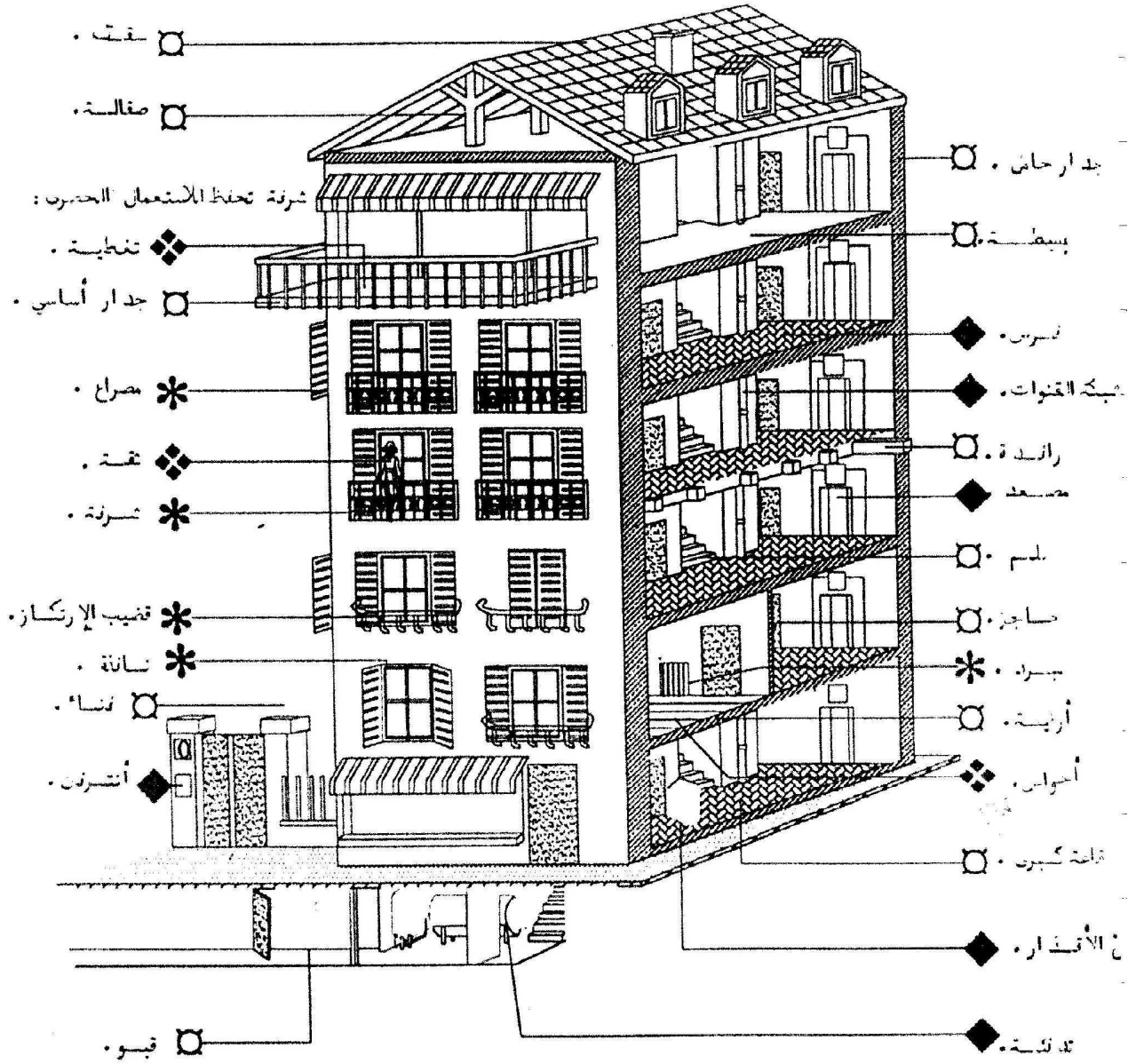
الشاذلي بن جديد 255 النص «الديوان».



الملحق الثاني

نموذج مصور يظهر الأجزاء المشكّلة للملكية
العقارية المشتركة

أجزاء الملكية المشتركة.



- أجزاء مشتركة .
- ◆ أجزاء خاصة .
- ◆ عناصر تجهيز مشتركة .
- * أجزاء متفق على أنها مشتركة في نظام الملكية المشتركة .



الملحق الثالث

أحكام قضائية و حقوق ادارية
و توثيقية

مجلس قضاء الجزائر

مجلس قضاء

القسم الثاني

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

مكتب مدني

نسخة عادية
نص رقم: 459
2004

حكم مؤرخ في: 2004/10/31

تجنية رقم: 2004/264

نمبر رقم: 2004/33

بتاريخ الواحد والثلاثين من شهر أكتوبر سنة الفين و أربعة

على الساعة التاسعة صباحا

عقدت محكمة الزرومة جلستها العلنية و هي ذات أثر القضائي التقاضي

برئاسة السيدة هوروي حريجة قاضية بالدرجة

و بمساعدة السيدة من لمرع أديلة مغازة ابن تاييل

صدر الحكم الآتي بيانه في الدعوى العالمة كالتالي

السيد: خالد الحسن السائق بطريق الطوار شارع رقم 35 ببلدية الزرومة
الخدماء بواسطة الأستاذ السيد: أحمد محسن لدى المحضر

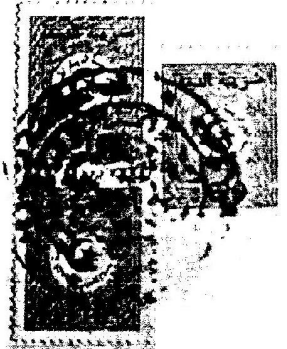
المدعى عليه: السيد: بن جبور عبد الله بن محمد
السيدة: زين جبور و شعبة
بن جبور ابن

شبهة: يظهر بمقتضى المستند الترسى في الوثيقة العالمة أن السيد المدعى
كله بطريق الطوار رقم 35 ببلدية الزرومة يملك مساحات مسطحة مسماة
الأستاذ تطفى مدني لدى السيد:

السيد: بن جبور عبد الله بن محمد
السيدة: زين جبور و شعبة
بن جبور ابن

خالد الحسن
شعبة
بن جبور عبد الله
بن جبور زوليفة
بن جبور أمين
بن جبور زوليفة

نسخة عادية
لمت 19 سنة
يوم 2004/10/31



بمقتضى الوثيقة العالمة المسماة بـ
بدر جرد عرقا أودع لدى السيد: خالد الحسن
1- 07/07/2004 و مسجلة تحت رقم 07/07/04
خالد الحسن مالك الخدماء بواسطة الأستاذ السيد: أحمد محسن لدى المحضر
المدعى عليه: السيد: بن جبور عبد الله بن محمد بن جهور بن جهور
ومن و يظهر بمقتضى المستند العالمة أن السيد المدعى عليه يملك مساحات مسطحة مسماة
تحت رقم الطوار ببلدية الزرومة ما جاء في
أما مقتضى لفظة بن جهور مدعى في 07/07/04 في 07/07/04
في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04
تحت لفظة المدعى عليه و يظهر بمقتضى المستند العالمة أن السيد المدعى عليه يملك مساحات مسطحة مسماة
المحكمة حكما بحسب ما في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04
المدعى بن جهور و الثاني ما إذا كان السيد المدعى عليه يملك مساحات مسطحة مسماة
اللائحة رقم 08 من 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04
على منكية المدعى متسما بقبول اعادة اصدار من بن جهور و شعبة
إفراغ الحكم التمهيري و الصلحفة على الثاني ما إذا كان السيد المدعى عليه يملك مساحات مسطحة مسماة
يحتل أن جزء من منكية المدعى عليه في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04 في 07/07/04
التاسين و الزام هؤلاء بنفق لمة نصف مساحات المسماة بـ
بالتضامن حسب 29350,00 ج

و في جلسة 2004/10/26 رد المدعى حسب في الإصدار على أساس الاستئناف
المعاصر والعين من حيث الشكل بأن المدعى في الإصدار لم يملك مساحات مسطحة مسماة
مبنتهم مخالفا في ذلك المسالكين 12 و 13 من قانون الأجر العام المدنية ومن حيث
الموضوع بأن المدعى عليه بن جهور عبد الله كان قد رفع دعوى ضد السيد المدعى عليه
تعبه على نصيب الأول في بياحة ما تركه في ملكيتها بين الطرفين كون أن المدعى له
بنى فوقها غرفة حارما إياه من نصف المساحة وقد جازت الخبرة مناقضة ومناقضة

عالمه المحترم القاضي السيد محمد عبد الله ومن معه

وحيث ان المدعى عليهم في الإعادة دفعوا من جهتهم بتقاضين النتاج المتحصّل بوجها من قبل الجبير وبتفويضه فيها للمعيد ملتزمين في الموضوع الخدم برخص مرادم وظلمات المدعى في الإعادة لعدم التماسين مع الامر بخضرة بضاد وتعهد فيها لفسن السبلم لخبير اخر مع تعديل بعض الميامل إلى العدل بامر الجبير والتأكد من حقيقة طرقا النزاع لساحة المشتركة محل النزاع وفي حالة الابداب التمسوية متممات حسبها وضعية كل شقة و القول ما اذا كان المدعى في الإعادة قد احتل جزء من الحيز في المساحة وتحديد المساحة المنقصا وتكريم الاستقلال بغير النظر في

وحيث يستفاد من بعضيات ملحقه الذي في ووجه ان المدعى في الإعادة في الإعادة جبور عبد الله كان قد رافع التمسيد زائفاً لعدم شر الأتجر الذي جزء من حيزها وانها عادلة مع المدعين في الخصام وهي ملكية مسطرة بينهما مسبب غير مستمسكاً فأمرت المحكمة بحكم صادر عنها في 01/12/2004 بامر من المحكمة بوجهاً من المدعى بحسب مساندة الإلتزامات والاحتقال المترجمين بين مدعى الخصام من جهة واحدة بحسب مساندة على الميامل مع استئذان في الخصام واستمسكته السبلم التمسوية المستمسكاً ما كان في هذا المقرر بتضمينها لتقول في النزاع

وحيث ان هذا الجبير اجر الميامل المتوسطة بما بعد حصول الاموال والفرق والامر بملك و امالة طبق الحقيقة في 20/04/2004 في الشؤي ملحقه في هذا الحكم بيمينين جهورين دعوية و تيمينات مسببة والشكوك مع الاموال المدعى في النزاع في هذا القرار من أن المدعى على المساحة المضافة للمدعى جبير في الإعادة استناداً إلى ملحقه

وحيث ان هذا المدعى تطيب في الإعادة بشأن هذه المسألة على انما قامها امر تناقض في التمسيدات والتساح المتحصل السبلم وعاداً بتخصيص التمسيد التمسوية مساندة الإعادة مردوداً جهورياً بين المسائل المتسعين بالتخوير من قبل المدعى في النزاع في ذات ملحقه في هذا القرار ولا يمش في الملحق ملحقه بالتقسيم التمسوية أو في مساندة جهورية من جهة اخرى من ملحقه في ذات ملحقه على حيزه في هذا القرار في هذا القرار

وحيث ان هذا المدعى في الإعادة في الإعادة بشأن هذه المسألة على انما قامها امر تناقض في التمسيدات والتساح المتحصل السبلم وعاداً بتخصيص التمسيد التمسوية مساندة الإعادة مردوداً جهورياً بين المسائل المتسعين بالتخوير من قبل المدعى في النزاع في ذات ملحقه في هذا القرار ولا يمش في الملحق ملحقه بالتقسيم التمسوية أو في مساندة جهورية من جهة اخرى من ملحقه في ذات ملحقه على حيزه في هذا القرار في هذا القرار

لمصلحة الخصم

دائمت المحكمة في هذا الشأن على ما في ملحقه في هذا القرار
في الملحق: يقول إعادة السير في ان مساندة
 و قبل الفصل في المدعى في النزاع بامر من الامر بامر الجبير والتأكد من حقيقة طرقا النزاع لساحة المشتركة محل النزاع وفي حالة الابداب التمسوية متممات حسبها وضعية كل شقة و القول ما اذا كان المدعى في الإعادة قد احتل جزء من الحيز في المساحة وتحديد المساحة المنقصا وتكريم الاستقلال بغير النظر في
 وفقاً للملحق
 وعلى الجبير ايداع تقريراً مفصلاً بذلك بشأن ملحقه رابعة التمسيد من توصله بالملحق بتعيينه
 وعلى الطرف المستعجل ايداع مبلغ خمسة الاف دينار = (5.000) دج - مدعى ملحقه ضبط المحكمة كمصاريف جبرية مسبقة
 و ابقاء حشرق الأطراف مخلوطة والمصاريف القضائية موقوفة

بما صدر بالحكم و أقدم به بخارا الجلسات الثلاثية الواردة بالانذار و
 ان المذكورين أعلاه و لصحة ما جاء فيه أوجب أصل هذا الحكم بكل من
رئسة أمين التبط

ملحقة أمين التبط
 نسخة مطابقة لأصل
 تابع الأعضاء



ADMINISTRATION DES AFFAIRES DOMANIALES ET FONCIÈRES

Taxe

DU.....
VOL..... N°.....

VOL.....
Dépôt N°.....

	<h2>Acte de vente</h2> <p>(Application de la loi n° 81.01 du 7 février 1981)</p> <p>N° 2044 du répertoire des actes administratifs de 19 86</p> <p>Art. 58 du sommaire spécial de consistance de la Daira de Medroua.</p> <p>Le <u>Unze Février</u></p> <p>Mil neuf cent quatre vingt <u>six</u></p> <p>Vu,</p> <p>La décision de la commission de la Daira de <u>Medroua</u> n° 80 _____ en date du <u>22 Août 1983</u></p> <p>L'engagement d'acquisition souscrit le <u>31 Août 1983</u> par l'acquéreur ci-après nommé ;</p> <p>Le tableau d'amortissement établi le _____</p> <p>La police d'assurance-vie-et-incendie n° _____ du _____ souscrite par l'acquéreur auprès de la Société Algérienne d'Assurances agence d' _____</p> <p>L'arrêté interministériel n° 4 du 26 avril 1982.</p> <p style="text-align: center;">- <u>1er rôle</u> -</p>
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

DÉSIGNATION DES PARTIES

Par le Sous-Directeur des Affaires Domaniales et Foncières de la Wilaya de

T L E M C E N, agissant au nom et pour le compte de :

- l'Etat, **Service du Logement de la Wilaya de Tlemcen** (X)
- la wilaya, _____ (X)
- la commune de _____ (X)

Vendeur, es-qualité, d'une part,

à Monsieur **HENDJEMBOUR Mohammed, Caid Mohammed, Pensionné,**
Né le 10 Février 1915 à Béni-Menir, (Cne de Nedroma) extrait
d'acte de naissance N° 0142, époux de ABDESSLAM Zahra, demeurant
ensemble à Nedroma, Route de Ghazaouet, de Nationalité Algérienne.

Acquéreur, d'autre part,

ORIGINE DE PROPRIÉTÉ

L'immeuble, objet de la présente vente, dont la désignation suit, appartient à
l'Etat, en vertu de l'ordonnance N° 55-102 du 6 Mai 1966.

DÉSIGNATION

Les locaux à usage d'habitation situés à **Nedroma**
commune de **Nedroma** Angle **Route de Ghazaouet et Rue N°**
n° de bât. **sans** étage **R/C.** **55**

Consistant en un appartement, dans un immeuble en copropriété comprenant : **Un**
Salon, Une pièce, Cuisines, Couloir, Salle d'Eau, et Terrasse.
d'une superficie de : **Quatre Vingt Dix Sept mètres carrés, 54 d** m²
et les **243 / 1.000** des parties communes (lot n° 3). **(97,54 m²)**

ÉTAT DESCRIPTIF DE DIVISION

Acte publié à la Conservation Foncière de **Tlemcen**
le **1er Février 1986** volume **2472** n° **24**

CHARGES ET CONDITIONS

L'acquéreur s'oblige à respecter les clauses et conditions de l'arrêté intermi-
nistériel du 28 avril 1982 qu'il déclare connaître.

PRIX

DOUZE MILLE CINQ CENT QUATRE VINGT HUIT DINARS ALGERIENS, SOIXANTE
CENTIMES (12.588,60 DA) payable de la façon suivante :

Payement au comptant :

la somme de : ~~DEUX MILLE CINQ CENT CINQUANTE HUIT DINARS, SOIXANTE~~
~~CENTIMES~~ dinars algériens (10.558,60 DA)

payée le 19 Novembre 1983 ainsi qu'il résulte du reçu n° 4229

délivré par le receveur des Contributions Diverses de la Daïra de
Nedroma, et une somme de : DEUX MILLE TRENTE DINARS (2.030,00 DA)
suivant attestation délivrée par le Chef de la Daïra de Nedroma, le 22 Août 1983. DONT QUITTANCE (N)

Payement à termes :

Le solde en principal, soit la somme de

dinars algériens

(DA) l'acquéreur doit le payer au vendeur par versements
mensuels dont le dernier arrivera à échéance le
la tout conformément au tableau d'amortissement remis à l'acquéreur.

DÉCLARATION

L'acte, rédigé en une minute et deux expéditions dont une pour la conservation
foncière et la seconde pour l'acquéreur, a été lu par l'acquéreur qui l'a signé en pré-
sence du Sous-Directeur des Affaires Domaniales et Foncières.

Rayés comme nuls :

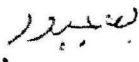
Lignes entières : Deux

Blancs : Quinze

Mots : Cinquante Sept

Chiffres : Six

L'acquéreur,



Le Sous-Directeur
des Affaires Domaniales
et Foncières.



dernier rôle

Bureau d'enregistrement
Enregistré le 24 MARS 1986.

Droits perçus NEANT

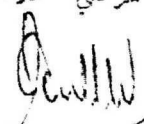
Suivant ~~la loi n° 80-11 du 17 Janvier 1980~~ Vol AC; Art 298.

L'Inspecteur de l'Enregistrement.

SIGNE / M. BELKESSAM

Je soussigné, Monsieur **T O U I L** Mohammed
 Sous-Directeur des Affaires Domaniales et Foncières de la Wilaya de
T L E M C E N certifie la présente copie exactement collationnée et conforme
 à la minute et à l'expédition destinée à recevoir la mention de publication et certifie
 en outre que l'identité des parties dénommées dans le présent document telle
 qu'elle est indiquée à la suite de leur nom lui a été régulièrement justifiée.

A... T L E M C E N le 14 Mars 1996

Le Sous-Directeur de Wilaya.
 المدير الفرعي لولاية تلمسان

 امضاء محمد الطويل

E
 Gratia
 Gratia
 Total Gratia

DEPOT N 4096 402 ط 9.

Publié au bureau des Foncières

de Tlemcen, le 7 avril

à l'adresse Su. Voi 2475 N 43.

Reçu suivant Détail ci-contre : Gratia

Conservateur Foncier

(1) Rayer la mention inutile.
 (2) Rayer la mention inutile et désigner le service gestionnaire

نسخة تنفيذية
تاريخ 1/11/2003

القسم العقاري /

بتاريخ الثاني عشر من شهر جاتفي من عام الفين و ثلاثة،
على الساعة التاسعة صباحا،
عقدت محكمة ندرومة جلستها العلنية و هي تبث في القضايا العقارية،
برئاسة السيدة هواري كريمة قاضية بالمحكمة،
و بمساعدة السيدة بن لزرع أمينة معاونة أمين ضبط،
صدر الحكم الآتي بيانه في الدعوى القائمة بين /

حكم مؤتم في 2003/01/12
قضية رقم 2002/390
فهرس رقم 2003/07

* السيد: بن جبور عبد الله ولد محمد، الساكن طريق الغزوات رقم 55 ندرومة، المدعى و
القائم في حقه الأستاذ فلاح فريد محامي لدى المجلس.

من جهة /

* السادة: خالد الحسن ولد محمد الساكن بطريق الغزوات 55 ندرومة، مدعى عليه
مباشر الخصام بواسطة الأستاذ سيدهم أحمد محامي لدى المجلس.

من جهة ثانية

المدخلون في الخصام: بن جبور زولبخة، بن جبور أمين، بن جبور سمية ممثلة من طرف
أمها لبيض يمينة، مباشرين الخصام بواسطة الأستاذ فلاح فريد محامي لدى المجلس.

من جهة أخرى

بن جبور عبد الله

شهد

خالد الحسن

بيان وقائم الدعوى:

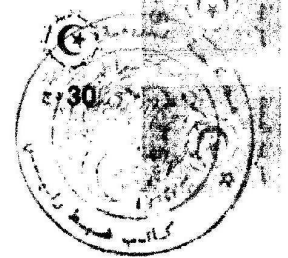
بموجب عريضة إفتتاحية للدعوى مودعة لدى كتابة ضبط المحكمة القسم العقاري
بتاريخ 2002/09/08 و مسجلة تحت رقم 2002/309 أقام المدعى بن جبور عبد الله ولد
محمد مباشرة الخصام بواسطة الأستاذ فلاح فريد المحامي دعوى ضد المدعى عليه خالد
الحسن ولد محمد خلاصة ما جاء فيها:

أن مورث المدعى الهالك بن جبور محمد كان يملك قيد حياته محلا سكنيا بموجب عقد
مسجل في 1986/03/34 و مشهر بالمحافظة العقارية في 1986/02/01 واقع بمجموعة من
السكنات محايدة لبعضها البعض بطريق الغزوات ندرومة و كان قد تنازل لابنه المدعى به
و الورثة و هجوه له من بعده بعقد رسمي و مشهر و المينى غير مقام إلا على 54 متر
مربع من المساحة المملوكة له و بقيت بجانبها مساحة مشتركة مع جاره المدعى عليه
الذي يتعدى عليها و لما طلب المدعى من السلطات الإدارية المسؤولة منحة رخصة بناء
رفض الطلب باعتبار أن المساحة المراد الإقامة فوقها تعتبر ملكية شائعة و نصيبه غير
مفرز و عليه لجا للقضاء ملتصا بالحكم بتعيين خبير عقاري تسند له مهمة الاطلاع على
وثائق الطرفان و الانتقال لمسكنه الواقع بطريق الغزوات رقم 55 و القول فيما إذا كان هناك
تعدي من قبل المدعى عليه و تحديد الحصة المقتضية و المتبقية من مجموع ملكية المدعى
و كذا إلزام كل واحد بقدر نصيبه المفرز من العقار المشترك بينهما مع تحديد مدة
الاستغلال غير الشرعي للعقار المقتضب و إبقاء المصاريف القضائية محفوظة لحين البت
النهائي في الموضوع.

و في جلسة 2002/ 10/12 رد المدعى عليه على لسان محاميه الأستاذ سيدهم احمد بان
النزاع يتعلق بنسبة ملكية مشتركة حسب 475 في الألف بين المدعى و المدعى عليه و بان
ملكية المدعى عليه ليست له وحده كون أن العقار كان ملكا لمورثه و بعض الورثة و هبوا
نصيبهم للمدعى دون الباقي و هم بن جبور زولبخة و أمين و سوسية و بما إن الدعوى
رفعت باسم المدعى عليه فقط فتكون قد جاءت مخالفة لنص المادة 724 من قانون
الإجراءات المدنية لعدم ادخال فيها الشركاء معه على الشروع ملتصا برفض الدعوى شكلا
بناء على ذلك و تحبيل المدعى مصاريفها.

نسخة تنفيذية
تاريخ 1/11/2003

شهادة الدفعة



بين جيبور عبد الله ضد خاليد المعين

و في جلسة 2002/10/19 عقب المدعى على لسان محاميه بأنه مالك للعقار بموجب عقد هبة رسمي مما يتعين إبعاد دفع المدعى عليه و التمس أفادته بطلبه السابق. و في جلسة 2002/11/02 رد المدعى عليه على التعقيب بأنه يطعن في إجراءات رفع الدعوى و ليس في عقد ملكيته و بان طلب المدعى جاء غامضاً و إذا كان غرض الدعوى قسمة المنطقة المشتركة بينهما فيتعين عليه إدخال باقي الشركاء و هم باقي الورثة معه في العقار , ومن جهة أخرى بان المدعى لم يثبت واقع التعدي المزعوم من طرف المدعى عليه التمس رفض الدعوى شكلاً و احتياطياً برفضها لعدم الإثبات. و في جلسة 2002/11/24 قدم المدعى مذكرة إضافية طالباً فيها إدخال بن جبور زولبخة و بن جبور أمين و بن جبور سومية في النزاع ملتصاً بقبول إدخالهم وفقاً لنص المادة 81 من قانون الإجراءات المدنية كمدعين. و في جلسة 2002/12/08 تأسس الأستاذ فلاح فريد المحامي بنفسه في حق المدخلين في الخصام دون أن يثير دفع أو يقدم طلبات كتابية. و بإعلان الطرفين اكتفانهما عن التقاضي أدرجت القضية للنظر فيها في جلسة 2002/01/05 و أقيمت في العداولة ليتم النطق فيها في جلسة 2003/01/12 بالحكم الآتي بيانه:

بعد الاطلاع على عريضة افتتاح الدعوى و كذا المذكرة الجوابية للخصمان.

< بعد الاطلاع على الوثائق المرفقة بالملف.

< بعد الاطلاع على أحكام قانون الإجراءات المدنية لا سيما : 22/13/12/08 إلى 81/38/26 و ما يليها 225 و 459 منه.

< بعد الاطلاع على أحكام القانون المدني.

< و بعد النظر في القضية وفقاً للقانون.

وعليه فإن المحكمة

من حيث الشكل:

حيث أن الدعوى رفعت وفقاً للإجراءات الشكلية المقررة بالمادتين 12 و 13 من قانون الإجراءات المدنية.

و حيث دفع المدعى عليه بعدم قبول الدعوى شكلاً لعدم إدخال باقي الورثة وفقاً لأحكام المادة 724 من القانون المدني مردود عليه بان الدعوى ترمي لرد اعتداء المدعى عليه المزعوم على الملكية العقارية التي يملك فيها المدعى جزءاً غير مفرز على الشيوخ بموجب عقد هبة رسمي محرر في 12 ماي 2002 و مشهر في 09 جوان 2002 فيمكن له وحده باعتباره أحد الشركاء على الشيوخ رفع هذه الدعوى التي ترمي للمحافظة على المال الشائع وفقاً لمقتضيات المادة 718 من نفس القانون و من ثم له الصفة الكاملة لرفعها مما يتعين عدم الالتفات لهذا الدفع لعدم جديته.

و حيث و عليه فيتعين التصريح بقبول الدعوى شكلاً لاستيفانها الإجراءات الشكلية المقررة بأحكام قانون الإجراءات المدنية.

و حيث أن طلب اختصاص الغير و هم بن جبور زولبخة و بن جبور أمين , و بن جبور سومية القاصرة الممثلة من طرف ولاية أمرها أمها لبييض يمينه و الممثلين جميعاً من طرف الأستاذ فلاح فريد المحامي للالتزام للمدعى جاء وفقاً للإجراءات المقررة بالمادة 81 من قانون الإجراءات المدنية.

و حيث ثبت أن لهؤلاء المدخلين مصلحة في النزاع الحالي باعتبارهم من ورثة الهالك بن جبور محمد ولد محمد صغير حسب فريضته و مالكين على الشيوخ لالتصية مع المدعى في العقار المزعوم الاعتداء عليه وفقاً لشهادة التوثيقية المحررة في 2002/04/11 و المشهر في نفس السنة فيتعين التصريح بقبول إدخالهم وفقاً للمادة 99 من قانون الإجراءات المدنية .

من حيث الموضوع:

حيث يستخلص من أوراق الملف ان المدعين رفعوا المدعى عليهم ملتصين الحكم بتعيين خبير عقاري للاطلاع على وثائق الطرفين المتنازعين و الانتقال لمسكنه الواقع بطريق الغزوات تحت رقم 55 ندرومة و الضول فيما إذا كان يوجد تعدي من قبل المدعى عليه و تحديد الحصة المقتضية المتبقية من مجموع عقار المدعى و إلزام كل

بن جبور عبد الله ضد بن عبد الحسین

واحد بقدر نصيبه المفرز من العقار المشترك بينهما مع تحديد مدة الاستغلال غير الشرعي للعقار المقصب.

و حيث دفع المدعي عليه من جهته بعدم إثبات المدعي لمزاعمه بتعديه هو على ملكية هذا الأخير ملتصقا برفض الدعوى لعدم الإثبات.

و حيث أن المتدخلين في الخصام لم يقدموا أية طلبات موضوعية كتابية.

و حيث يستفاد من معطيات القضية أن أساس النزاع يدور حول زعم المدعي

تعدي المدعي عليه على جزء من العقار الذي يملكه على الشيوع مع المدخلين في الخصام.

و حيث ثبت من ظاهر المستندات المرفقة أن المدعي يملك نصيب غير مفرز في

شقة بالطابق الأرضي كائنة بعمارة واقعة بطريق الغزوات ندرومة حاملة لرقم 55 ندرومة

بموجب عقد هبة رسمي محرر في 02 و 2002/05/12 و مشهر في 2002/06/09 و

للمتدخلين في الخصام بن جبور زولبخة و بن جبور سمية و بن جبور أمين أنصبة فيه عن

طريق الوفاة و على الشيوع معه وفقا للشهادة التوثيقية المحررة في 2002/04/11 و

المشهرة بنفس السنة و هي متربعة على مساحة إجمالية قدرها 97 متر مربع و 54

ديسمتر مربع و نسبة 243 نصيب في الألف من مجموع الأجزاء المشتركة في العمارة.

و حيث و المدعي عليه مالك لشقة مجاورة لها بنفس البناية المشتركة بموجب

عقد بيع إداري محرر في 1986/04/14 و مشهر في 04/19 من نفس السنة متربعة على

مساحة 190 متر مربع و 05 ديسمتر مربع و 475 نصيب في الألف من الأجزاء المشتركة.

و حيث و أمام ادعاء المدعي بتعدي المدعي عليه على جزء من ملكته العقارية

المشار إليها أعلاه فإن مسألة التحقق من ذلك تتطلب إجراء قياسات و حسابات ميدانية

تدخل في اختصاص فنيين و تقنيين مؤهلين لضبط حقيقة الوجود الفعلي للتعدي المزعوم

على أرض الواقع فيستوجب على المحكمة الاستعانة بأهل الخبرة كإجراء تحضيري قبل

الفصل في الموضوع.

و حيث و عليه يتعين ندب خبير وفقا لأحكام المواد 43 و 47 و ما يليها من قانون

الإجراءات المدنية و إناطة به المهام المحددة في منطوق هذا الحكم.

و حيث أن مسألة تعيين خبير ليس بها مساس بأصل الحق مما يتعين إبقاء

الحقوق محفوظة و المصاريف القضائية موقوفة لحين البت النهائي في الموضوع.

لمذة الأسباب :

حكمت المحكمة فضلا في القضايا العقارية علنيا حضوريا :

*** في الشكل :** قبول الدعوى

و التصريح بقبول ادخال بن جبور زولبخة و بن جبور أمين و بن جبور سمية ممثلة من طرف أمها لبييض يمينه في النزاع شكلا.

* و تحضريا و قبل الفصل في الموضوع تعيين الخبير شريفي عبد النبي الكائن مقره بشارع 44 شارع العقيد عميروش مغنية للقيام بالمهام التالية :

- استدعاء الأطراف و الاطلاع على وثائقهم .
- الانتقال لمعاينة الشقة المملوكة للمدعي و المدخلين في الخصام الكائنة بالعمارة الواقعة بطريق الغزوات رقم 55 ندرومة و القول ما إذا كان المدعي عليه محتلا لجزء من هذه الملكية العقارية.

- و عند الاقتضاء تحديد المساحة المقصبة منها.

و على الخبير ايداع تقرير مفصلا بذلك خلال مهلة شهرين من تاريخ استيلاء العلم بتعيينه و على الطرف المستعجل ايداع مبلغ خمسة آلاف دينار (50000ج) لدى قلم كتابة ضبط

المحكمة كمصاريف خبرة مسبقة.

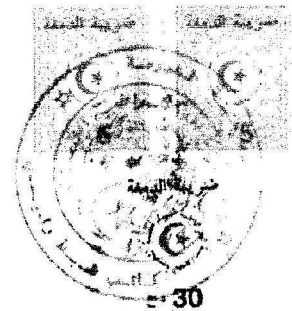
و إبقاء الحقوق محفوظة و المصاريف القضائية موقوفة .

بدا صدر الحكم و أفصح به جهارا بالجلسة العلنية المنعقدة بالتاريخ و المكان المذكورين أعلاه و لصحة ما جاء فيه أمضى أمل هذا الحكم كل من الرئيس و معاونه

أمين الضبط.

معاون أمين الضبط

الرئيس



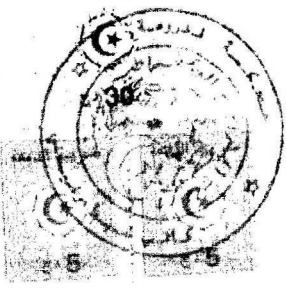

الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية

باسم الشعب الجزائري

من قضاء ~~الجزائر~~
محكمة نوروجو
قضية رقم: 390/1
فهرس رقم: 107/3
التاريخ: 10/1/18
رقم التسليم: 1/177/3

وعليه فان الجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية تكلف وتأمّر جميع
أعوان التنفيذ تنفيذ هذا (الحكم - القرار - الأمر - السكرو)
موضوع التنفيذ، وعلى النواب العامين ووكلاء الجمهورية لدى المحاكم
مد يد المساعدة اللازمة لتنفيذه، وعلى جميع ضباط القوات العمومية
تقديم المساعدة اللازمة لتنفيذه بصفة قانونية - بالقوة عند الاقتضاء إذا
طلب إليهم ذلك.

وبناء عليه وقع هذا (الحكم - القرار - الأمر - السكرو).

في
رئيس كتابة الضبط.
شعبة الدفعة
نسخة معلقة على الاصل للتنفيذ
للدعوة



رقم: 10 لك.ض

مكتب التوثيق بالغزوات المركز التجاري حي الرملة

نظام الملكية المشتركة

أمام الأستاذ حمداوي هبري موثق بالغزوات والموقع أسفله حضر : _____ ألف وتسعمائة و
=السيد: _____ ولد _____ المهنة المولود بتاريخ _____
وبالأرقام / / حسب عقد الإزدياد رقم _____
&& وبطاقة التعريف الوطنية رقم _____ الصادرة عن دائرة _____ بتاريخ _____
_____ والسكان _____
_____ وهو من جنسية جزائرية _____
& الذي طلب بموجب هذا العقد إعداد نظام الملكية المشتركة للعقار المعين والمحلل فيما يلي: _____
التعيينين
دار معدة للسكن كائنة _____ بلديتها و _____ وولاية تلمسان، _____
شارع _____
وتحمل رقم _____ من مخطط الطوبوغرافيا لمدينة _____
وهي متكونة من طابق أرضي يشتمل على أربعة محلات ومستودع و طابق أول عبارة عن شقة
متكونة من خمسة غرف ، مطبخ ، حمام ، مرحاض ، ووسطح به بيت للغسيل _____
وجميعا هذه الدار و الأرض التابعة لها مساحتها _____ مترا مربعا (2م) _____
وهي محددة كما يلي : _____
=من جهة الشمال: _____
=من جهة الجنوب: _____
=من جهة الشرق : _____
= من جهة الغرب : _____
& كما يوجد هذا العقار ويمتد ويستترسل مع جميع منافعه ومرافقه من غير أي استثناء
ولا تحفظ _____

الدور الأول

اصل الملكية

آل هذا العقار الى السيد _____ ولد _____ عن طريق هبة من طرف والده السيد _____ بمقتضى عقد هبة حرر بمكتبنا بتاريخ _____ نسخة من هذا العقد اشهرت بمكتب المحافظة العقارية بالغزوات بتاريخ _____ التأمين _____

تم تأمين هذا العقار لدى الشركة الجزائرية للتأمين وإعادة التأمين (CAAR) بتاريخ _____ وفقا للأمر رقم 12/03 المؤرخ في 26 أوت 2003 والمتعلق بالزامية التأمين على الكوارث الطبيعية وتعويض الضحايا الصادر بالجريدة الرسمية العدد 52 المؤرخة في 27 أوت 2003.

== الجدول الوصفي للتقسيم ==

المعد من طرف الخبير العقاري المعتمد سيديري جيلالي الخبير العقاري الكائن مقره بشارع شيبان أعمار حي أولاد زيري الغزوات والذي بقي مرفقا لأصل هذا الرسم بعد التأشير والتنويه المعتاد عليه _____ الجدول الوصفي للتقسيم

=====

رقم الحصة	التعيين	تعيين الطابق	المساحة	النسبة/1000
1	محل تجاري	الطابق الأرضي	18.00 م ²	64
2	محل تجاري	الطابق الأرضي	18.00 م ²	64
3	محل تجاري	الطابق الأرضي	25.00 م ²	89
4	محل تجاري مع مخزن تابع له	الطابق الأرضي	62.00 م ²	221
5	شقة معدة للسكن متكونة من قاعة للإستقبال، غرفتين، مطبخ، قاعة للأكل، حمام، مرحاض، رواق شرفة، رواق، وسطح تابع لها به بيت للغسل	الطابق الأول	158.00 م ²	562
	المجموع		281.00 م ²	1000/1000

نظام الملكية المشتركة

لغرض تفادي الصعوبات والمنازعات بين الشركاء في الملك المستقبلين للعقار المعنية وفي علاقات الجوار والملكية المشتركة اعدت كما يلي: شروط نظام الملكية المشتركة المحددة لحقوق والتزامات الشركاء في الملك وذوي حقوقهم يلتزم كل الشركاء في الملكية واصحاب حق الانتفاع والمستخدمين والمستعملين بالامتثال اليه _____ قسمة العقار

المادة اولى : لاجل البيوعات التي تجعل مستقبل العقار المعني يقسم الى اجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك والى اجزاء مشتركة التي عليها كل مالك من بعد وكذا حق الاستعمال والانتفاع مع الالتزام في المقابل باداء الاعباء المفروضة

الاجزاء التي يملكها بالخصوص كل مالك

يكون لكل مالك الملكية المقسومة (غير المشاعة) والتابعة للعقار او المحل الذي اشتراه من هذه الملكية المبيعة تشمل خاصة الحيطان الداخلية مع ابوابها و نوافدها والشبابيك الخارجية والشرفات وكل القنوات الداخلية والمرابض والبلوعات وخزان الجدار وباختصار كل وما هو بداخل الشقق والمحلات باستثناء الاشياء المشروطة مشتركة في الفقرة التالية :

=الحيطان الفاصلة بين الشقة او المحلات تكون مشتركة بين مالكي الشقة او المحلات
الأجزاء المشتركة

تشمل الاجزاء المشتركة :

=مجموع الارض التي شيدت عليها البناية المعينة وتوابعها والجدران المشتركة الفاصلة بين العمارات المجاورة
باب المذخل على الطريق المدارج الواصلة الى السطح كل الجدران الكبيرة للواجهات والجدران الفاصل بين
العمارات المجاورة وبصفة عامة جميع الاجزاء التي لم تكن تابعة للاستعمال خاص لاحد المالكين الشركاء او التي
تكون مشتركة طبقا للقانون او الاستعمال

ان الاشياء المشتركة لا يمكن تعديلها دون اتفاق اغلبية المالكين كما سيأتي ذكرها بعد : _____

=ان استعمال الاشياء المشتركة تنظم من قبل النقيب كما سيشرح فيما بعد _____
=لا حق لاي مالك او شاغل للبناية مضايقة المذخل الرئيسي للبناية والسقائف والأروقة ولا ان يترك فيها اشياء
يعوق استعمالها _____

= لا يمكن ان يستعمله على الجدران أي مشجب للثياب _____

=لا يجوز ترك الأطفال يلعبون او يستعملون الأجزاء المشتركة فضلا على ما تقدم فان نظام داخلي لصيانة
العقار واستعمال الاجزاء المشتركة سينظم من طرف النقيب ويطبق على كل المالكين المشتركين لهذه البناية
=ان المصالح المشتركة كتوزيع المياه والغاز والكهرباء لا يمكن حذفها او تغييرها الا بموافقة اغلبية المالكين _____

=ان كل الاجزاء التي تعتبر مشتركة للبناية المذكورة تعود لمختلف المالكين حسب النسب التالية
=وعليه فان المالكين والاجزاء المشتركة (الجدران الحاملة وقفاص المدارج) تكون مجموع الملكيات المشتركة
المقسومة كما سيذكر اسفله وطبقا للمخطط البياني المرفق للعمارة على سلم 50 /01 _____
=في حالة عدم اتفاق المالكين الشركاء ، تطبق القاعدة التالية

عيراد او يخصم للغرفة اوجهتها على الطريق عشرون نسبة واذا تعلق الامر بطبخ يزداد او يخصم له عشر
نسب _____

المادة الثانية : المساهمة في الاعباء المشتركة

ان الاعباء المشتركة من كل نوع التابعة للبناية المذكورة، توزع بين المالكين الشركاء لهذه البناية بنفس الصفة
للملكية المشتركة،اي حسب النسب المانوية التابعة للعقار العائد لكل منهم

المادة الثالثة : حقوق والتزامات المالكين الشركاء _____

ان ملكية العمارة المذكورة المحددة حسب ما هي بين مختلف المالكين الشركاء تبرم كما يلي حقوق والتزامات
المالكين المشتركين وكذا ذوي حقوقهم _____

المادة الرابعة: الاجزاء المكونة لملكية استثنائية ومنفصلة خاصة كل واحد من المالكين الشركاء يكون له فيما
يخص الشقة او المحل العائد اليه خصيصا ومنفصلا حتى التصرف فيه واستغلاله كاشياء يملكها ملكية كاملة
شريطة عدم الاستهانة بحقوق المالكين للشقق الاخرى او المحل، وان لا يقوم الاي ذكرها _____
=يمكن له القيام بكل تصرف داخليا في الشقة او المحل العائدين اليه وعلى نفقاته دون المساس بقنوات الدخان

والمجرى الاخرى _____

في حالة ثقب الجدران الكبيرة او الاعمال من اي نوع التي تنص من مثالها او الاعمدة الرافعة ولا يمكن القيام
بهذه الاعمال الا بعد ترخيص من المالكين الشركاء و تحت رقابة المهندس المعتمد من جمعية المالكين تكون اجرة
المهندس على عاتق المالك طالب الاعمال من اكد كافة الاحتياطات اللازمة للمحافظة على متانة العقار، كما انه
يكون مسؤولا شخصيا عن هدم او تدهور ناتج عن هاته الاعمال _____

=ان الشقق يجب ان تشغل بصفة راقية ومن اشخاص ذوي سيرة حسنة الذي يصهرون على ان لايجعل
او يتركون مستخدميهم او شخصا اخر يسكن المحلات كلما من شأنها ان يمس بسمعة البناية ان الشقق لايمكن ان
تباع او تمنح الاجملة دون تقسم باي وجه كان بحيث تحتفظ بطابعها الحالي شقق راقية ولا يمكن ممارسة اي
تجارة في الاجزاء الملكية الخاصة _____

للمالكين الشركاء ما عدا المحلات الموجودة بالطابق الأرضي للعمارة غير ان المهن الحرة بالطباء الأسنان
والمحامين والموثقون المعماريين ومن على شاكلتهم وكذا الممثلين والخياطات ولمصمات والسماصرة يكن لهم
ممارسة مهامهم في العمارة على شرط ان زبائنهم لا يحدثون قلقا للمالكين الشركاء لايمكن فتح اية عيادة او
مخبر التجارب او مخبزة داخلا البناية _____

الدور الثاني

=كما يمنح داخل البناية وجود مطبوعة او محلات حدادة ومصالح قدر التسخين وحرفة التلحيم وبصفة عامة مصنع ذي هرح او خطر او غير ملائم ا و من شأنه تنجر عنه الزيادة في التامين

=لا يمكن وضع اي شئ على الشرفات من شأنه المساس بنظافتها او حسن مظهر البناية يمكن للمالكين الشركاء ايجار شقتهم لكن لاشخاص لاتقن يحافظون على رونق المالك او يمارسون احدى المهن المذكورة

=ولا يمكن كسر الخشب او الفحم على بلاط الشقق او السطح او الشرفات او المغسلة وكل ضرر يثبت يتحمل اصلاحه المتسبب فيه

=ان ابواب الشقق والنوافذ والشرفات وبصفة عامة كل ما يوجد خاص خارج الشقق رغم انه ملكية خاصة لصاحبها فلا تتغير ذون موافقة المالكين كما سيذكر فيما بعد ، وكذا الامر فيها يتعلق بالدهن الخارجي بما فيها ابواب الشقق الخارجية التي يجب تجديدها كلما اقتضت الظروف

حالة عدم الاتفاق يُوخَر برأي الأغلبية

=على المالكين الشركاء ان يتحملوا المضايقات الناتجة عن تنفيذ اشغال الإصلاحات لاجزاء المشتركة ذون تعويض

=السماح بَدْخول المهندسين المعماريين والمقاولين والعمال المكلفين بمراقبة أو تنفيذ أو القيام بالترميمات المختلفة المشتركة وإذا ثبت أن الضرر نتج عن سوء تصرف احد المالكين أو المستأجرين فان مصاريف إصلاح يتحملها المتسبب فيها وحده مع التعويض إذا وجب

=لا يمكن أي حيوان داخل الشقة

وفي حالة عدم احترام هذه المادة فان المخالف يتعرض لأداء تعريفات لفائدة المالكين الآخرين كما يتخذ ضده كل تدبير لإرغامه على احترام وتطبيق هذه الاتفاقيات

المادة الخامسة : الخدمات المشتركة

تقوم البوابة التي يختارها النقيب بالخدمات المشتركة التي تتطلبها البناية . ان النقيب المذكور يحدد العمل والراتب للبوابة والتي يجب ان تقوم خاصة بنظافة الأجزاء المشتركة للبناية يمكنه فصلها او استخلافها عند الضرورة

=ان البوابة تابعة للنقيب فقط وعليها وامره الداخلية في مصلحة البناية وبصفة عامة القيام بجميع أعمال البوابة

المادة السادسة : الأعباء المشتركة

ان الأعباء المشتركة تشتمل على المصاريف والنفقات التالية

=الضرائب والرسوم مهما كان نوعها التي تخضع لهما كل الأشياء والأجزاء المشتركة للبناية المذكورة

=ان مصاريف الترميمات من نوع سواء كانت كبيرة او صغيرة التي تجعل للجدران الأساسية (ماعدا الترميمات الخفيفة الداخلية للشقق او المحلات) رؤوس المداخل والنزليات الخارجية المواجهة والشرفات والنوافذ وأبوابها وملحقاتها والى قنوات الماء والغاز والكهرباء

غير انه باستثناء الاجزاء لمختلف هذه القنوات الموجودة داخل كل شقة او محل معد لاستعمال الخاص للشقة او المحل بالتدقيق ابتداء من كل عداد خاص ومجاري تصريف المياه الامطار ومياه المستعملة باستثناء الاجزاء الداخلية للاستعمال الخاص لكل شقة او محل معد لاستعمال الخاص للشقة او المحل بالتدقيق ابتداء من كل عداد خاص ومجاري تصريف المياه باستثناء الاجزاء الداخلية للاستعمال الخاص ومذخل البهو لكل شقة والمدارج من مدخل البناية الى السطح ، و بصفة عامة جميع الاجزاء المشتركة

=مصاريف اعادة الذهن

=مصاريف تغليف السطح لحفظه من الرطوبة

= اجرة النقيب والبوابة

=اتعاب المهندس المعماري ومصاريف الاجزاءات

=مصاريف انارة مذخل البهو والمدارج والمصاريف الصيانة والترميمات من كل نوع

=مصاريف الاشتراك في الماء والغاز والكهرباء لاستعمال المشترك

=تامين العمارة ضد الحريق و الحوادث

=التامين ضد الاخطار التي تحدثها المياه

=الترميمات والصيانة التي تجعل للمدارج والبهو المصاريف والنفقات المذكورة اعلاه تكون على عاتق كل مالك بنسبة ملكيته للاجزاء المشتركة غير ان الترميمات الحواجز والشرفات والنوافذ و ابرابها يؤديها كل مالك

=اجرة الماء للمغسلة يتحملها المستعملون ويكون عداد خاص لترقيم الكميات المستعملة لكل واحد منهم

=تقديم النقيب كل سنة جدول للمصاريف المشتركة وموازنة حساب التسيير ويتحمل كل مالك بنسبة ملكيته واثناء الجمعية الاولى للمالكين يقرر ان اقتضى الحال ايداع مبلغ على حساب بين يدي النقيب هذا لتسبيق يمكن تحديده وكل مالك مشترك يجب عليه ان يساهم بنسبة تساوي حصته في الاجزاء المشتركة

المادة السابعة : تكون الرصيد لاداء نفقات الاعباء المشتركة او النفقات المشتركة يتحملها مختلف المالكين بنسبة حصصهم في الاجزاء المشتركة كما هو مبين اعلاه ان الزيادات غير العادية لاعباء المشتركة الناتجة من فعل او اهمال مالك معين او من شخص مسؤول عنه تبقى جملة على عاتقه ويؤديها هو وحده ان النفقات المشتركة يسددها النقيب كلما حل اجلها من رصيد تداول الذي يبلغه واستعماله المؤقت تحددتها الجمعية العامة التي تذكر فيما بعد

= هذا الرصيد للنقيب من كل مالك بنسبة حصته في ملكية الاجزاء المشتركة وفي ظرف خمسة عشر يوما التي تلى استلام مقرر الجمعية العامة
= اذا لم يدفع المالك المبلغ المطلوب بوجه اليه النقيب رسالة مضمنة لامتنال في اخر اجل محدد بثمانية ايام وعند انتهاء هذا الاجال وتمادي المالك المشترك في عدم الدفع فان جميع الخدمات المشتركة يحرم منها

= ان المتابعات القضائية المتعلقة بدفع المبلغ الأصلي المطلوب وفوائد التأخير والمحسوبة يوميا بنسبة عشرة دينار (10دج) في المانة للسنة وكذا مصاريف الخصام
= وزيادة يجعل احتفاظ بالامتياز الناتج عن القانون لصالح النقيب ضد المالك المشترك الممتنع

المادة التاسعة : الاخطار المدنية - التامين
في حالة متابعة لتعويض الضرر فان مسؤولية البناية تجاه احد المالكين المشتركين او الغير او الجيران يتحملها في نظر الاخطار المدنية جميع المالكين المشتركين بنسبة حصصهم في الملكية التي يملكونها
= غير ان مسؤولية هذه الاخطار تبقى على عاتق الملك المشترك او الشاغل الذي اقترف شخصية الحادثة
= في نظر العقار فان الاجزاء المشتركة والشقق والمحلات يجب على النقيب تامين لدى شركة التامين ويغطي هذا التامين :

= 1 اخطار الحريق واستعمال الغاز والدخان ولولم تتبج بحريق ومن الصاعقة ولولم تتبج بحريق الكهرباء والديناميتو وكل المنفجات والحرمان من الاستعمال

= 2 المسؤولية المدنية لمالكي العمارة عن جميع الحوادث من كل نوع التي يمكن ان تحدث سواء من البناية (سواء كان الشيء المتسبب في الضرر اجزاء مشتركة او خاصة باحدى المالكين الشكاة او من المستخدمين المكلفين بصيانة العمارة) (كالمنظفات)

= 3 المسؤولية الناتجة عن الحوادث التي يمكن ان تلحق هؤلاء المستخدمين الذي يكون المالكون الشركاء مسؤولين عنهم سواء مدنيا او بموجب تشريع حوادث العمل
= يجب على النقيب ايضا تامين شروط ضد الاخطار المبنية في الفقرة الاولى من هذه المادة والاثاث المشترك ان لزم الحال

المادة العاشرة : اجتماع المالكين
= يجتمع المالكين اثر استدعاء من النقيب او بناء على طلب من المالكين الشركاء الذين يملكون على الاقل ثلث اجزاء العمارة

المادة الحادية عشر : الاحالات غير المقررة والتعديلات والصعوبات وسائل التي لم تقرر بهذا النظام يفصل فيها لاعراف المحلية وعند عدمها وفقا للقانون
= يمكن للمالكين الشركاء تعديل هذا النظام لكن بمقرر يتدخل كما هو مذكور في المادة السابقة مع التحفظات التالية :

= ان القرارات التي يكون من شأنها تغيير استعمال الدار وكذا المقررات التي ترخص احداث جيد في الجدران الواجبة او تعديل الفتحة الموجودة حاليا بنفس الجدران يجب ان تتخذ بالاجماع من المالكين الحاضرين او الممثلين
وفي حالة منح ترخيص لاحد المالكين الشركاء فان الاشغال تتم تحت مسؤوليته الكاملة على مصاريفه وتحت مراقبة المهندس المعماري الذي يعين خاصة لهذا الغرض في مقرر الترخيص والتي تكون اتعابه على عاتق المرخص له
= واخيرا فان تعديل توزيع ابناء لا يكون الا برضى جميع المالكين الحاضرين او الممثلين الذين يتحملون الاعباء التي يقع توزيعها بطلب التعديل

الدور الثالث

=ان تعديلات من هذا النوع التي قد تجعل ذون رضى الجميع تبقى ذون اثر بالنسبة للمالكين الشركاء الحاضرين او الممثلين الذين لم يرضو

المادة الثانية عشر: المنازعات ، الاختصاص ، الجهة القضائية
ان جميع الصعوبات التي قد تنا بين مختلف المالكين في شان تنفيذ هذا العقد او تطبيق نظام الملكية المشتركة المذكور اعلاه تطرح لتحكيم شخصين يعينين من المالكين بعد اجتماعهم كما هو مذكور في المادة الحادية عشر
تختار الاقلية حكما ، ويمكن للحكين ان يعينا حكما ثالثا للفصل بينهما في عدم الاتفاق على اختيار الحكم الثالث يعين على هذا الاخير من رئيس المحكمة بمجرد امر

=ان تعذر لسبب من الاسباب تعيين الكمين فجميع الصعوبات و المنازعات يفصل فيها طبقا للقانون العام وتطرح على محكمة البلدة التي يعطي لها من الان الاختصاص اللازم كيما كان موطن المالكين
المادة الثالثة عشر: وجوب التنفيذ

ان هذا النظام يعرض على جميع المالكين المستقبلين للبناء المذكورة ويشهر في علم الغير لتسجيله في المحافظة العقارية لدائرة الغزوات وزيادة فان هذا النظام يفرض على الجميع ورثة ومثلي او ذوي حقوق المالكين في جميع عقود نقل الملكية يشارك الى نظام الملكية المشتركة والمالكين الجدد يتحملون بتنفيذ ويعينون موطنهم مع اختصاص محكمة كذا

=وان لم اطلاقا العقد محل سكتاهما ببلدية فان موطنهم يعين القانون بمكتب التوثيق الذي ابرم هذا العقد ، اين توجه جميع الاستدعاءات والتعليمات والمراسلات والعقود القضائية وغير قضائية
الإشهار العقاري

تشهر نسخة من هذا العقد بالمحافظة العقارية لدائرة

الحالة المدنية

ان المالك المشترك تصرح تحت العقوبات القانونية وتحت اليمين انه مواطن جزائري ليست حاليا ولا من الممكن ان تكون مستقبلا محل متابعة بمقتضى النصوص السارية المفعول من اجل المساس بالثراث الوطني وان الاموال العقارية محل نظام الملكية المشتركة هي صافية وحررة من جميع اعباء الديون كيف ما كانت
تصريحات

صرح ان هذه الشروط تمت بينهم مباشرة ذون مساعدة او مشاركة الموثق الموقع اذناه الذي ما هو الا مجرد محرر لاتفاقاتهم

المصاريف

جميع المصاريف والحقوق والرسوم لهذا العقد وتوابعه يتحملها ويؤديها المالك المشترك
المواطن

لتنفيذ هذا العقد وتوابعه اختار سكنى ليكون موطنا له

تلاوة القوانين والضريبة

قبل الختام وطبق لقانون تلا الموثق المواد 113،115،116،117،118،119،120،121،122،123 عن قانون التسجيل والمادتين 123 و124 من قانون العقوبات

التقويم

قدر هذا العقار (دينار) (دج)

إثباتا لما ذكر

حرر وتم هذا العقد بمكتب التوثيق بالغزوات المركز التجاري حي الرملة
سنة ألفين وستة _____ وفي الثاني عشرة من شهر أوت _____

وتم هذا بحضور :

1= السيد: _____ ولد ، موظف المهنة المولود بتاريخ _____ حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم _____

الصادرة عن دائرة _____ بتاريخ _____ . _____ والسكان

2= السيد: _____ ولد بدون مهنة المولود بتاريخ _____ حسب بطاقة التعريف الوطنية رقم _____

الصادرة عن دائرة _____ بتاريخ _____ والسكان

8 وبعده التلاوة وقع الأطراف والموثق _____

A decorative border with intricate floral and scrollwork patterns surrounds the text. The top corners feature large, dark floral motifs. The sides are decorated with vertical, flowing scrollwork. The bottom is a wide, horizontal band of similar scrollwork.

الملحق الرابع

نموذج عن البطاقة الخاصة
للملكية المشتركة

الطاقة الخاصة للملكية المشتركة (1)

Commune
 Section
 Numéro de Propriété N°
 Lieu-dit n°
 Contenance Cadastre
 قسم
 مجموعة ملكية
 المكان المذكور
 سنة الترخيص
 القسمة ل
 (البرج)
 رقم
 (.....)
 IMMATRICULATION DU
 Dépt: Volume:
 Caste:
 QUARTIER RUE N°

Fiche Créée le
 N°
 Dossier Plan N°
 تاريخ صنفه
 رقم
 ملف صنفه رقم

1 - DESIGNATION SOMMAIRE DE L'IMMEUBLE

1 - المهر برمج لملكية العقار

2 - DESIGNATION DU LOT						2 - المهر المسمى
رقم المهر	القسمة	البرج	الطابق	الوحدة المسمى	المتراس	معلومات إضافية
رقم المهر	PROPRIETE -3					3 - ملكية
المرافقات و ولاية مملوكة او بقالة التملك او مملوكة لخاصة الشخصية						صير الملاكين المتعاقبين
						معلومات
						معلومات

1 - المهر من طرف المالكين المتعاقبين طبق المادة 63-76 من المرسوم 28 من المرسوم 63-76 بأمر من المرسوم المتعلق بالملكية العقارية من المرسوم 28

4 - MITOYENNETES-SERVITUDES ACTIVES ET PASSIVES		4 - اشتراكات بالمقابل -- ارتفاعات إيجابية وسلبية		ملاحظات
رقم المهر	المرافقات أو التملكات	رقم المهر	معلومات أو التملكات	
رقم المهر <td colspan="2">5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES</td> <td>5 - ثمرات وأحكام</td> <td>ملاحظات</td>	5 - DEMEMBREMENTS ET CHARGES		5 - ثمرات وأحكام	ملاحظات
رقم المهر <td colspan="2">6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE</td> <td>6 - امتيازات و رهون</td> <td>ملاحظات</td>	6 - PRIVILEGES ET HYPOTHEQUE		6 - امتيازات و رهون	ملاحظات
رقم المهر <td>المرافقات</td> <td>رقم المهر</td> <td>معلومات و مرافقات و تملكات و رهون</td> <td>ملاحظات</td>	المرافقات	رقم المهر	معلومات و مرافقات و تملكات و رهون	ملاحظات



الملحق الخامس

نموذجين من دفتر الشروط

6 - التمديد المحتمل للأجال : يحدد في أجل انطلاق الاعمال. التمسوم عليها في دفتر الشروط، وتنفيذا إذا حال سبب قاهر دون التنفيذ به، وذلك بحددة تساوي الددة التي تعمر فيها على المشتري الرقابة، بالقراراته.

لا يمكن بأي حال من الأحوال اعتبار صيغيات التعويل سببا قاهرا.

7 - بيع المقار المتنازل عليه وتأجيله : يحظر على المشتري تأجيل العمل المتنازل عنه له أو لغيره للبيع قبل استكمال أعمال الترميم أو البناء المقررة والا وقع تحت طائلة سقوط حقه.

8 - وجوب إنهاء التخصص التزم به إنجاز الأعمال : يتعين على المشتري ألا يجري عقب انتهاء الأعمال أي تغيير في تخصيص المقار الترميم أو البني.

9 - إعادة إسكان سكان المقار : يتولى المشتري، عند الاقتضاء، توفير المسكن الدائم أو المؤقت لسكان المقار المكتسب.

ويستعمل جميع الوسائل المتوفرة لديه لمنع احتلال المقار مرة أخرى خلال الفترة الممتدة بين بداية إخلاء المقار وترميمه أو تجهيمه الفعلي.

يقع تسيير المقار المكتسب على عاتق المشتري حتى يتم ترميمه أو هدمه، و تبرج في حساب سعر جميع مصاريف البهيم وإعادة الإسكان التي يتحملها المشتري.

10 - الضمان : يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالمقار الذي اقتراه، ويضامه في الحالة التي يكون عليها يوم نقل ملكته، ولا يمكنه أن يمارس أي طعن ضد الدولة مهما يكن السبب. ولا يسبب سوء حالة التربة أو باطن الأرض.

11 - الارتفاقات : يتحمل المشتري الارتفاقات التي تثقل المقار المكتسب على اختلاف أنواعها سلبية كانت أم إيجابية.

12 - التحفظ والأثر بيات : تحتفظ الدولة، وفقا للتبرج الجاري به العمل، بملكية التحفظ و الأثر بيات والتعبيرات والمقتضيات والنفقات الضمنية للوزن، التماثيل والأوسمة والنقوش والاصعة والنقوش والتفرد العتيقة التي قد ينفوي عليها المقار أو يمكن اكتشافها فيه.

13 - فسخ البيع : إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط وبعد توجيه البتارين له برسالة مسجلة مع إتمام بالاستلام، ولكن بدون مجوز، يباشر مدير أسلاك الدولة، المخصص إقليميا، في الولاية عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء.

المشتري الحق في أن يطلب بالتقابل تعويضا عن الفسخ يحدد حسب الآتي :

1 - إذا تم الفسخ قبل انطلاق الاعمال يكون التعويض مساويا للنموذج مع اقتطاع نسبة 2/10 كأعمال وفوائد جزافية.

2 - إذا تم الفسخ بعد البدء في الأعمال، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف إليه مبلغ يساوي مقدار القيمة الصافية للمقار، والنتيجة من الاعمال المنجزة دون أن يعلق هذا المبلغ قسيمة صوات البناء وسعر اليد العاملة المستخدمة.

تطبق الاقتضات والرسوم التي تثقل المقار بعمل المشتري غير الالتزام بالتعويض عن الفسخ.

الملاحق 1

دفتر الشروط النموذجي الذي يحدد البنود والشروط التي تطبق عند بيع العقارات البنينة المملوكة للدولة والتابعة لاملاكها الخاصة بالرائشي لتأدية مساهمة البناء العموميين أو الخواص والمعايير المعيارية.

مقدمة :

يحدد دفتر الشروط هذا، وفقا لأحكام المادتين 12 و13 من الرسم التأسيسي رقم 91-454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991، البنود والشروط التي تطبق على بيع العقارات البنينة التي تملكها الدولة وتتبع أملاكها الخاصة، بالخرافي لتسهيدي البناء العموميين أو الخواص والتعاونيات المعيارية والتي تخصص لاستعمالها في إنجاز عمليات التعمير و البناء،

الباب الأول

أحكام عامة

1 - الهدف من البيع : المقار موضوع عملية البيع هذه مخصص للترميم و/أو التجهيم قصد بناء مجال تستعمل أساسا للسكن وفقا للبرناج الوصوف في المادة 3 ألتاداة وكل تغيير لوجهة المقار أو استعماله جزئيا أو كليا في أغراض غير الأغراض المحددة في دفتر الشروط هذا يخر عنه فسخ عقدة البيع.

2 - قواعد التعمير ومعايير و الهندسة المعمارية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والتطبيق وقواعد التعمير ومعايير و الهندسة المعمارية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والتطبيق والأحكام النصوص عليها في المواد ألتاداة.

3 - الأعمال التي ينفقها المشتري : وصف البرناج الترميم مع التيبين، عند الاقتضاء، إن الأمر يتعلق ببناء مساكن جماعية ذات طابع اجتماعي.

4 - القروض المالية، وأجل التنفيذ : يتعين على المشتري أن يقدم مخطط التمويل المالية المذكورة في دفتر الشروط، ويجب أن يبين مخطط التمويل ما يأتي :

- 1 - الكلفة التقديرية للمشروع كما هو محدد في المادة 3 ألتاداة.
 - 2 - مبلغ الأسهم الشخصي والأموال الخاصة للمشتري.
 - 3 - مبلغ القروض المالية التي يمكن أن يفتح إياها أو يتصرف فيها.
- يجب على المشتري إنهاء الاعمال وتقديم شهادة المطابقة في أجل..... ابتداء من تاريخ تسليم رخصة البناء.

5 - انطلاق الاعمال : يجب على المشتري أن يشرى في انطلاق أعمال مشروع خلال مدة لا تتجاوز.....

ابتداء من تاريخ حيازة المقار.

وأبدا للترخيص، يتخذ جميع التدابير اللازمة لاعادة ملك تنفيذ الاعمال والبدء طلبه للحصول على رخصة البناء، و/أو التجهيم قبل انقضاء الأجل المقرر.

2- الملحق

دفع الشروط النموذجي التي يحدد الشروط والشروط التي تطبق على بيع العقارات غير البيئية المملوكة للدولة والثانية لأراضيها الخاصة بالتراضي للتأدية مقبدي البناء الموعودين أو الخواص والتمازويات العقارية.

مقدمة :

يحدد دفع الشروط هذا، وفقا لأحكام المادتين 12 و11 من المرسوم التنفيذي رقم 491-1984 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1981. البند والشروط التي تطبق على بيع العقارات غير البيئية التي تملكها الدولة وتبيع أملاكها الخاصة، والتراضي لتبدي البناء الموعودين والخواص والتمازويات العقارية، والتي تخضع لاستعمالها في إنجاز عمليات التعمير والبناء.

الباب الأول أحكام عامة

1- الهدف من البيع، استعمال الأراضي المملوكة لأرضية موزعة عملية البيع هذه مخصصة لكي تعين وجزءا إلى حصص سكنية و/أو إنجاز محال تستعمل أساسا للسكن وفقا للبرامج الموصوف في المادة 3 أدناه.

وكل تغيير لوجبة قطعة الأرض أو استعمالها يجب أن يوافق في كليا في أغراض أخرى غير الأغراض المحددة في دفع الشروط هذا. يخضع عنه فتح البيع.

2- قواعد التعمير وما يترتب عنه : يجب التزم بمخططة التعمير أو البناء، ضمن احترام قواعد التعمير ومبادئ والمهنة المعمارية الناجمة عن الأحكام التنظيمية المعمول بها والاطبقة على المخططة المقترحة والأحكام المنصوص عليها في المواد أدناه.

3- الوضائف - "السكن" - "التجهيزات" - "الأنشطة" : وصف البرنامج الوضيف تطبيقه مع المبيين، عند الاقتضاء، أن تعلق الأمر ببناء مساكن جماعية ذات طابع اجتماعي.

4- القدرات المالية، وأجل التفتيش : يتعين على المشتري أن يقدم مخططا لتحويل العملية المذكورة في دفع الشروط.

ويجب أن يبين مخطط التمويل ما يأتي :

1- الكلفة التقديرية المبرمج كما هو محدد في المادة 3 أعلاه.

2- مبلغ الإسهام الشخصي للأموال الخاصة للمشتري.

3- مبلغ القروض المالية التي يمكن أن يفتح إياها أو يتصرف فيها.

يجب أن ينهي المشتري الأفعال ويقدم شهادة المطابقة خلال ابتداء من تاريخ تسليمه وخصمة تجزئة الأرض للبناء، وأثر خلال مدة ابتداء من تاريخ تسليمه وخصمة البناء.

5- انطلاق الأفعال : يجب على المشتري أن يشرى في انطلاق الأعمال مشروعه خلال مدة لا تتجاوز ابتداء من تاريخ حيازه العقار.

ولبناء القروض : يتخذ جميع التعامير اللازمة لضمان مطق تنفيذ الأفعال وابتداء طلبه الحصول على رخصة تجزئة الأرض للبناء، و/أو رخصة البناء قبل انقضاء أجل التزم.

المطاه القانونية الملغية المطابقة من خلال المرسوم الصادر في سنة 1963 التي 28002 497

الباب الثاني

شروط خاصة

14- موقع العقار : يقع العقار في تراب بلدية الكائن بالسمي ولاية

بجانبه :

شمالا :

جنوبا :

شرق :

غربا :

15- وصف العقار :

16- سعر بيع العقار : يحدد سعر البيع الذي يطابق القيمة التجارية للعقار (سعر تقييم المقيمين المرسوم عليه، عند الاقتضاء، في المادة 161 من قانون المالية لسنة 1902) بمبلغ قدره ويجب على المشتري دفعه مع إصافة الحقوق والرسوم المستحقة لدى مخططة الأملاك الوطنية في

17- الانتفاع بالعقار وملكيته : تحدد بداية الانتفاع بالعقار في العقد الذي يثبت البيع ويتفق المشتري بالملكية الفنية للعقار ابتداء من تاريخ إبرام العقد.

18- عقد البيع : يتولى تحرير العقد الإداري، المضمن بكل ملكية العقار لفائدة المشتري، بتدبير الأقاليم الوطنية، المختص إقليميا.

19- أحكام ختامية : يعلن المشتري في العقد التزم بأنه أطلق مقبدا على دفع الشروط وأنه يتخذ مرجعا له.

المطاه القانونية الملغية المطابقة من خلال المرسوم الصادر في سنة 1962 التي 28002 496

الباب الثاني شروط خاصة

13 - موقع القطعة الأرضية : تقع القطعة الأرضية في تراب بلدية المكان
الذي :
دائرة : ولاية :
جنوبيا :
شرقا :
غربيا :

14 - قوام القطعة الأرضية : مساحة القطعة الأرضية هي والسعة المذكورة في
العقد هي سعة القطعة الأرضية التي قيمت بقصد بيعها والناجحة عن الإسقاط الأتقي وهذه المساحة
والمقران على صحتها ولا تتبل أي طمن أو تكرار من أي طرف كان.

15 - سعر بيع القطعة الأرضية : يحدد سعر البيع الذي يطابق القيمة التجارية للقطعة الأرضية
المتأثر عنها مع تطبيق التخفيض المنصوص عليه . عند الاقتضاء ، في المادة 161 من قانون المالية
لسنة 1992 ، يبلغ قدره ويجب على المشتري دفعه مع إضافة
المحقوق والرسوم المستحقة لدى مقتضية الأملال الوطنية في

16 - الاستماع واللكية : تحدد بداية الاستماع بالقطعة الأرضية في العقد الذي بقيت البيع
يقتض المشتري باللكية القائمة للقطعة الأرضية ابتداء من تاريخ إبرام العقد.

17 - عقد البيع : يتولى تحرير العقد الإداري ، التضمن نقل ملكية القطعة الأرضية . لتأدية
المشتري مدير الأملال الوطنية ، المختص القيسية.

18 - أحكام ختامية : يعلن المشتري في العقد التزم بأنه مطلع عقب على دفع الشروط و أنه
يتخذ برحمة له .

6 - التعميد المحتمل للأجال : يند في آجال انطلاق الأشغال ، المنصوص عليها في دفتر الشروط.
وتتبعها إذا حال سبب قام دون التقيد به ، وذلك بعدة تساوي المدة التي تعذر فيها على المشتري
الوفاء بالتزاماته .

لا يمكن بحال من الأحوال اعتبار صمودات التمويل سببا قانرا .

7 - الضمان : يعد المشتري عارفا تمام المعرفة بالمقر الذي يتزاور ، ويشمله بالحوالة التي يكون
عليها يوم نقل ملكته ، ولا يمكنه ان يمارس أي طمن ضد الدولة فهم يكن السبب ، ولا سيما بسبب
سوء حالة التربة أو باطن الأرض .

8 - الارتقاقات : يتحمل المشتري الارتقاقات التي تثقل المقر المكتسب على اختلاف أنواعها
سلبية كانت أو إيجابية .

9 - التحف والأثرية : تحتفظ الدولة ، وفقا للتشريع الجاري به العمل بملكية التحف و
الأثرية والتحف والأغنيات والتفسيحات والتفوسات الضميمة البروز ، المتأثر والأرضية والتفوسات والأعمدة
والتفوسات والتفوسات الضميمة التي قد ينطوي عليها المقر أو يمكن اكتسابها فيه .

10 - بيع القطعة الأرضية المتنازل عنها وتأجيرها : لا يمكن المشتري ان يتنازل عن القطعة
الأرضية المكتسبة إلا بعد إنجاز أعمال التهيئة وإزو البناء المؤرقة في دفتر الشروط

ولا يمكن المشتري فضلا عن ذلك تأجير القطعة الأرضية المتنازل عنها وإلا وقع تحمت طائلة
سقوط حقها فيها .

11 - تخصيص حصة من المساكن للموظفين (اختياري) : تخصص حصة حصة خصم
ب..... (بين النسبة التي لا تتجاوز 2/20) من برناج المساكن المتجررة في المباني السكنية لكي
توه أو تخرس موظفي الدولة ، وتقوم اللجنة الخاصة المنصوص عليها في المادة 13 من الرسوم التنظيمية
رقم 91 454 المؤرخ في 23 نوفمبر سنة 1991 بتعيينها وإبلاغها بالمشتري .

12 - فسخ العقد : إذا لم يحترم المشتري بنود دفتر الشروط ، وبعد توجيه الفاترين له برسالة
موجلة مع أعمال بالاستلام ، ولكن بدون جدوى يتأخر مدير أملال الدولة ، المختص القيسية ، في
الولاية عملية إجراء الفسخ عن طريق القضاء .

للمشتري الحق في أن يطلب بالتأجيل تعويضا عن الفسخ ، يحدد حسب الأتي :
1 - إذا تم الفسخ قبل انطلاق الأشغال ، يكون التعويض مساويا لثمن البيع مع اقتطاع 10٪
كأضرار ووفاء جزائية .

2 - إذا تم الفسخ بعد البدء في الأشغال ، فإن التعويض المذكور أعلاه يضاف اليه مبلغ يساوي
مقدار القيمة الصاعدة للمقر ، والناجحة عن الأشغال المتجررة دون ان يفوق هذا المبلغ قيمة مواد البناء ،
ورسم اليد العاملة المستخدمة .

تحدد إدارة الأملال الوطنية القيمة الصاعدة
تلتق الاقتضات والتزعم التي تثقل المقر يعمل المشتري غير التزم بالتعويض عن الفسخ .

المادة 3 : ينشر هذا المرسوم في الجريدة الرسمية للجمهورية الجزائرية الديمقراطية الشعبية.
 صدر بالجزائر في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994.
 رضا ملك

موضوع عقد البيع بناء على التصاميم

- المسألة
 حضر أمام الأستاذ
 1- (التعريف الدقيق لهوية متناهي الترقية)
 المسمى أدناه "البيع"
 من جهة أول
 2- (التعريف الدقيق لهوية المشتري)
 المسمى أدناه "المشتري"

3- (والهيكلة المترتبة عند الاقتضاء)
 من جهة ثالثة

وهذه الأطراف التي ظلت من الوثائق الوارثة أسقطت أن يستلم مضمون الاتفاقيات الحاصلة بينهما
 فكل عقد رسمي ومبرم قبل تحرير العقد الذي يحتوي على هذا المضمون، ما باق:

تصريح المبالغ :
 بإقرار المبالغ في بناء تجمع عقاري مخصص للبيع في إطار التنظيم المعمول به في هذا الميدان
 وأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993
 وصف التجمع العقاري :
 القوام :

تحديد الموقع :
 مساحة القطعة الأرضية الأساسية :
 كل ذلك مطابق للصف التقيي للترقية والتنفيذ الذي أورد لدى الوثائق الوارثة أسقطت بمقتضاها
 مع مواصلة الأعمال وإنجازها على أساسه
 المضمون الساري على العقد :
 يجمع هذا البيع بناء على التصاميم لأحكام القانون المدني في مجال بيع العقارات، التي تتضمنها
 أحكام المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والبيود المتعلقة في هذا المقام
 والوثائق الرجعية النابتة أدناه.

527 المسألة القانونية المطروقة المطروقة من خلال النصوص الساحرة من سنة 1962 إلى 2002

توليات : المرسوم التنفيذي لتفكيك المنشآت العقارية

1- مرسوم تنفيذي رقم 94-88 مؤرخ في 25 رمضان عام 1414 الموافق 7 مارس سنة 1994،
 يتعلق بموضوع عقد البيع بناء على التصاميم، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية (1)
 إن رئيس الحكومة.

- بناء على تقرير وزير السكن.
- وبناء على الدستور. لا سيما المادتان 81-4 و116 (الفقرة 2) منه.
- وبناء على الألفية المتعلقة الوفاق الوطني حول المرحلة الانتقالية.
- وبمقتضى الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
- وبمقتضى القانون الذي : المدخل والتعميم.
- وبمقتضى الأمر رقم 73-59 المؤرخ في 20 رمضان عام 1395 الموافق 26 سبتمبر سنة 1975
- وبمقتضى القانون الجزائري. المدخل والتعميم.
- وبمقتضى القانون رقم 80-07 المؤرخ في 28 رمضان عام 1400 الموافق 9 غشت سنة 1980
- وبمقتضى القانون رقم 88-27 المؤرخ في 28 ذي القعدة عام 1408 الموافق 12 يوليو سنة 1988
- وبمقتضى القانون رقم 90-29 المؤرخ في 14 جمادى الأولى عام 1411 الموافق أول ديسمبر سنة 1990
- وبمقتضى القانون رقم 93-01 المؤرخ في 11 رجب عام 1414 الموافق 19 يناير سنة 1993
- وبمقتضى قانون المالية لسنة 1993 ولا سيما المادة 131 منه.
- وبمقتضى المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 7 رمضان عام 1414 الموافق أول مارس سنة 1993
- وبمقتضى القانون الرئاسي رقم 94-44 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994
- وبمقتضى المرسوم الرئاسي رقم 94-45 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994
- وبمقتضى القانون رقم 94-45 المؤرخ في 19 شعبان عام 1414 الموافق 31 يناير سنة 1994

يرسم ما يلي :
 المادة الأولى : عملا بأحكام المادة 10 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993، المذكور أعلاه، تتم عمليات البيع بناء على التصاميم بعدد رسمي وفق النموذج الملحق بهذا المرسوم.
 المادة 2 : يمكن أن يستعمل نموذج العقد المذكور في المادة الأولى أعلاه بينود أخرى متغيرها
 الأطراف المتعاقدة مفيدة، شريطة ألا تخالف تلك النود أحكام التشريعية والتنظيمية المعمول بها.
 السارية على المعاملات التجارية العقارية.
 (1) جملة رسمية عدد 13-1994

526 المسألة القانونية المطروقة المطروقة من خلال النصوص الساحرة من سنة 1962 إلى 2002

ويعد عرض ذلك باشر الوثائق الموقع أسطه تحرير المقدم المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها الأطراف
يصحح البنايع الخاصين باعتبارها الجهة الأولى. أنه يبيح البنائة للمعتمري مع التزامه
الضمانات المادية والقانونية في هذا المجال وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق التي
السائدة التي

وهذا المعتمري الحاضر باعتباره الجهة الثانية. يقبل البنائة المبنية حسب ما يأتي :

المادة الأولى : التعمين (حالة " البنائة الجماعية ")

1) بصفة خصوصية : (وصف البنائة بدقة أو جزء البنائة المبنية)

ويشمل هذا (الثلاث) تنويها على التجهيزات الخاصة الآتية :

2) ملكية معتمركه :

جميع الأجزاء المتفرقة الرابطة قانونا بالبنائة المبنية . التي تشمل

الملكية المتفرقة

ومكافا تشكل البنائة المبنية . الجزء رقم من الكفف الوطني للتقسيم الذي نشر

المحافظة المتفرقة في بالمحطة رقم

المادة الأولى : التعمين (حالة البنائة الفردية)

1) (وصف دقيق لتفاصيل التوزيع المبنية)

ويشمل هذا ذلك قانون على التجهيزات الخاصة الآتية.

2) مجموع التعمين الرئيسية السمي يثبت طيبها السداد الرئيسية . مسما

أهتت تصانيفها بعنف ابداع العزاز المتضمن وكسمة تجوزة الأرض لأجل البناء

يتأرخح ذلك الإبداع الذي تسلمه الوثائق الموقع أسطه في و

..... وحمله يوم ويشتر لسى المحافظة المتما

في المحطة رقم

المادة 2 : الملكية - التمتع

1- 1 - مثل الملكية :

صلا بالتقنين 9 و 12 من الرسم التشريعي رقم 03-05 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 .

المعتمري ملكا للبنائة المبنية الآن . بناء على التصانيف . ابتداء من تاريخ التوقيع

ويحول التمتع بمجرد انتهائها والتوقيع على محضر التسليم الذي يحرر أثناء الوثائق .

2 - 2 - التمتع بالأفضل :

يلتزم البنايع بواسطة البناء . وانتهاء في الأجال المتفرقة في هذا العقد .

ويجسد الانتهاء بالحصول على شهادة المطابقة . المتضمن عليها في التشريع المعمول به

يلتزم البنايع إيداعها لدى مكتب التوثيق . بمجرد ما يتسلمها من مصالح التعمين المؤتمنة .

الوثائق الرجعية : (حالة " البنائة الجماعية ")

تستند الأطراف في اتمام التزاماتها وحدودها . زيادة على التعمين المساندة الذكر . الى الوثائق

الآتية ذكرا . التي سبق ايداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسطه في تاريخ

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية العظمة الأرضية الأساسية .

- رخصة البناء والتصانيف الملحقة .

- مشروع نظام الملكية المتفرقة الذي يحدد قوائم المقدرات المبرومة للبيع .

- كفف وصفي للتقسيم ينتهي تفرد .

- (استكمال ذلك بأية وثيقة مرجعية أخرى . إن اقتضى الأمر)

الوثائق الرجعية : (حالة " البنائة الفردية ")

تستند الأطراف في اتمام التزاماتها وحدودها . زيادة على التعمين المساندة الذكر . الى الوثائق

الآتية ذكرا . التي سبق ايداعها في شكل نسخ أصلية مسلمة للموثق الموقع أسطه في تاريخ

- عقد الملكية الذي يثبت ملكية العظمة الأرضية الأساسية .

- رخصة تجوزة الأرض لأجل البناء . ووثائق الملحقة .

- رخصة البناء والتصانيف الملحقة .

تصريح المعتمري : (حالة " البنائة الجماعية ")

يصحح المعتمري أن اطلاع على ملف إنجاز التجميع العقاري المسانف الذكر والذي تكون العمارة

المقبودة في هذا العقد جزوا منه . وكذلك التصانيف والمقاطع والكشوف التقديرية الوصفية للبنائة

وتجهيزاتها المقبودة في هذا العقد .

يعلم المعتمري صراحة قبوله هذا البيع ويفهم حينئذ دون أي تحفظ الى جميع القواعد والشروط

السارية على الملكية المتفرقة .

ويعد عرض ذلك . باشر الوثائق الموقع أسطه . تحرير المقدم المتضمن الاتفاقيات التي أقرتها

الأطراف .

يصحح البنايع الحاضر باعتباره الجهة الأولى. أنه يبيح العمارة للمعتمري مع التزامه بكل

الضمانات المادية والقانونية في هذا المجال . وكذلك الخاصة الواردة في هذا العقد والوثائق الرجعية

السائدة الذكر .

وهذا المعتمري الحاضر باعتباره الجهة الثانية. يقبل البنائة المبنية . حسب ما يأتي :

تصريح المعتمري : (حالة " البنائة الفردية ")

يصحح المعتمري أن اطلاع على ملف إنجاز التجميع العقاري المسانف الذكر والذي تكون العمارة

المقبودة في هذا العقد جزوا منه وكذلك التصانيف والمقاطع والكشوف التقديرية للبنائة الوصفية

وتجهيزاتها المقبودة في هذا العقد .

يعلم المعتمري صراحة قبوله البيع ويفهم حينئذ دون أي تحفظ الى جميع القواعد الواردة في

دفع شروط تجوزة الأرض لأجل البناء .

وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك و
المادية

المادة 7 : التكاليف والشروط (حالة - البيئية الفردية)

يقع هذا البيع حسب الشروط المادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا النوع
التكاليف والشروط الواردة في الرسم التشريعي رقم 03-03 المؤرخ في أول مارس سنة
البيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتطبيقها.

الاتصاف ال جميع القواعد والشروط الواردة في دفتر شروط تجزية الأرض لام
حفظ ومجره القبول .

- تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة معا
من بعضها والتسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن ثم
العقد من تحويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود المادية التي لم يجرها القدر
ويصح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاع في الأحمال البيئية الآن .
مخلصا في شأنها أي ارتفاع ولم يصح بالحصول على أي ارتفاع آخر غير ما فوسنا
الم تحضج لها تجزية الأرض لأجل البناء .

الرفع على عاتق المشتري وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع
- وأخيرا دفع كل المصاريف والحقوق والأجور الناتجة عن هذا العقد وكذلك تم
والمادية

شروط خاصة

يقع هذا البيع خاضعا للشروط الخاصة البيئية أدناه :

المادة 8 : الضمانات

1 - الضمان :

يحدد الضمان في الترقية المعنوية تأنيبه وفقا للتطبيق المعمول به . وإقيات التملك
الضمان بهذا العقد .

2 - الضمان المعنوي :

ويكفل الضمان في الترقية المعنوية بمراقبة الضمان وتأييده في طريق التأخير
المهندسين المعماريين والمقاولين والمعالن الطبيعيين المسمون للمشاركة في إنجاز البيئية و
المصرف بالتصاميم معمم إزاء المشتري والأطراف الأخرى إلا إذا حصل خطأ لا يمكن
3 - امتيازات البيع .

4 - الرهن القانوني أو الرهن التقني عليه .

5 - حقل الهيئة القرضة محل المشتري (ان اقتضى الأمر) .

6 - ضمان دفع الرصيد النهائي .

المادة 3 : آجال التسليم وعقوبات التأخير

يلتزم البائع تسليم الملك المبسح في أجل سنة أشهر وبمضي ذلك
خلال العمل التلافي

وفي حال عدم التسليم في أجل المدين أعلا . وبعد إتمام مدة أشهر
يقرب على كل تأخير أن يدفع البائع المشتري مبالغ عقابية عن التأخير بحسب بنسبة % من
الضمن التقديري للبيع . عن كل تأخير دون أن يتعدى المبلغ الأقصى للمقربات % من السعر
التقاضي .

المادة 4 : الاستلام والتسليم

تعلن حيازة المشتري وتسليم التماس في الترقية المعنوية في محضر يحرر حضروريا حسب
الكيفيات الآتية :

(مناطق الأطراف)

المادة 5 : الضمن وكيفيات الدفع

(يحدد فن البيع وكيفيات دفعه مع ربط قسم المشتري بالموقع المجرأة تبعا لراحل تقدم
الأعمال) .

المادة 6 : كيفيات مراجعة الضمن

(الضمن إن اقتضى الأمر على كيفيات مراجعة الضمن) من الضمن التقديري القاعدي .
ولا يمكن أن يتجاوز مبلغ مراجعة % من الضمن التقديري القاعدي .

المادة 7 : التكاليف والشروط (حالة البيئية الجماعية)

يقع هذا البيع حسب الشروط المادية والقانونية المعمول بها في مثل هذا المجال ولا سيما تلك
التكاليف والشروط الواردة في الرسوم التشريعي رقم 03-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والملحق
بالبيع بناء على التصاميم وعلى الشروط التي يلتزم المشتري بتطبيقها .

- الاتصاف ال جميع القواعد والشروط الواردة في نظام الملكية المشتركة دون تحفظ وبمجرد
القبول .

- تحمل ارتفاعات الخصوم والتمتع بارتفاعات الأصول إذا كانت موجودة معا في حالة امتناعه
عن بعضها والتسك ببعضها الآخر تحت مسؤوليته ودون الرجوع على البائع ومن غير أن يتكف هذا
البند من تحويل أي كان حقا أكثر مما تخوله إياه العقود المادية التي لم يجرها القانون .

ويصح البائع في هذا الصدد أنه لا علم له بأي ارتفاع في الأحمال البيئية الآن . وأنه لم يحوّل
شخصيا في شأنها أي ارتفاع ولم يصح بالحصول على أي ارتفاع آخر غير ما هو ناتج عن قواعد
التمتع بالبنائيات في الملكية المشتركة .

- دفع كل المدوات والمساهمات الناتجة عن الاشتراكات وكذلك جميع الضرائب والرسوم التي
تقع على عاتق المشتري . وذلك ابتداء من تاريخ الشروع في التمتع .

وأكدت الأطراف . تحت طائلة العقوبات المنصوص عليها في قانون التسجيل . أن هذا العهد يعتبر من الزمن المنق عليه كإمالة ()
كما يؤكد الوثق المضي أسطه زيادة على ذلك أن هذا العقد حسب علمه . لم يعد ولم يظهر له باقي سلفه مفاد يحتوي على زيادة في الزمن

إذنا لذلك

حضر مكتب الوثق المضي أسطه في اليوم والخم والستة المذكورة أعلاه.
وقد وقع عليه الأطراف والشهود والوثق بعد قراءته وتفسيره.

(أ) يحلف ضمن هذا التوقيع حسب ما يجرى في التوقيع المصوب به وفق نص العقد (مضمون سطر في النص)

المطابق القانوني الملحق المصوب به من خلال الموسوس المساحية من سنة 1962 إلى 2002 530

مخطط البيع . في ضمان دفع مبلغ الرصيد بحسب الحق . الى الفسخ الذي يتضمنه في تاريخ الدفع النهائي خلال الأجل الزاوية المسموح المتأخر التي يجب إعادتها ايام الوثق اوقع أسطه .

9 5011 : الأشهر المتأخر

تتشر نسخة من هذا العقد بمثابة الوثق اوقع أسطه في المحافظة المتأخرية في

10 5011 : الوثائق

يعترف السيد أنه تسلّم من نسخة من عقد الإيباع وجميعه من التصاميم الرسمية بها الرسوم بمتأخره من البيع مع تحمل المشتري مصاريفها.

11 5011 : الموطن

اختارت الأطراف موطنها في عتاريتها المتابعة . المذكورة أعلاه . قصد تنفيذ هذا العقد وقوانينه.

12 5011 : التمرج

يعتق البيع بحقه هذه :
- أن الأملات السبعة على التصاميم ليست محل أية معاصرة وأنها ليست مقلدة بأي تنفيذ من

تفصيلات الأعمار أو الزمن .

- وأنها ليست محل أي متآخره وأنه يضمن المشتري من أي نوع لا يكون في سدد.

13 5011 : بيور مبطله

يكون الطرف المتضرر في حالة فسخ هذا البيع بسبب عدم تنفيذ التزاماته مدينا للطرف الآخر

بتموض مساوي من الزمن اللغوي المنصوص عليه أعلاه

ويبقى زيادة على ذلك . الطرف المتضرر مطالباً بتموض الضرر المحتمل الذي الحق بين تعاقده

وإياه . ويحدد القاضي . بمثل من الطرف المتضرر . درجة الضرر وبلغ التموض . بحسب السوزية

الذنية المحتملة إزاء الغير

وترد المبالغ التي دفعها المشتري . في حالة الفسخ معها يكن السبب خلال

أغنى الزاوية التاريخ الفسخ . سواء أكانت البتية محل بيع جديد أم لا .

وإذا كان المشتري هو الفاسخ فإن المبلغ المدفوع لا يرد منه إلا أصله وإذا كان البيع هو الفسخ

تراء عليه فورا الفاسخ

يجب أن يحوز عقد الفسخ معها تكن صيغة الفسخ أو أسطه لدى الوثق . أو يكون موضوع إيداع

لدى مكتب التوثيق إذا تعلق الأمر بقرار محكمة . كما يحفظ لتكليات الإشهار المتأخر .

يجب أن يحتوي على وصل الرصيد المتبقي بين الأطراف

قراءة القوانين - التأكيدات

قرا الوثق المضي أسطه للأطراف . قبل اعتماد العقد . المواد 113 و 114 و 133 و 134 من قانون


التسجيل . وكذلك أحكام المادة 124 من قانون المعويات . وأحكام قانون الناحية المتضمن إعفاء التبعين

من وثائق قيمة البتيات . المنصوص عليها بالمادة 192 الى 197 من قانون الناحية رقم 83-10 المؤرخ في

18 ديسمبر سنة 1983 والمتعلق بالقرينة الخاصة على فالفن قيمة البتيات . المعدل بالمادة 192

الى 194 من قانون الناحية التكميلي لسنة 1990 .

المطابق القانوني الملحق المصوب به من خلال الموسوس المساحية من سنة 1962 إلى 2002 532



المراجع

المراجع العامة باللغة العربية :

- 1*القاضي حمدي باشا عمر - مجمع النصوص التشريعية و التنظيمية المتعلقة بالعمار دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر . 2002 م .
- 2*القاضي قدوج بشير - النظام القانوني للملكية العقارية - الطبعة الثانية - الديوان الوطني للأشغال التربوية - 2004 م .
- 3*د- ابراهيم أبو النجا ، الحقوق العينية الأصلية في القانون المدني الليبي - الطبعة الأولى مصر :الجامعة الجديدة للنشر بالاسكندرية :1997 م .
- 4*الامام محمد أبو زهرة ،الملكية و نظرة العقد في الشريعة الاسلامية .دار الفكر العربي .
- 5*د .فتححي الدريني :نظرية التعسف في استعمال الحق . الطبعة الثانية، لبنان: مؤسسة الرسالة.
- 6*د .عبد المنعم فرج الصدة : الحقوق العينية الأصلية - دراسة في القانون اللبناني و القانون المصري . بيروت - دار النهضة العربية 1978 م .
- 7*د .مصطفى محمد الجمال - نظام الملكية - مصر - منشأة المعارف بالاسكندرية .
- 8*أحمد دار يوش: تأملات حول تفاصيل تطبيق القانون العقاري على العقارات المعدة للبناء مقسم إلى طبقات و شقق .ندوة مشتركة حول نظم التحفيظ العقاري بالمغرب ، الرباط في 04 ماي 1990 م . (المغرب : مديرية المحافظة العقارية و الأشغال الطبوغرافية 1992م) .
- 9*د . محمد وحيد الدين سوار - شرح القانون المدني - الحقوق العينية الأصلية - الطبعة الثانية - مطبعة دار الحياة - دمشق 1977 م - 1978 م .
- 10*د . علي علي سليمان: ضرورة إعادة النظر في القانون المدني الجزائري (-الجزائر:ديوان المطبوعات الجامعية بالجزائر 1992م) .
- 11*د .جمال خليل النشار: تصرف الشريك في المال الشائع و أثره على حقوق الشركاء -مصر- دار الجامعة الجديدة للنشر بالاسكندرية 1999م.
- 12*د .جمدي باشا عمر - نقل الملكية العقارية. في ضوء آخر التعديلات و أحداث الأحكام - دار هومة للطباعة و النشر و التوزيع - الجزائر 2002 م .
- 13*د.عبد الرزاق أحمد السنهوري : الوسيط في شرح القانون المدني (لبنان : دار إحياء التراث العربي . بيروت . 1968) .
- 14*أ.علي الخفيف - الملكية في الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية - معهد البحوث و الدراسات العربية - الجزء الثاني 1968 م .
- 15*القاضي طارق زياد - دراسات في الفقه و القانون - الطبعة الأولى . لبنان : دار الشمال للطباعة و التوزيع بطرابلس 1990 م .

- 16* الحامي شفيق طعمه و أمين مكتبة المؤازر في وزارة العدل سابقا. أديب استانبولي . التقنين المدني السوري. الطبعة الثانية ، سوريا : دار النشر أديب استانبولي بدمشق 1966 م . الجزء السابع .
- 17* القاضي. حمدي باشا عمر ، نقل الملكية العقارية في التشريع الجزائري ، دار العلوم للنشر و التوزيع بعنابة . 2000 م .
- 18* د. محمد حسنين، الوجيز في التأمينات الشخصية و العينية في القانون المدني الجزائري - الجزائر المؤسسة الوطنية لكتاب- 1986 م.
- 19* د. محمد. حسنين ، التنفيذ القضائي و توزيع حصيلته في قانون الإجراءات المدنية الجزائري . (الطبعة الثانية الكويت : مكتبة الفلاح ، 1986م).
- 20* أ. عبد القادر مدقن ، شرح وجيز لقانون الأسرة الجزائري الطبعة الأولى ، الجزائر : المطبعة العربية بغرداية ، 1988 م .
- 21* القاضي ليلي زروقي - التقنيات العقارية - الجزء الأول - العقار الفلاحي - الطبعة الثانية - طبع الديوان الوطني للأشغال التربوية 2001 م .
- 22* د. أحمد ابراهيم حسن . د . عبد المجيد الحقاوي - تاريخ النظم الاجتماعية و القانونية - 1982 م الدار الجامعية .
- 23* د. حمدي باشا عمر - حماية الملكية العقارية الخاصة - دار هومة - 2002 م .
- 24* د. حمدي باشا عمر - القضاء العقاري - في ضوء أحداث القرارات الصادرة عن مجلس الدولة و المحكمة العليا - در هومة - طبعة 2002م.
- 25* أ. منذر عبد الحسين الفضل - الوظيفة الاجتماعية للملكية الخاصة (في الشريعة الاسلامية و القانون الوضعي) - ديوان المطبوعات الجامعية - الجزائر -
- 26* اسما عين شامة - النظام القانوني الجزائري للتوجيه العقاري - دراسة وصفية و تحليلية - دار هومه - طبعة 2002 م.
- 27* أ. عبد الحفيظ بن عبيدة - إثبات الملكية العقارية و الحقوق العينية العقارية في التشريع الجزائري - دار هومه - طبعة 2003 م .
- 28* مجيد خلفوني - نظام الشهر العقاري في القانون الجزائري - الطبعة الأولى - طبعة ديوان الوطني للأشغال التربوية 2003 م.
- 29* أ. زهدي يكن - شرح مفصل جديد لقانون الملكية العقارية و الحقوق العينية غير المنقولة - الجزء الأول - الطبعة الثالثة .
- 30* د. عبد لمجيد الشواربي - الحراسة القضائية، في ضوء القضاء و الفقه - منشأة المناشر المعارف-.

- 31* القاضي زهدي يكن - الملكية و الحقوق العينية الأصلية، علما و عملا - الطبعة الثانية - منشورات المكتبة المصرية - بيروت-.
- 32* (.....) - القانون المدني - مجموعة الأعمال التحضيرية - الجزء السادس الحقوق العينية - مطبعة دار الكتاب العربي -.
- 33* أ.علي الخفيف - الملكية في الشريعة الاسلامية مع مقارنتها بالقوانين العربية الجزء الثاني- معهد البحوث و الدراسات العربية .
- 34* القاضي زهدي يكن - للعقارات و أقسامها في لبنان و فرنسا - الطبعة الأولى- منشورات المكتبة المصرية - بيروت .
- 35* القاضي أسامة عثمان - أحكام التصرف في أملاك الدولة العامة و الخاصة في ضوء الفقه و القضاء - منشأة الناشر و المعارف للإسكندرية.
- 36* (.....) - التشريعات العقارية - وزارة لعدل- مديرية الشؤون المدنية 1994م.

LES OUVRAGES GENERAUX :

- 1-C. ATIAS, « droit civil, les biens 2, droit immobilier », LITEC, droit.
- 2-C. ATIAS, « droit civil, les biens 1 » LITEC, droit.
- 3-E.BARBEROUSSE –GUIBERT ET D. TOPEZA, « Le guide pratique de droit », Nouvelle Edit, Paris, 1983.
- 4-J.L. BERGEL, M .BRUSCHI et S.CIMAMONTI, « Traité de droit civil, les biens » Edit. DELTA-L.G.D.J.2000.
- 5- J.CARBONNIER, « droit civil (les biens) », Tome III, presses universitaire de France, Paris, 1973.
- 6-S .CARNIOT, « dictionnaire de droit », Tome II, deuxième Edit, librairie DALLOZ, Paris 1966.
- 7-G.GOUBEAUX, PH. BIHR et X.HENRY, «Code civil»,98ème Edit, DALLOZ, Pris, 1999.
- 8-C.LARROUMET, «Droit civil», Tome 2, les biens, droit réels principaux, 3^E Edit, Economica, DELTA ,1998.
- 9-H, L et J.MAZEAUD, « Leçons de droit civil, droit de propriété et ses démembrements » , deuxième volume . Quatrième Edit. Montchrestien, Paris 1969.

LES OUVRAGES SPECIAUX :

10-C.ATIAS, propriété et communauté dans la copropriété des immeubles bâtis », J.C.P Edit, G1980, I.2971 N°13.

11-J.DUCHET. « Guide juridique de la copropriété ».Edit de VECCHI.1987.

12-G/LAFOND et B.STEMER, « Code de la copropriété 2000 ».Edit, LITEC.1999.

13-M.WEISMANN, « copropriété, statut, gestion, contentieux ». Seizième Edit, encycl.-DELMAS.1999.

الرسائل

- 1*القاضي رابح عمرو الملكية المشتركة في التشريع الجزائري . مذكرة نهاية التبرص غير منشورة المعهد الوطني .
- 2*أ. رامول خالد . المحافظة العقارية كآلية للحفاظ العقاري في التشريع الجزائري (رسالة ماجستير غير منشورة . جامعة البليدة . 1999 م -2000 م).
- 3*أ. محفوظ برحماني ، إيجار المحلات السكنية في التشريع الجزائري ، رسالة الماجستير في القانون العقاري و الزراعي ، غير منشورة - جامعة البليدة 1999م-2000 م .
- 4*أ . اسما عين شامة ، الأدوات القانونية للسياسة العقارية في الجزائر منذ 1990 م، بحث لنيل شهادة الماجستير في العقود و المسؤولية ، غير منشورة ، جامعة الجزائر ، السنة الجامعية : 1998 م -1999 م .
- 5*أ. لطوف عبد الوهاب - الشفعة في القانون المدني الجزائري - (رسالة ماجستير غير منشورة - جامعة ابن عكنون - الجزائر .

المذكرات و المقالات و المجالات:

1/ المذكرات:

- 1*مذكرة رقم 04839 المؤرخة في 24-11-1998 م ، الصادرة عن وزارة المالية - المديرية العامة للأموال الوطنية .
- 2*مذكرة رقم 01251 المؤرخة في 29-03-1994 م الصادرة عن وزارة الاقتصاد (المديرية العامة للأموال الوطنية) .
- 3*مذكرة رقم 00689 المؤرخة في 12-02-1995 م الصادرة عن وزارة المالية (المديرية للأموال الوطنية) .
- 4* مذكرة رقم 01479 المؤرخة في 28-03-2000 م الصاغرة عن وزارة المالية (المديرية للأموال الوطنية).

المقالات:

- 1*أ. محمد كاتي ،- الشروط انعقاد بيع العقار و شروط انتقال ملكية العقار - مجلة الموثق ، العدد 10 . ماي 2000 م .
- 2*أ. زيدان بورويس ، علاقة التوثيق بالنشاط العمراني ، مجلة التوثيق ، عدد 10 ماي 2000 م .
- 3*أ. محمد بوركي ، التوثيق و الإشهار العقاري ، مجلة التوثيق ، العدد 06 أبريل 1999م .
- 4*السيد بن سلطان الطاهر - الشيوخ في الملكية العقارية - الموثق معاملات.

المجلات القضائية :

- 1*مجلة قضائية لسنة 1991 م عدد 02.
- 2*مجلة قضائية لسنة 1991 م عدد 03.
- 3*مجلة قضائية لسنة 1992 م عدد 03.
- 4*مجلة قضائية لسنة 1992 م عدد 04 .
- 5*مجلة قضائية لسنة 1993 م عدد 03.
- 6*مجلة قضائية لسنة 1994 م عدد 03.
- 7*مجلة قضائية لسنة 1995 م عدد 01.
- 8*مجلة قضائية لسنة 1997 م عدد 01.
- 9*مجلة قضائية لسنة 1997 م عدد 02.
- 10*مجلة قضائية لسنة 1999 م عدد 01.
- 11*نشرة القضاة لسنة 1999 م عدد 54 .
- 12*نشرة الموثق الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرف سنة 2000م عدد01.

التشريع و القضاء

- 1* قانون 62-157 المؤرخ في 31-12-1962 م القاضي باستمرار العمل بالتشريعات الفرنسية الآ ما كان مخالفا للسيادة الوطنية للدولة الجزائرية .
- 2* قانون 90-29 المؤرخ في 01-12-1990 م المتعلق بالتهيئة و التعمير .
- 3* قانون 91-11 المؤرخ في 12 شوال 1411 هـ الموافق ل 27 أفريل 1991 م محدد القواعد المتعلقة بنزع الملكية .
- 4 * الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26-09-1975 م المعدل و المتمم بالقانون رقم 80-70 المؤرخ في 08-08-1980 م و القانون رقم 83-01 المؤرخ في 22-01-1983 القانون رقم 84-21 المؤرخ في 24-12-1984 م و القانون رقم 88-14 المؤرخ في 03-05-1988 م و القانون رقم 89-01 المؤرخ في 07-04-1989 م و القانون رقم 05-10 المؤرخ في 20-06-2005 م المتضمن القانون المدني الجزائري .
- 5* أمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 م يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة للدولة .
- 6* المرسوم رقم 68-88 المؤرخ في 23-04-1968 م المتضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستغلة للسكن أو الحرف المهنية و التي انتقلت ملكيتها للدول بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 06-05-1966 م .
- 7* مرسوم رقم 76-63 المؤرخ في 24 ربيع الأول 1396 هـ الموافق ل 25 مارس 1976 م المتعلق بتأسيس السجل العقاري المعدل و المتمم بالمرسوم رقم 93-132 المؤرخ في 19 ماي 1993 م .
- 8* المرسوم رقم 76-146 مؤرخ في 23-10-1975 م المتضمن النظام النموذجي للملكية العقارية المشتركة للعقارات المبنية و مجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء .
- 9* المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12 نوفمبر 1983 م المحدد للقواعد المنظمة بالملكية العقارية المشتركة و تسيير العقارات الجماعية .
- 10* مرسوم رقم 89-10 المؤرخ في 07-02-1989 م الذي يحدد كفاءات شغل المساكن الممنوحة بسبب ضرورة الخدمة الملحة أو لصالح الخدمة و شروط قابلية منح هذه المساكن .
- 11* مرسوم تنفيذي 90-405 المؤرخ في 0 جمادى الثانية 1411 هـ الموافق ل 22 ديسمبر 1990 م المحدد لقواعد إحداث الوكالات المحلية للتسيير و التنظيم العقاري الحضريين .
- 12* مرسوم تنفيذي رقم 91-175 المؤرخ في 28 ماي 1991 م المحدد للقواعد العامة للتهيئة و التعمير و البناء .
- 13* مرسوم تنفيذي رقم 91-176 المؤرخ في 28 ماي 1991 م المحدد لكفاءات تحضير شهادة التعمير ، رخصة التجزئة ، شهادة التقسيم ، رخصة البناء، شهادة المطابقة و رخصة الهدم و تسليم ذلك

- 14* المرسوم التشريعي رقم 93- | 03 المؤرخ في 01-03-1993 م المتعلق بالنشاط العقاري .
- 15* المرسوم التنفيذي رقم 93-186 المؤرخ في 27 جويلية 1993 م المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية من أجل المنفعة العمومية .
- 16* المرسوم التنفيذي رقم 93-84 المؤرخ في 27 جويلية 1993 م المنظم لإثارة الضحيج .
- 17* المرسوم التنفيذي رقم 94-58 المؤرخ في 07-03-1994 م المتعلق بنموذج عقد البيع بناء على التصاميم ، الذي يطبق في مجال الترقية العقارية .
- 18* المرسوم التنفيذي رقم 94-59 المؤرخ في 07-03-1994 م يعدل و يتم المرسوم رقم 83-666 المؤرخ في 12-11-1983 م و المحدد للقواعد المتعلقة بنزع الملكية العقارية المشتركة و تسيير العمارات الجماعية .
- 19* المرسوم التنفيذي رقم 94-69 المؤرخ في 19-03-2004 م المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في 01-03-1993 م المتعلق بالنشاط العقاري .
- 20* قرار 27 ماي 1976 م المتعلق بالبطاقات العقارية المستعملة من قبل المحافظات العقارية .
- 21* قرار 27 ماي يتضمن تحديد نموذج دفتر العقاري .

les lois,décrets et revue français :

I/les lois :

- 1-loi du 28 juin 1938 qui régle le statut de la copropriété des immeubles dévisés par appartements .
- 2-loi n°48-1360 du 01/09/1948.rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel.
- 3-loi n°65-557 du 10/07/1965 statut de la copropriété des immeubles b>tis.
- 4-loi n°71-579 du 16/07/1971 opérations de construction ,modifier par la lir du 11 juillet 1972 décret d'application du 29 décembre 1972.
- 5-loi n°86-18 du 6janvier 1986 relation aux sociétés d'attribution d'immeubles en jouissance à temps partagé .J.O.du 08/01/1986.
- 6-loi °84-595 du 12/07/1984 location _accession à la propriété immobilière .
- 7-loi n°85-1470 du 31/12/1985 modification de la loi du 10 juillet 1965.
- 8-loi °79-02 du 02/01/1979 droits grevants les lots d'un immeuble copropriété .
- 9-loi n°94-624 du 21/07/1994 HABITAT.
- 10-loi n°96-987 du 14/11/1986 part et relance pour la ville.
- 11-loi n°96-1107 du 18/12/1996 protection des ocquéeurs de lots copropriété.

II/décrets :

- 1-décret n°67-223 du 17/03/1967 application de la loi n°65-557 du 10juillet 1965 (copropriété).
- 2-décret n°92-755 du 31/07/1992 application de la loi du 9juilllet 1991 portant la réforme sur les procédures d'exécution.
- 3-décret n°95-162 du 15/02/1995 copropriété des immeubles b>tis .
- 4-décret n°97-532 du 23/05/1997 portant définition de la superficie privative d'un lot de copropriété.

III/revue :

- * 50 Millions du cosommateurs ,le guide de la copropriété ,revue n°39 juin -aout 1995 .

1- اللائحة التنفيذية لنظام ملكية الوحدات العقارية و فرزها الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم 40 و تاريخ 1423/02/09 هـ المصادق عليه بالمرسوم الملكي رقم م/5 و تاريخ 1423/02/11 هـ .

www .moj.gov.sa /documentations/realestate9.doc.

2- نظام ملكية الوحدات العقارية و فرزها.

www .moj.gov.sa /systems/owner.tmp.
html.41k

3- الملكية المشتركة الأحكام العامة لنظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية.

[www.almaghribia.ma/reports/article.asp?](http://www.almaghribia.ma/reports/article.asp?idr=748&id=9895)
idr = 748 id = 9895

4- مشروع نظام ملكية الطبقات و فرزها.

www.moxmo.com/modules.php?name = section 8 op =
view article 8 artid = 14

5- نظام ملكية الوحدات العقارية و فرزها.

www.arabihelp.com/apt/form.php?action = view 8 id = 7

6- مشروع نظام ملكية الطبقات و فرزها.

www .aiefy.com/1.php

7- مشروع نظام ملكية الطبقات العقارية و فرزها (السعودية).

www.aboula.com/content/about-saudi-ar-6.html

8- نظام التسجيل العيني للعقار الصادر بالمرسوم الملكي الرقم: م/6 التاريخ : 1423/02/09 هـ . بناء على قرار مجلس الوزراء رقم (42) بتاريخ 1423/02/09 هـ

www.aboula.com/content/saudi-arabia-showroom-ar.html

la copropriété

<http://cp/22.free.fr/lacopro.html>.

http://vosdroits.service-public.fr/n_357.xhtml la documentation française , 24 août 2004
réf :F 2588 .

http://www.cspc.asso.fr/reglement_copropriété.html.

[www.droit](http://www.droit.qc.ca/guide_juridique) de la copropriété.qc.ca/guide juridique .

[http : //sos-net.eu.org/copropriété/2000_2002](http://sos-net.eu.org/copropriété/2000_2002)- serge diebolt droit pour tous.

الفهرس

1.....مختصرات

3.....مقدمة

7.....باب تمهيدي: نظرة تاريخية عن الملكية العقارية المشتركة

9.....فصل الأول: تاريخ الملكية العقارية المشتركة

10.....مبحث 1: أصل الملكية العقارية المشتركة

16.....مطلب 1: منابع الملكية العقارية المشتركة

16.....فرع 1: بناء العمارة

16.....أولاً: عملية البناء

17.....ثانياً: بيع العمارة بالشقة الواحدة

18.....فرع 2: القسمة و التعلية

18.....أولاً: القسمة

19.....ثانياً: التعلية

19.....مطلب 2: نطاق تطبيق الملكية العقارية المشتركة

20.....فرع 1: التطبيق الإجباري و الإختياري

20.....أولاً: التطبيق الإجباري

20.....أ- العمارات المبنية وتعدد الملاك

21.....ب- تقسيم العمارة إلى أجزاء

22.....ثانياً: التطبيق الإختري

23.....أ- مفهوم مجموعة العمارات

23.....ب- اختيار تنظيم مختلف

24.....فرع 2: إستحالة تطبيق القانون

- أولاً: المنقولات والأراضي العارية.....24
- أ- المنقولات.....24
- ب- الأراضي العارية24
- ثانياً : المنع القانوني السريع و شركات التخصيص العقاري25
- أ- المنع القانوني السريع.....25
- ب- شركات التخصيص العقاري للإنتفاع على فترات مقسمة.....25
- مبحث 2: مختلف النظريات الناطقة بالملكية العقارية المشتركة.....26
- مطلب 1:التصور الوجدوي.....27
- مطلب 2: التصور الثنائي.....29
- فصل الثاني : الملكية العقارية المشتركة عبر مختلف الأنظمة31
- مبحث 1: الملكية العقارية المشتركة في النظم التشريعية32
- مطلب 1: في الشريعة الإسلامية.....33
- مطلب 2 : في التشريع الفرنسي ، السوري ، المصري و الليبي35
- مبحث 2: الملكية العقارية المشتركة في النظام الجزائري39
- مطلب 1: قبل صدور القانون المدني الجزائري.....39
- مطلب 2 : بعد صدور القانون المدني الجزائري.....40
- الباب الأول : واقع الملكية العقارية المشتركة**.....43
- فصل الأول : أسس الملكية العقارية المشتركة.....46
- مبحث 1: ماهية الملكية العقارية المشتركة.....48
- مطلب 1: تعريف الملكية العقارية المشتركة وتمييزها عما يماثلها من مفاهيم.....48
- فرع 1: تعريف الملكية العقارية المشتركة49
- فرع 2: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها.....51
- أولاً : تمييز الملكية العقارية المشتركة عن الإرتفاق52
- أ- من حيث الملكية52
- ب- من حيث تغيير الموضع52
- ج- من حيث التقادم53
- ثانياً : تمييز الملكية العقارية المشتركة عن (الملكية الشائعة)53
- أ- من حيث قابلية أو عدم قابلية الشيء الشائع للقسمة53

- ب- من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه 54
- ج- من حيث سلطات المالك الشريك على الشيء الشائع 55
- مطلب 2 : نظرة الفقه والقضاء لحصة المالك الشريك على حصته 56
- فرع 1: النظرة الفقهية في مختلف آرائها 56
- 1/ الرأي الأول..... 56
- 2/ الرأي الثاني 57
- فرع 2 : نظرة المشرع 59
- مبحث 2 : مكونات العقار ضمن الملكية العقارية المشتركة..... 59
- مطلب 1 : أجزاء الملكية العقارية المشتركة 60
- فرع 1: مبدأ أجزاء الملكية العقارية المشتركة..... 60
- أولاً : تعريف أجزاء الملكية العقارية المشتركة 60
- ثانياً : معيار التفرقة بين أجزاء الملكية العقارية المشتركة..... 61
- فرع 2: أنواع أجزاء الملكية العقارية المشتركة 61
- أولاً : الأجزاء الخاصة 62
- ثانياً : الأجزاء المشتركة 64
- ثالثاً : الأجزاء الفاصلة..... 67
- مطلب 2 : آليات أجزاء الملكية العقارية المشتركة 68
- فرع 1 : الجدول الوصفي للتقسيم..... 69
- أولاً : تعريف الجدول الوصفي للتقسيم..... 69
- ثانياً : إعداد الجدول الوصفي للتقسيم..... 69
- ثالثاً : تعديل الجدول الوصفي للتقسيم 71
- فرع 2 : الحصص في الأجزاء المشتركة..... 72
- أولاً : أهمية حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة 72
- ثانياً : تحديد حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة 73
- ثالثاً : حساب حصة المالك الشريك في الأجزاء المشتركة 74
- فصل الثاني : حقوق وإلتزامات الملاك الشركاء ضمن الملكية المشتركة..... 75
- مبحث 1 : حقوق الملاك الشركاء في الملكية المشتركة 77
- مطلب 1 : حقوق المالك الشريك على الأجزاء الخاصة 77
- فرع 1 : حق الإنتفاع 77

- 78.....أولا : حق الإستعمال
- 79.....ثانيا : حق الإستغلال
- 80..... فرع 2 : حق التصرف
- 80.....أولا : نقل الملكية (بيع، هبة)
- 80..... أ- الإجراءات الخاصة
- 81..... ب- الإجراءات العامة
- 84.....ثانيا : ترتيب حق عيني.
- 84..... أ - ترتيب حق عيني أصلي
- 84..... * حق الإنتفاع (الإيجار)
- 85..... * حق السكني
- 86..... ب- ترتيب حق عيني تبعي.
- 86..... * الرهن الحيازي
- 87..... * الرهن الرسمي.
- 87..... مطلب 2 : حقوق الملاك الشركاء على الأجزاء المشتركة
- 88..... فرع 1: حق الإستخدام
- 88.....أولا : حق الإنتفاع
- 88..... أ- حق الاستعمال
- 88..... ب- حق الإستغلال
- 89.....ثانيا : حق التصرف
- 89..... فرع 2 : حق إحداث تعديلات على العقار
- 89.....أولا : حق التعليق
- 90.....ثانيا : حق إعادة البناء
- 91..... مبحث 2 : إلتزامات الملاك الشركاء إتجاه الملكية المشتركة
- 92..... مطلب 1: الإلتزامات إتجاه الملاك الشركاء
- 92..... فرع 1: عدم الغلو في إستعمال الحق (إحترام حسن الجوار).
- 92.....أولا : مفهوم الغلو
- 92.....ثانيا : مظاهر الغلو
- 94..... فرع 2 : عدم التعسف في إستعمال الحق
- 94.....أولا : مفهوم التعسف

95.....	ثانيا : مظاهر التعسف.....
95.....	أ- تمخض قصد الأضرار
95.....	ب- عدم التناسب بين المنفعة و الضرر.....
96.....	ج- عدم مشروعية المنفعة
96.....	مطلب 2 : الإلتزامات إتجاه الجمعية العامة.....
96.....	فرع 1 : المشاركة في النفقات و التكاليف.....
97.....	أولا : تصنيف و توزيع النفقات (أنواع النفقات و تقسيمها)
97.....	أ- أنواع النفقات (التكاليف)
98.....	ب- معايير تقسيم النفقات.....
100.....	ثانيا : طرق تمويل و تحصيل النفقات و مختلف التغيرات و التعديلات الحاصلة بها
100.....	أ- طرق تمويل و تحصيل النفقات.....
100.....	1- طرق تمويل النفقات.....
101.....	2- طرق تحصيل النفقات
105.....	ب- التعديلات و التغيرات الحادثة على النفقات
105.....	1- التعديلات من قبل الجمعية العامة
107.....	2- المراجعة بالطريق القضائي
108.....	3- الإلغاء بالطريق القضائي
108.....	فرع 2: حضور جلسات الجمعية العامة
108.....	أولا : أهمية حضور الجلسات.....
109.....	ثانيا : أشكال حضور الجلسات
111.....	الباب الثاني : سير الملكية المشتركة و مختلف السوابق اللاحقة بها
112.....	تقديم :
113.....	فصل الأول : إدارة الملكية المشتركة
115.....	مبحث 1 : نظام الملكية المشتركة
115.....	مطلب 1 : ضوابط نظام الملكية المشتركة.....
116.....	فرع 1 : ماهية نظام الملكية المشتركة.....
116.....	أولا : تعريف نظام الملكية المشتركة
116.....	ثانيا : طبيعة نظام الملكية المشتركة.....

117.....	فرع 2 : مضمون نظام الملكية المشتركة
117.....	<u>أولا</u> : فحوى نظام الملكية المشتركة
117.....	أ - البيانات العملية
118.....	ب - البيانات التنظيمية
118.....	<u>ثانيا</u> : تعديل نظام الملكية المشتركة
118.....	مطلب 2 : مفاعيل نظام الملكية المشتركة
119.....	فرع 1 : الإلزامية نظام الملكية المشتركة
119.....	<u>أولا</u> : الإلزامية إتجاه مؤسسي النظام و خلفائهم
120.....	<u>ثانيا</u> : الإلزامية إتجاه الغير
120.....	فرع 2 : نتائج نظام الملكية المشتركة
120.....	<u>أولا</u> : الحقوق الفردية
121.....	<u>ثانيا</u> : الحقوق الجماعية
122.....	مبحث 2 : هيئات الملكية المشتركة
122.....	مطلب 1 : الجمعية العامة و النقابة للملاك الشركاء
122.....	فرع 1: الجمعية العامة للملاك الشركاء
122.....	<u>أولا</u> : إنشاء الجمعية العامة
123.....	أ- تعريف الجمعية العامة
123.....	ب- العضوية في الجمعية العامة
125.....	<u>ثانيا</u> : مهام الجمعية العامة
125.....	أ- دور الجمعية العامة
126.....	ب- سلطة الجمعية العامة
127.....	<u>ثالثا</u> : تسيير شؤون الجمعية العامة
128.....	أ- الدعوى لإنعقاد الجمعية العامة
128.....	1- الاستدعاء
129.....	2- جدول الأعمال
129.....	3- حق الإطلاع
129.....	ب- الالتنام الجمعية العامة
129.....	1- سير الأعمال
130.....	2- اتخاذ القرارات وتسجيلها قانونيا

133.....	3- حق التصويت
134.....	فرع 2 : النقابة للملاك الشركاء
134.....	<u>أولا</u> : إنشاء النقابة
134.....	أ- تعريف النقابة
134.....	ب- العضوية في النقابة
136.....	<u>ثانيا</u> : مهام النقابة
136.....	أ- دور النقابة
137.....	ب- سلطات النقابة
139.....	<u>ثالثا</u> : تسيير شؤون النقابة
139	أ- طريقة عمل النقابة وأنواعها
139.....	1- طريقة العمل
140.....	2- الاختصاصات
141.....	3- أنواع النقابات
142.....	ب- المسؤولية و نهاية مهام النقابة
142.....	1- المسؤولية
143.....	2- نهاية المهام
144.....	مطلب 2 : المتصرف
144.....	فرع 1: ماهية المتصرف وإنتهاء مهامه
144.....	<u>أولا</u> : ماهية المتصرف
144.....	أ / تعريف المتصرف
145.....	ب/ شروط عمل المتصرف
146.....	<u>ثانيا</u> : مهام المتصرف
146.....	أ / دور المتصرف
146.....	1- الدور الإداري و التنظيمي
147.....	2- الدور المالي
147.....	ب/ سلطة المتصرف
150.....	فرع 2 : أنواع المتصرف وإنتهاء مهامه وموانعه
150.....	<u>أولا</u> : أنواع المتصرف وموانعه
150.....	أ / أنواع المتصرف

150.....	1 - المتصرف المحترف
151.....	2 - المتصرف المتطوع
151.....	ب/ موانع المتصرف
151.....	1- المبدأ العام.....
152.....	2 - الإجراءات.....
153.....	<u>ثانيا</u> : إنتهاء مهام المتصرف.....
153.....	أ / حلول الأجل الإستقالة و العزل.....
153.....	1- حلول الأجل
153.....	2- الاستقالة.....
154.....	3- عزل ، تنحية أوضاع.....
155.....	ب/ الموت والنزاعات المتصرف القديم.....
155.....	1- موت المتصرف
155.....	2 - التزامات المتصرف القديم.....
	فصل الثاني : حماية الملكية المشتركة من مختلف المشاكل اللاحقة بها والعقارات غير الداخلة فيها.
157.....
159.....	مبحث1:حماية الملكية المشتركة.....
159.....	مطلب1: تحديد المسؤولية
160.....	فرع 1 : مسؤولية أعضاء الجمعية العامة.....
160.....	أولا : المسؤولية الفردية للمالك الشريك.....
160.....	أ/ مسؤولية إتجاه الجمعية العامة.....
161.....	ب/مسؤولية اتجاه الشاغل.....
161.....	<u>ثانيا</u>:المسؤولية الجماعية للملاك الشركاء
162.....	أ/المسؤولية اتجاه الأعضاء وموظفي الجمعية العامة.....
163.....	ب/المسؤولية عن المقررات.....
163.....	فرع 2: مسؤولية موظفي الجمعية العامة.....
164.....	أولا: مسؤولية المتصرف.....
164.....	أ/المسؤولية أمام الجمعية.....
166.....	ب/ المسؤولية عن الموظفين الذين يعينهم.....
167.....	<u>ثانيا</u> : مسؤولية الغير

- أ / المسؤولية إتجاه المتصرف.....167
- ب/ المسؤولية عن تنفيذ العمل167
- مطلب 2: قواعد التنازع في الملكية المشتركة167
- فرع 1: إختصاص النظر في المنزعات168
- أولا : الإختصاص المحلي168
- أ / الجمعية العامة168
- ب/ المحكمة168
- ثانيا : الإختصاص النوعي.....169
- أ / القسم الإستعجالي169
- ب/ القسم العقاري169
- فرع 2 : إجراءات رفع الدعوى170
- أولا : الإجراءات الشكلية170
- أ/ - أطراف الدعوى170
- ب/ - مستلزمات رفع الدعوى171
- ثانيا : الإجراءات الموضوعية171
- أ/ - إثبات الحق محل النزاع.....172
- ب/ - أسس التنازع حول العقار المبنى للاشتراك.....172
- مبحث 2 : المشاكل و الصعوبات اللاحقة بالملكية المشتركة و العقارات غير الداخلة فيها.....173
- مطلب 1 : المشاكل و الصعوبات اللاحقة بالملكية.....174
- فرع 1 : النقابات التعاونية والثانوية174
- أولا : النقابات التعاونية174
- أ/ - تعريف174
- ب/ - المشاكل اللاحقة بالمتصرف174
- ثانيا : النقابات الثانوية178
- أ/ - تعريف وموضوع العمل178
- 1- تعريف178
- 2 - موضوع العمل.....179
- ب/ - تمثيلها أمام الجمعيات و مجلس النقابة الرئيسي مع أثارها على تقسيم النفقات.....180
- 1 - تمثيلها أمام الجمعيات ومجلس النقابة الرئيسي180

- 2 - أثارها على تقسيم النفقات.....180
- 181..... فرع 2: الشركات الداخلة ضمن الملكية المشتركة.
- 181..... أولا : مدى تأثير شركة عقارية منشئة و ملكية مشتركة
- 181..... أ/ - تعايش شركة عقارية منشئة ومالية مشتركة
- 181..... 1 - حالات التعايش
- 184..... 2 - إستدعاء الملاك الشركاء للجمعيات العامة
- 186..... ب/ - تغيير مكونات الملكية المشتركة
- 186..... 1- بيع أو إكتساب الأجزاء المشتركة
- 188..... 2 - انقسام الملكية العقارية المشتركة
- 189..... ثانيا : التحطيم وطرق نهاية الملكية المشتركة
- 189..... أ/ - التحطيم المفاجئ للبناء
- 189..... 1 - إعادة البناء
- 189..... 2 - عدم إعادة البناء
- 190..... ب/ - طرق نهاية الملكية المشتركة
- 190..... 1 - نزع الملكية
- 190..... - نزع الملكية المطلق
- 191..... - نزع الملكية لواحد أو عدة حصص
- 191..... - نزع الملكية لجزء مشترك
- 192..... - نزع الملكة لواحد أو عدة حصص و لجزء مشترك
- 193..... 2 - البيع
- 194..... مطلب 2 : العقارات غير الداخلة ضمن نظام الملكية المشتركة
- 194..... فرع 1 - تجمع عقاري- إقصاء اختياري
- 194..... أولا : مجال التطبيق
- 195..... ثانيا : تشكيل تنظيم مختلف
- 197..... فرع 2 - العقارات المقصية من قانون النظام
- 197..... أولا : العقارات المشاعة و الصادر بشأنها قرارات إدارية و المنعومة الأجزاء المشتركة
- 197..... أ/ - العقارات المشاعة
- 198..... ب/ - العقارات الصادر بشأنها قرارات إدارية بمنع السكن أو الهدم أو الأيلة للسقوط
- 198..... ج/ - العمارات المنعومة الأجزاء المشتركة

200.....	ثانيا : الجمعيات والاتحادات.....
200.....	أ/ - جمعيات نقابات العقارية و المدنية.....
200.....	1 - جمعيات نقابات الملاك العقارات.....
205.....	2 - جمعيات عقارية و مدنية.....
205	ب/ - الاتحادات للجمعيات و النقابات.....
205.....	1 - اتحادات الجمعية النقابية.....
206.....	2 - تحويل جمعية نقابية إلى اتحاد نقابات.....
207.....	خاتمة.....
211.....	الملاحق.....
213.....	الملحق الأول: القوانين.....
255.....	الملحق الثاني: نموذج مصور يظهر الأجزاء المشكلة للملكية العقارية المشتركة.....
259.....	الملحق الثالث: أحكام قضائية و عقود إدارية و توثيقية.....
279.....	الملحق الرابع: نموذج عن البطاقة الخاصة للملكية المشتركة.....
283.....	الملحق الخامس: نموذجين عن دفتر الشروط.....
293.....	المراجع.....
304.....	الفهرس.....

ملخصات

1 . باللغة العربية:

الملكية العقارية المشتركة وضعية عقارية تتكون من عدة مالكين و من عمارة أو عقار مبني ، أين يكون لكل مالك حصة خاصة به تسمى الحصة الخاصة، التي يمكن أن تكون شقة أو طابق و من حصة مشتركة لجزأ أو عدة أجزاء مشتركة. كذلك هي الملكية العقارية المشتركة.

القانون المدني الفرنسي تطرق إلى هاته الاخيرة في مادته 664 الوحيدة ، ليتم بعدها تنظيمها بقانون 10 جويلية 1965 الذي أوجد لها نظاما حددت فيه قواعدها و عناصرها من : حقوق و إلتزامات الملاك الشركاء، تقسيم الاعباء الناتجة عن الاجزاء المشتركة، التسيير من قبل الجمعية العامة، النقابة، المتصرف، المنازعات و الحماية .
إقتبست الدول العربية من هذا القانون مفهوم الملكية العقارية المشتركة في حين أن منبعه الحقيقي هو الشريعة الاسلامية الذي عرفه " بنظام الطبقات" و هكذا الجزائر نظمته بموجب المرسوم رقم 666/83.

* **الكلمات المفتاحية:** - وضعية عقارية- عمارة- العقار المبني- الحصة الخاصة - أجزاء مشتركة- الحصة المشتركة - نظام- حقوق- إلتزامات- المالك الشريك - أعباء- جمعية عامة- نقابة- المتصرف- منازعات- حماية- نظام الطبقات.

2- باللغة الفرنسية:

La copropriété est une situation immobilière qui se compose de plusieurs propriétaires et d'un seul immeuble ou d'une seule construction, que chacun est propriétaire d'une partie seule à lui qui est appelée la partie privative, qui peut être un appartement ou un étage et d'une quote-part indivise d'une ou plusieurs parties communes. De tel est définie la copropriété.

Le code civil français avait parlé de cette dernière dans l'article 664 qui été le seul, c'est après que la loi du 10 juillet 1965 organisa la copropriété dans un statut déterminant ses éléments : les droits et obligations des copropriétaires, la répartition des charges résultants des parties communes, la gérance par l'assemblée générale, le syndicat, le syndic, les litiges et la protection.

De cette loi que les pays arabes adoptèrent cette notion hors que sa vraie source était la religion islamique qui l'avait nommée « nédame atabakat » et l'Algérie l'organisa par le décret n° 83/666.

*Les mots clés :-Situation immobilière- Propriétaires- Immeuble- Construction- Partie privative- Quote-part- Indivise- Partie commune- Statut- Droit- Obligation- Copropriétaire- Répartition des charges- Assemblée générale- Syndicat- Syndic- Litige- Protection – Nédame atabakat.

3- باللغة الانجليزية:

A joint propriety is a landed situation composed of many proprietors and only one building. Or one construction and each one is proprietor of a part of the building which is celled the privative part. This privative part can be an apartment or a floor and undivided quota Fran several camman parts. Such is defined the joint propriety.

The French civil code referred to this in the article 664 which was the unique one at that time. It's after that the law of July nth 1965 organised the joint propriety in a status and determined its elements: rights and obligations of joint propriety, charge repartitions of camman parts, management through a meeting, syndicate and syndic, the litigations and protection

From this law, the Arab countries adopted that notion when its real source was the Islamic religion which named it "nédame atabakat" "organization of social classes» and Algeria organised it under the decree 83/666.

*Keywords :-Landed situation- Proprietor- Building- Construction- Privative part- Undivided quota part- Camman part- Status- Right- Obligation- Charge repartition- Trough a meeting- Syndicate- Syndic- Litigation- Protection- Nédame atabakat .

