



جامعة آكلي محند اولحاج - البويرة
كلية الحقوق والعلوم السياسية
قسم القانون الخاص

النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري

مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق
تخصص: عقود ومسؤولية

إشراف الدكتور
لعشاش محمد

إعداد الطالبتان
- لونيبي نعيمة
- مزيان نوال

لجنة المناقشة

الدكتور: دريد مالك.....رئيسا

الدكتور: لعشاش محمد.....مشرفا ومقررا

الدكتور: زعادي محمد جلول.....ممتحنا ومناقشا

تاريخ المناقشة: 2017/06/20

مقدمة

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

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

وتعد الملكية المشتركة نوعا حديثا مقارنة مع صور أخرى للملكية المتمثلة في الملكية الشائعة، إذ لم تكن تعرفها التشريعات قبل ظهور ملكية الطبقات، لذلك فإن المشرع الجزائري لم يكن في معزل عما حصل من تطورات في التشريعات الأخرى، فكان من الضروري تنظيم هذا النوع من الملكية، وتحقق ذلك بموجب الأمر رقم 58/75 المتضمن القانون المدني⁽¹⁾، وكذا قانون الإجراءات المدنية والإدارية فيما يتعلق بقواعد الاختصاص القضائي⁽²⁾، فضلا عن النصوص الخاصة بالمنازعات العقارية.

(1) أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 مؤرخ

في 13 مايو سنة 2007. ج ر ع 31، الصادر في 13 مايو سنة 2007.

(2) قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل

سنة 2008 م.

وعليه، جاء نظام الملكية العقارية مشتركة منقولا حرفيا عن النظام في القانون الفرنسي، إذ حظي بأهمية بالغة من الناحية النظرية، من خلال توالي النصوص القانونية التي عملت على تنظيمه وإعطائه القدرة على تحقيق النتائج العملية المرجوة منه.

تتجلى أهمية الدراسة في كونه يتعرض إلى إحدى القضايا الحساسة التي تشغل بال الدولة الجزائرية والمتمثلة في تطوير مثل هذا النوع من الملكية العقارية، خاصة مع تفاقم أزمة السكن وازدياد حدتها، وقلة الأراضي المعدة لإنجاز المساكن الخاصة، مما اقتضى اللجوء إلى نظام بديل يخفف من المشاكل التي يعانيها قطاع السكن في الجزائر.

يعود سبب اختيارنا هذا الموضوع لعدة اعتبارات منها ما هو ذاتي يتمثل في:

- الرغبة في الاطلاع على هذا الجانب الهام من أنواع الملكية العقارية.

- تدعيم المكتسبات العلمية القبلية في إطار التخصص.

أما عن الاعتبارات القانونية، فهناك عدة أسباب دفعتنا لاختيار هذا الموضوع منها:

- معرفة مختلف الضوابط والأسس القانونية التي تحكم نظام الملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري.

- تفصي الآليات المتعلقة بإدارة العقار المبني للاشتراك وتسييره.

تهدف هذه الدراسة إلى تسليط الضوء على النظام الذي يقوم بإدارة وتسيير هذا النوع من أنواع الملكية العقارية، ومدى قدرته على مسايرة التطورات التي يعرفها المجتمع الجزائري في مجال السكن القائم على تجمع عدة حصص سكنية في عقار واحد، وكذا تحديد الآثار الناجمة عن تطبيق نظام العقار المبني للاشتراك المتمثلة في الحقوق التي يكتسبها المالكون والشاغلون والالتزامات الملقاة على عاتقهم.

من بين الصعوبات التي اعترضتنا عدة لإنجاز هذا البحث، تظهر جليا في قلة المراجع، مما دفعنا للجوء إلى الأبحاث والدراسات التي أنجزت في بلدان أخرى.

على ضوء ما سبق، يمكن طرح الإشكالية التالية:

ماهي الآليات القانونية المتبعة لتنظيم الملكية المشتركة في التشريع الجزائري؟

لدراسة الموضوع والإلمام قدر المستطاع بكافة جوانبه، قمنا بالاستعانة بالمنهج الوصفي الملائم لهذا الغرض من خلال عرض شامل لعناصر الموضوع، إضافة إلى المنهجين الاستدلالي والتحليلي وذلك بالاستدلال بالنصوص القانونية والآراء الفقهية، وتحليلها وبيان مدى صحة مضمونها، متبعين في ذلك تقسيما ثنائيا للموضوع وذلك كالآتي:

تطرقنا بالدراسة إلى الإطار المفاهيمي لنظام الملكية العقارية المشتركة **(الفصل الأول)** وهو ينقسم إلى مبحثين: حيث تعرضنا إلى أحكام الملكية العقارية المشتركة، ثم قمنا بتحديد مشتملات الملكية العقارية المشتركة.

كما أننا تطرقنا إلى إدارة الملكية العقارية المشتركة والمنازعات المتعلقة بها **(الفصل الثاني)**، وهو بدوره ينقسم إلى مبحثين: حيث تطرقنا إلى بتبيان دور مختلف الأجهزة التي لها علاقة بإدارة وسير الملكية العقارية المشتركة، وكذا المنازعات المتعلقة بها.

الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة

تمثل الملكية المشتركة - بوصفها نظاما قانونيا خاصا - أهمية كبيرة بالنسبة للشركاء والشاغلين للبناء المشترك، وهي ليست مجرد قيام جماعة من الأشخاص بشغل عمارة، بل لما ينجم عن هذا الوضع آثار قانونية هامة بالنسبة لهؤلاء، لذا كان من الضروري ضبط تعريف للملكية المشتركة.

إن دراستنا لموضوع إدارة وحماية الملكية العقارية المشتركة يتحتم علينا الإلمام بكل الجوانب المتعلقة بهذا النمط المعيشي الذي يتأثر ويؤثر اقتصاديا واجتماعيا وكذا سياسيا، وذلك بالبحث عن ماهية هذا النظام من تعريف وخصائص إضافة إلى القواعد القانونية التي تتحكم فيه.

كما أن معرفة واقع وحاضر هذا الموضوع يجعلنا بالضرورة نركز على الدور الذي يؤديه هذا النظام من الناحية الاجتماعية، من خلال المساهمة في التخفيف من الاختناق البشري الذي تشهده الدول بفعل أزمة السكن، مما أدى بالتشريعات الوطنية العمل على مسايرة تطور هذا النوع من الأنظمة العقارية.

لذلك، نتعرض من خلال هذه الدراسة إلى أحكام الملكية العقارية (المبحث الأول)، وتحديد مشتملات الملكية العقارية المشتركة (المبحث الثاني).

المبحث الأول: أحكام الملكية العقارية المشتركة

سبق القول أن الملكية العقارية المشتركة شهدت تطورا كبيرا عبر مختلف العصور، إلى أن وصلت إلى الحالة التي هي عليها في الوقت الراهن. كما صاحب هذا التطور الحاصل تغيرا وتطورا في المفاهيم التي تم إرساؤها فيما يخص هذا النظام، سواء بالنسبة للتشريعات المقارنة أو من جانب الفقه.

إن طبيعة الوضعية المادية للعقار المبني موضوع الملكية المشتركة المقسمة إلى أجزاء يتضمن كل منها جزءا مفرزا وحصاة في الأجزاء المشتركة، تفرض وجود عدد من الملاك يقتسمون ملكية هذه الأجزاء وهو ما يحتم بطبيعة الحال وضع إطار قانوني بهدف تنظيم علاقاتهم المتبادلة.

وعليه نقوم بتحديد المقصود بنظام الملكية العقارية المشتركة **(المطلب الأول)**، وتبيان التزامات وحقوق الملاك الشركاء **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: المقصود بالملكية العقارية المشتركة

أدت مراحل تطور الإنسان باعتباره كائنا اجتماعيا إلى ظهور تجمعات سكانية، حيث انتقل من مرحلة القبيلة إلى نظام أوسع وأشمل هو نظام المدينة- كمكان للبحث عن العيش الرغد والرفاهية-، وهو الأمر الذي أدى إلى زيادة الكثافة السكانية، وظهور أزمة في الإسكان بسبب نقص الأراضي المخصصة للبناء، لذلك تم إصدار العديد من القواعد القانونية المتعلقة بتنظيم الملكية المشتركة، وحل المشاكل التي صار يشهدها العقار⁽¹⁾.

وعليه، نقوم بتعريف الملكية العقارية المشتركة في التشريع **(الفرع الأول)**، ثم اصطلاحا **(الفرع الثاني)**، وتمييزها عن بعض الحالات المشابهة لها **(الفرع الثالث)**، وخصائصها **(الفرع الرابع)**، وتقديرها **(الفرع الخامس)**.

(1) راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010، ص 40.

الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة في التشريع

نتعرض في هذا السياق إلى كل من التعاريف التي جاء بها المشرع الجزائري (أولاً)، والنظم القانونية الأخرى (ثانياً).

أولاً: الملكية المشتركة في التشريع الجزائري

نظم المشرع الجزائري الملكية المشتركة من خلال المادة 743 ق م ج التي نصت على أنه: «الحالة القانونية التي يكون العقار المبني أو مجموعة العقارات المبنية والتي تكون ملكيتها مقسمة خصيصاً بين عدة أشخاص تشمل كل واحد منها على جزء خاص ونصيب في الأجزاء المشتركة».

تعود الصيرورة التاريخية للملكية المشتركة في القانون الجزائري إلى فترة الاستقلال، حيث صدر القانون رقم 62-175 المتضمن استمرار العمل بالقانون الفرنسي إلا ما لم يتعارض منها مع السيادة الوطنية⁽¹⁾، وعليه استمر تطبيق أحكام القانون الفرنسي المؤرخ في 28 جوان عام 1938 الخاص بوضع الملكية المشتركة في العقار المبني للاشتراك، وقد صدر المرسوم رقم 68-88 تضمن القانون الأساسي الخاص بشغل العمارات المستعملة للسكن أو الحرف المهنية⁽²⁾، والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102⁽³⁾، وهذا القانون وغيره من القوانين الأخرى ظلت تُشرع ضمن إطار القانون الفرنسي المعمول به، إلى أن صدر القانون الجزائري بموجب الأمر رقم 75-58، الذي تناول أحكام الملكية المشتركة في عدة مواد منه

(1) قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962، يتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية في الجزائر إلا ما يمس منها بالحريات العامة والسيادة الوطنية. ج ر ع 2، الصادر في 11 يناير سنة 1963م.

(2) مرسوم رقم 68-88 مؤرخ في 23 أبريل سنة 1968 والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966. ج ر ع 38، الصادر في 10 مايو سنة 1968م. (ملغى).

(3) أمر رقم 66-102 مؤرخ في 6 مايو سنة 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة. ج ر ع 36، الصادر في 6 مايو سنة 1966م.

(المواد 743-772)، وُعدلت البعض منها بموجب القانون رقم 83-01 المتضمن تعديل القانون المدني⁽¹⁾، وعدد المواد التي تضمنها هو 29 مادة موضحة كآآتي:

- الأحكام العامة: المواد من 743 إلى 750 مكرر، وتعرضت إلى تعريف الملكية المشتركة وتعيينها وخصائصها.

- حقوق وواجبات الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها: المواد من 750 مكرر إلى 756 مكرر، وتبين بالتفصيل الحقوق التي يتمتع بها الملاك والشاغلين وكذا والواجبات الملقاة على عاتقهم، وتعيين مختلف التصرفات التي يمكن القيام بها.

- تقسيم وإدارة العقارات ذات الاستعمال الجماعي: المواد من 756 مكرر 2 إلى 772، وحددت طرق تسيير وإدارة الملكية المشتركة، وكيفية صيانتها وسير أعمالها وطبيعة مهامها.

تعد هذه النصوص آمرة، وهو ما أكدته آخر مادة من المرسوم رقم 76-146 الملغى⁽²⁾ التي نصت على وجوب تطبيق قواعد القانون المدني في هذا النوع من الأملاك، ثم صدرت عدة مراسيم أهمها المرسوم التنفيذي رقم 83-666 الذي نظم الملكية المشتركة⁽³⁾، وكذا المرسوم التشريعي رقم 93-03 المتعلق بالنشاط العقاري⁽⁴⁾، وأخيرا المرسوم التنفيذي رقم 14-99 المحدد لنموذج الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية⁽⁵⁾.

(1) قانون رقم 83-01 مؤرخ في 29 يناير سنة 1983 يعدل ويتم الأمر رقم 75-58 المؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 والمتضمن القانون المدني. ج ر ع 5، الصادر في أول فبراير سنة 1983م.

(2) مرسوم رقم 76-146 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة من العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء. (ملغى).

(3) مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية. ج ر ع 47، الصادر في 15 نوفمبر سنة 1983م. (ملغى).

(4) مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993م والمتعلق بالنشاط العقاري. ج ر ع 14، الصادر في 3 مارس سنة 1993م. (ملغى).

(5) مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. ج ر ع 14، الصادر في 16 مارس سنة 2014م.

ثانياً: في التشريعات المقارنة الأخرى

يعد التشريع الفرنسي من بين أكثر التشريعات تقنياً وتنظيماً للملكية العقارية المشتركة، كون فرنسا هي من أوائل الدول التي ظهر فيها هذا النمط من نظام التملك، ومن الأحكام التي نظمت هذا النوع من الملكية نجد نص المادة 664 ق م ف الصادر في 28 جوان 1938، إذ حددت بشكل دقيق كيفية توزيع تكاليف البناءات والترميمات المحدثة ضمن العقار، لتكون مرجعاً قانونياً للتعامل به مع هاته الملكية الناشئة⁽¹⁾. غير أن هذا النمط في التعايش في إطار الملكية المشتركة الذي شمل كافة أنحاء فرنسا جعل المادة 664 ق م ف عاجزة عن مواكبة هذه التطورات لذلك أصبح ضرورياً للمشروع التدخل وإيجاد حل لهاته الوضعية، فأصدر قانون 28 جوان 1938 الذي ألغى المادة 664 ونظمها في فصلين، ثم قام بإصدار قانون رقم 557/65 الذي أبقى النصوص على حالها في الفصل الأول المتعلق بشركة البناء، بينما ألغى الفصل الثاني من هذا القانون المتعلق بالملكية العقارية المشتركة في الشقق، غير أن القانون الجديد أخذ بترتيبات الفصل الثاني وكذا الأخذ بعين الاعتبار لكافة الانتقادات الموجهة للقانون الفرنسي القديم وتعليمات الاجتهاد القضائي⁽²⁾.

أما القانون المدني السوري، فقد عدّ امتلاك أصحاب الطبقات للأجزاء المشتركة من قبيل الملكية الشائعة شيوعاً جبرياً، متّبِعاً في ذلك المسلك الصحيح الذي بنيت عليه ملكية الطبقات في التشريعات الحديثة، فقد جاء في المادة 811 ق م س على أنه: «إذا تعدد ملاك طبقات الدار أو شققها المختلفة، فإنهم يعدون شركاء في ملكية الأرض وملكية أجزاء البناء المعدة للاستعمال المشترك بين الجميع، وبوجه خاص الأساسات والجدران الرئيسية والمداخل والأقنية والأسطح والمصاعد والممرات والدهاليز وقواعد الأرضيات وكل أنواع الأنابيب إلا ما كان منها داخل الطبقة أو الشقة، كل هذا ما لم يوجد في السجل العقاري ما يخالفه».

(1) سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008، ص 12.

(2) سفيان شعلي، المرجع نفسه، ص 13.

وفي التشريع المصري، نصت المادة 848 ق م م على أنه: «تسري نصوص المواد التالية على كل بناء أو مجموعة أبنية لعدة أشخاص، كل منهم يملك جزءا مفرزا وحصاة شائعة في الأجزاء المشتركة».

ومن يملك جزءا مفرزا يعتبر مالكا حصاة شائعة في الأجزاء المشتركة ما لم يثبت خلافه».

وعرف المشرع المغربي الملكية المشتركة في المادة 1 بأنها: «مجموعة من العقارات المبنية المقسمة إلى شقق أو طبقات أو محلات والمشاركة ملكيتها بين عدة أشخاص والمقسمة إلى أجزاء يضم كل جزء منها جزءا مفرزا وحصاة في الأجزاء المشتركة».

الفرع الثاني: اصطلاحا

نتعرض للتعريف الواردة بشأن الملكية العقارية المشتركة وهذا في كل من الفقه (أولا)،
والشريعة الإسلامية (ثانيا).

أولا: في الفقه

تعددت تعريف فقهاء القانون، بخصوص الملكية المشتركة إلا أنها تكاد تصب في اتجاه واحد، وهو تقسيم العقار المشترك إلى عدة أجزاء عائدة لملاك مختلفين، ومن هذه التعاريف نسوق ما يلي⁽¹⁾:

المرحوم مأمون الكزبري حيث ذكر: «أن ملكية الطبقات قائمة على تقسيم الدور إلى طبقات، وشقق متعددة مملوكة لأشخاص مختلفين».

وعرفها عبد المنعم فرج الصده بقوله: «يراد بملكية الطبقات أو شقق إذا تعدد الملاك وكان لكل منهم طابق أو شقة يملكها ملكية خالصة»، وهو نفس التعريف الذي اختاره وتبناه

(1) محمد بوخنيف الملكية المشتركة الخاضعة لقانون 18.00 المطبق على العقارات المقسمة إلى شقق وطبقات أو محلات. متاح على الموقع الإلكتروني: www.startimes.com تاريخ الاطلاع يوم 2016/11/12 على سا 10:00

المحامي عبد الجواد السرميني، والدكتور عبد السلام الترماني؛ وعرفها آخرون بأنها: «عبارة عن نظام قانوني يعتمد على الشركة في ملكية العمارات المنقسمة، إلى طبقات أو شقق، أو محلات متعددة، بحيث يمتلك شخصان فأكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية الخاصة، ويشتركون في ملكية الأجزاء الشائعة المخصصة للاستعمال المشترك، أي أنه بمجرد توزيع الطبقات أو الشقق على مقتنيها تنشأ وضعية خاصة وهي تجزئة العمارة إلى أجزاء مفرزة وأخرى مشاعة، وذلك في إطار نظام إداري وقانون معين.

وعرفها مصطفى عبد السلام الجارحي قائلا: «يمكن تعريف ملكية الشقق أو الطبقات في القانون المغربي بأنها الشركة في ملكية العقارات المقسمة إلى محلات ذات بعض حجرات أو المنقسمة إلى طبقات متعددة على نحو يملك كل شريك بمفرده إحدى هذه المحلات أو إحدى هذه الطبقات ويملك بالشيوع مع غيره من الشركاء الأجزاء المشتركة».

من التعاريف التي أوردها الفقهاء الفرنسيين في هذا المجال نذكر تعريف E. Kischinewsky – Broquisse: «في الملكية المشتركة للعقارات المبنية يكون كل مالك ملكية خاصة ومطلقة على قسمه ويستطيع أن يمارس عليه كل حقوق المالك... وفي نفس الوقت تكون بعض أجزاء العقار ملكية مشتركة وخاضعة لنظام الشيوع الإجمالي»⁽¹⁾.

لكن التعريف الذي يوضح جيدا طبيعة الملكية المشتركة للعقارات المبنية هو التعريف الذي أعطاه الأستاذ عبد الحق صافي والذي يتضمن: «الملكية المشتركة هي نظام قانوني، بمقتضاه يمتلك شخصان أو أكثر أجزاء في بناء واحد على وجه الملكية المفرزة، ويشتركون في ملكية بعض أجزاء البناء القابلة للاستعمال المشترك فيما بينهم اشتراكا جبريا، لا يقبل القسمة أو التصرف القانوني المستقل، إن ميزة هذا التعريف أنه يوضح لنا كل خصائص هذا النوع من تملك الأموال العقارية كنظام قانوني وكبنية»⁽²⁾.

يتضح من خلال هذه التعاريف، أن الملكية المشتركة تتميز بكونها مجموعة من العقارات المقسمة بنايتها تقسيما أفقيا أو عموديا، إضافة إلى ذلك فإن الملكية المشتركة نظام قانوني،

(1) محمد بوخنيف، المرجع السابق.

(2) نقلا عن محمد بوخنيف، المرجع نفسه.

يتسم هذا بازدواجية في نظامه، حيث يكون المالك فيها مالكا لجزء مفرز كما يكون مالكا لأجزاء مشاعة ترجع منفعتها لجميع الملاك المشاركين.

ثانيا: في الشريعة الإسلامية

كان للفقه الإسلامي قصب السبق في إقرار ملكية الطبقات وتنظيمها، حيث أجاز أن يكون السفلى لمالك، والعلو لمالك آخر، وبذلك تكون ملكية كل طبقة شاملة لكل الأجزاء بصورة مستقلة عن الطبقة الأخرى، وليس بينهما إلا حقوق ارتفاق وجوار متبادلين.

وهكذا فقد أجاز الفقه تملك الشقق والطبقات عملا بالقواعد العامة في الفقه الإسلامي الذي يجيز بيع الأموال، ويجيز تملكها مفرزة أو شائعة، كما يجيز تقرير حقوق الارتفاق عليها، حيث منح صاحب الفوقاني حق القرار على التحتاني، وصاحب التحتاني حق السقف على الفوقاني، وليس لأحدهما أن يفعل شيئا مضرا إلا بإذن الآخر، ولا أن يهدم بناءه بنفسه. بل تحدثت نصوص الفقه الإسلامي عن بيع الهواء، وهو يتضمن بيع الفراغ الذي يعلو الأدوار، وفي هذا الشأن يقول ابن عاصم رحمه الله: «وجاز أن يشتري الهواء لأن يقام معه البناء

ولمن أراد أن يشتري هواء غيره ليبنى فوقه فلا بد من وصف البناء من الخفة والعظم والطول والقصر ووصف متعلق البناء أيضا من حجر أو غيره ... لأن صاحب السفلى يرغب في خفة بناء الأعلى وصاحب الأعلى يرغب في ثقل بناء الأسفل، فرغبتهما مختلفة، فإذا وصف كل بناءه انتفى الغرر⁽¹⁾.

ولقد جاء في المادة 1192 من مجلة الأحكام العدلية⁽²⁾: «كل يتصرف في ملكه كيف شاء لكن إذا تعلق حق الغير به فيمنع المالك من تصرفه على وجه الاستقلال، مثلا سفلي ملك لواحد وفوقاني للآخر، فلصاحب الفوقاني حق القرار في التحتاني، ولصاحب التحتاني حق السقف في الفوقاني، وليس لأحدهما أن يفعل شيئا مضرا إلا بإذن الآخر، ولا أنه يهدم بناء

(1) محمد بوخنيف، المرجع السابق.

(2) مجلة الأحكام العدلية، لجنة من العلماء، المطبعة الأدبية، بيروت، لبنان، 1302هـ، ص 169.

نفسه». كما جاء في المادة 1193: «إذا كان باب الفوقاني والتحتاني من الجادة واحدا فصاحبا المحليين يستعملان الباب مشتركا، فلا يسوغ لأحدهما أن يمنع الآخر من الدخول والخروج».

وجاء في المادة 1315 من نفس المجلة: «إذا تهدمت الأبنية التي فوقانيها لواحد، وتحتانيها لآخر أو احترقت، فكل واحد يعمر ابنيته كما في السابق، ليس لأحدهما أن يمنع الآخر، ويقول صاحب الفوقاني لصاحب التحتاني، عمر أبنيتك لأركب أنا بأبنيتي عليها، فإذا امتنع صاحب التحتاني، يستأذن صاحب الفوقاني الحاكم، وينشئ الأبنية الفوقانية والتحتانية ويمنع صاحب التحتاني من التصرف حتى يعطيه حصة مصرفه»⁽¹⁾.

الفرع الثالث: تمييز الملكية لعقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها

قد يشتبه مفهوم الملكية المشتركة ومفهوم كل من حق الارتفاق والملكية الشائعة، بسبب أوجه التشابه بينهما، إلا أن الفرق يبرز بوضوح في العديد من العناصر سواء بين الملكية المشتركة وحق الارتفاق من جهة (أولا)، والملكية المشتركة والملكية الشائعة من جهة أخرى (ثانيا).

أولا: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الارتفاق

تتفق الملكية المشتركة مع حق الارتفاق في مسألة الخدمة، ذلك أنه في حق الارتفاق يخصص العقار المرتفق به لخدمة العقار المرتفق طبقا لنص المادة 867 ق م ج⁽²⁾. أما في الملكية المشتركة فتخصص الأجزاء المشتركة لخدمة الأجزاء الخاصة، غير أنهما يختلفان في عدة جوانب من أهمها:

(1) مجلة الأحكام العدلية، المرجع السابق، ص 170.

(2) نصت المادة 867 ق م ج على أنه: 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».

1- من حيث الملكية

يكون العقار المرتفق به في حق الارتفاق مملوكا لشخص غير صاحب العقار المرتفق، بينما في الملكية المشتركة فهي مملوكة على الشيوع لجماعة مالكي الحصص المفرزة.

2- من حيث تغيير الموضع

يجوز في الارتفاق نقل التكليف الوارد على العقار المرتفق من موضعه إلى موضع آخر، بينما في الملكية المشتركة لا يمكن تصور نقل الأجزاء المشتركة المخصصة لخدمة الأجزاء المفرزة من موضعها لموضع آخر⁽¹⁾.

3- من حيث التقادم

يسقط حق الارتفاق بالنسبة لمالك العقار المرتفق على العقار المرتفق به إذا لم يستمر في ممارسته لمدة عشر (10) سنوات طبقا لنص المادة 879 ق م ج⁽²⁾، بينما في الملكية المشتركة لا يسقط حق المالك الشريك في الأجزاء المشتركة حتى ولو لم يستعملها⁽³⁾.

ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المشاعة

الملكية المشاعة عبارة عن وضع قانوني ناتج عن تعدد أصحاب الحق العيني الواحد. أما الملكية المشتكة فهي ملكية أجزاء مفرزة تتبعها ملكية الأجزاء الشائعة⁽⁴⁾.

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007، ص 6.

(2) نصت المادة 879 ق م ج على أنه: «ينتهي حق الارتفاق بعدم استعماله لمدة عشر (10) سنوات، كما ينتهي أيضا بعدم استعماله لمدة ثلاث وثلاثون سنة إذا كان الارتفاق مقرا لمصلحة مال مورث تابع لعائلة، وكما يسقط حق الارتفاق بالتقادم، فإنه يجوز كذلك بالطريقة ذاتها أن يعدل من الكيفية التي تستعمل بها.

وإذا ملك العقار المرتفق شركاء على الشيوع فانتفاع أحدهم بالارتفاق يقطع التقادم لمصلحة الباقيين كما أن وقف التقادم لمصلحة أحد هؤلاء الشركاء يجعله موقوفا لمصلحة الباقيين.».

(3) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 6.

(4) رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: مصادر وأحكام الحقوق العينية في القانون المدني المصري واللبناني، دار الجامعة الجديدة، الإسكندرية، مصر، 1997، ص 515،

كما أن الملكية المشتركة هي التي تكون فيها الأجزاء المشتركة محددة، ونصيب كل شريك فيها مبين، كالأجزاء المشتركة في العقارات المبنية ولاسيما العمارات الجماعية⁽¹⁾.

1- من حيث قابلية الشيء الشائع للقسمة

يجوز للشريك في الملكية المشاعة أن يتخلص من الشيوع وينفرد بحصته مفرزة⁽²⁾، وهو ما نصت عليه المادة 722 ق م ج، وقضت به أيضا المحكمة العليا⁽³⁾. أما في الملكية المشتركة فلا يجوز للشريك في العقار المبنى للاشتراك أن ينفرد بحصته مفرزة من الأجزاء المشتركة حسبما نصت عليه المادة 747 ق م ج.

2- من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه

توزع نفقات الشيء الشائع في الشيوع على الشركاء، كل بقدر حصته ما لم يوجد نص يقضي بغير ذلك وفقا لما ورد في المادة 719 ق م ج، بينما في الملكية المشتركة يتم توزيع تكاليف الأجزاء المشتركة على الملاك حسب نسبة قيمة الحصة أو الحصص التي يملكها كل واحد منهم مفرزة، وليس بحسب الانتفاع الفعلي بالأجزاء المشتركة⁽⁴⁾ طبقا لما نصت عليه المادة 750 ق م ج.

3- من حيث سلطات المالك على الشيء المشاع

إن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك، ومن ثم فلا يجوز للمالكين المشتركين أن يقدموا بقسمة العقارات التي يملكونها على الشيوع، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأقبية وممرات الدخول وغيرها من العقارات

(1) عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 13، دار هومة، الجزائر، 2011، ص 15.

(2) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 7.

(3) قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 26 جوان 1996، رقم الملف 134535، المجلة القضائية، ع 4، 1989، ص 69.

(4) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 7.

المبينة وغير المبينة المعدة للاستعمال المشترك، مما يستوجب على الموثقين وكذا القضاة أخذ الحيطة والحذر وهذا بتجنب تحرير مثل هذه العقود⁽¹⁾.

تشمل الملكية في الشيوع- كالملكية المفززة- ثلاثة عناصر وهي الاستعمال والاستغلال والتصرف، إلا أن الاستعمال والاستغلال يتقيدان بحقوق الشركاء الآخرين، فالمالك على الشيوع له أن يستعمل حقه وأن يستغله بشرط أن لا يلحق ضررا بحقوق سائر الشركاء. أما في الملكية المشتركة فالمالك الشريك له أن يستعمل الأجزاء المشتركة على ألا يتعارض ذلك مع الغرض المخصص له العقار أو ما من شأنه أن يضر بشركائه، وأن سلطتي الاستعمال والتصرف فيها لا تكون بمعزل عن الملكية المفززة⁽²⁾.

الفرع الرابع: خصائص الملكية العقارية المشتركة

أشرنا سابقا أن الملكية العقارية المشتركة هي عبارة عن حالة قانونية يكون فيها العقار المبني أو مجموعة العقارات المبينة مقسمة إلى حصص، تؤول ملكيتها إلى عدة أشخاص، وتشمل كل واحدة منها على جزء خاص ونصيب الأجزاء المشتركة، كما هو الحال بالنسبة للأجزاء المشتركة في العمارات كالأسطح والأفنية وممرات الدخول والمدرجات والمصاعد. يطبق على هذا النوع من الملكيات أحكام وقواعد الشيوع الإجباري، فلا يجوز المطالبة بقسمتها عملا بنص المادة 747 ق م ج⁽³⁾.

يمكن أن نستخلص خصائص الملكية المشتركة من خلال الرجوع إلى نص هذه المادة والمتمثلة فيما يلي⁽⁴⁾:

1- الملكية المشتركة من الأنظمة العقارية بحيث لا يكون فيها مالك واحد بل مجموعة من الملاك، ولا يمكن أن تظهر في مبنى فردي مملوك لشخص واحد.

(1) انظر نشرة الموثق، الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق، ع 1، 2000، ص 44.

(2) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 7.

(3) عمر حمدي باشا، نقل الملكية العقارية، دار هومة، الجزائر، 2013، ص 25.

(4) عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمياتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة المناقشة غير مذكورة، ص 4

2- تحتوي الملكية المشتركة على أجزاء خاصة لكل فرد، بحيث يمكن أن يتمتع بها بشكل خاص، وكذا له نصيب في الأجزاء المشتركة التي يتمتع بها كل المالكين.

3- لا تكون الملكية المشتركة إلا في العقارات المبنية وهذا وفق نص المادة 743 ق م ج، بالرغم من أنه يمكن أن تكون هناك عقارات غير مبنية، بها أجزاء مشتركة مملوكة ملكية مشتركة لجميع الملاك، كل حسب قيمة حصته في الأجزاء الخاصة.

4- تعد الأجزاء المشتركة من نوع خاص، فلا يمكن طلب قسمتها ولا تجزئتها بالرغم من ملكيتها، إذ تكون شائعة بين الملاك وهذا بحكم المادة 747 ق م ج السالفة الذكر.

5- للمالك في نظام الملكية المشتركة حق الاستعمال والاستغلال في ملكيته وفقا للقواعد العامة، بينما يكون حقه في التصرف مقيدا بالنظر للقواعد العامة، فليس له الحق في الهدم ولا يمكنه أن يتصرف في بيع حقه في الأجزاء المشتركة أو الخاصة بمعزل عن بعضها البعض⁽¹⁾.

الفرع الخامس: تقدير الملكية المشتركة

يتميز هذا النظام المتعلق بالملكية كغيره من الأنظمة الأخرى بمزايا وعيوب، لذا حاولنا تسليط الضوء على الجوانب المتعلقة به، لاسيما الاجتماعية والاقتصادية والبيئية والأمنية التي من الممكن أن تمثل مزايا هذا النظام (أولا) وعيوبه (ثانيا).

أولا: مزايا نظام الملكية المشتركة

يمتاز نظام الملكية العقارية المشتركة عن غيره من الأنظمة الأخرى بعدة مزايا يمكن أن نوجزها فيما يلي⁽²⁾:

(1) نصت المادة 747 ق م ج على أنه: «لا يجوز أن تكون الأجزاء المشتركة، أو الحقوق التابعة لها محلا للدعوى التقسيم أو بيعا بالمزاد بمعزل عن الأجزاء الخاصة».

(2) عمار دروازي، المرجع السابق، ص ص 8، 9.

1- انخفاض كلفة السكن

تعد تكلفة بسيطة لهذا النوع من المباني الأساسية، حيث أنه في مساحة صغيرة أي مساحة مسكن فردي يمكن بناء عدة مساكن، مما يؤدي إلى إنقاص كلفة الأرض التي تحتل نسبة كبيرة من تكلفة السكن.

2- مدة البناء

بالإضافة للمزية المتعلقة بتوفير السكن بأعداد مقبولة وفي حيز ضيق، فإن مدة البناء الجماعي مقارنة بالبناءات الفردية وبنفس العدد قصيرة

3- وفرة المساحة أو الفضاء الخارجي

من المزايا التي يمكن ذكرها بالنسبة للمباني الجماعية الخاضعة للملكية المشتركة وفرة الفضاء الخارجي المتكون من المساحات الخضراء ومساحات اللعب والترفيه التي تعد متنفساً للمالكين، قد تؤدي إلى تطور العلاقات الاجتماعية بينهم، ومن ثم إلى الراحة النفسية، لكن هذه المزية قد تتحول إلى عيب إذا لم تتوفر الثقافة اللازمة للحفاظ على هذه المساحات.

ثانياً: عيوب نظام الملكية المشتركة

بالنسبة للعيوب اللصيقة بهذا النظام فيمكن أن نوجزها فيما يلي⁽¹⁾:

1- التسيير والإدارة

إن مزية توفير السكن بشكل كبير في المباني الجماعية تقابلها صعوبة تسيير وإدارة هذه الملكية، على عكس الملكية الفردية، الشيء الذي يعد عيباً يمس بهذا النظام لاسيما وأن عدم القيام بتسيير وإدارة المباني يؤدي إلى تدهورها، ومن ثم تدهور العلاقات بين المالكين، خاصة في حالة توقف التجهيزات ومنها المصاعد.

(1) عمار دروازي، المرجع السابق، ص ص 8، 9.

2- الكثافة السكانية

يمكن أن يؤثر ارتفاع الكثافة السكانية على سلوك الفرد النفسي والاجتماعي والأسري، مما يؤدي إلى ظهور بعض السلوكيات على رأسها نقشي الجريمة، إذ أن البناء العمومي يخلق في الإنسان حالة الخطورة ينجم عنه اضطراب وقلق في المزاج كلما كان البناء مرتفعا، وقد شبه علماء الاجتماع السكن في البنايات العالية بالإقامة في السجن.

المطلب الثاني: حقوق المالك الشريك والتزاماته في الملكية المشتركة

يكون للمالك في العقار المبني للاشتراك حقوقا على حصته الخاصة، إذ يستطيع استعمال واستغلالها والتصرف فيها من جهة، وحقوقا أخرى على الأجزاء المشتركة للعقار المبني للاشتراك، وبالمقابل تقع على هؤلاء الملاك جملة من الالتزامات المتبادلة.

فيما يلي نخصص هذا القسم من الدراسة للحديث عن حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة (الفرع الأول)، وبيان التزاماته فيها (الفرع الثاني).

الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

يمكن تصنيف حقوق المالك في الملكية العقارية المشتركة إلى نوعين هما حقوق على حصته الخاصة (أولا)، وعلى الأجزاء المشتركة (ثانيا).

أولا: حقوق المالك الشريك على حصته الخاصة

إن الهدف الأساسي من إقامة العقار المبني للاشتراك هو إتاحة الانتفاع والتصرف بحصته الخاصة وفق ما هي معدة له، لذا تتمثل حقوق المالك الشريك في كل من حق الاستعمال وحق الاستغلال وحق التصرف.

1- حق الاستعمال

يستعمل المالك الشريك بموجب هذا الحق حصته الخاصة، فيسكنها بنفسه أو بواسطة ذويه⁽¹⁾، وليس لأي شخص آخر أن يفرض عليه قيودا على طريقة استعمال حصته الخاصة، مادام لا يمس بمتانة وصلابة العقار، ولا يضر بحقوق بقية الملاك الشركاء فيه⁽²⁾، وهذا حسب المادة 749 ق م ج، ونص عليه البند 2-2-2 الباب الثاني المعنون بـ قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات، المدرج ضمن الجزء الأول من المرسوم رقم 14-99 المحدد لنموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية.

2- حق الاستغلال

يعد حق الاستغلال سمة من سمات حق الملكية وأحد عناصرها، إذ بمقتضاه مثلا يستطيع المالك الشريك تأجير الحصة الخاصة التي يملكها مقابل تلقيه أجره من المستأجر، حيث بعد إبرام عقد الإيجار بينهما طبقا للمادة 8 من المرسوم رقم 94-69 المتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار⁽³⁾، يلتزم المستأجر باحترام قواعد التسيير المطبقة على الملكية المشتركة في حالة إخضاع البناية المؤجرة لنظام الملكية المشتركة، ويقدم المؤجر في شكل وثيقة ملحقة بالعقد للمستأجر خلاصة النظام المتعلق بالتمتع بالأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة وكذلك الحصة التي تدفع عن كل صنف من أصناف الأعباء. وكذلك بالنسبة لحقوق المستأجر فيستطيع تمثيل المؤجر إن كان غائبا طبقا لنص المادة 746 ق م ج، ويمكن أن يكون ممارسا لحق التصويت في الجمعية العامة كباقي الملاك الشركاء إن كانت لديه وكالة قانونية من المؤجر تمكنه من ذلك حسبما نص عليه البند المتعلق بسير الجمعية العامة من

(1) أحمد عبد الرزاق السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية في شرح مفصل للأشياء والأموال، ط 2، دار النهضة العربية، لبنان، 1991، ص 1349.

(2) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 10.

(3) مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري. ج ر ع 17، الصادر في 30 مارس سنة 1994م.

الجزء الثاني المعنون بـ إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات، المتضمن سير الجمعية، في المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

كما خولت المادة 13 من المرسوم التنفيذي رقم 69-94 المستأجر المستفيد التمتع الكامل بحقوق الملكية على الأقسام المشتركة، أي أنها عاملت المستفيد كمالك يتمتع بكامل الحقوق على الأجزاء المشتركة، على الرغم من أن تلك الحقوق هي نتيجة حتمية لملكية الأجزاء المشتركة وملكيتها المفردة أو الخاصة، والمقصود بها هنا السكن محل عقد البيع بالإيجار، وهو ما يناقض المبادئ العامة في أن ملكية المستفيد من هذا السكن معلقة على شرط واقف وهو سداد جميع الأقساط وإبرام عقد البيع جديد يخضع لإجراءات التسجيل والشهر⁽¹⁾.

3- حق التصرف

يجوز للمالك الشريك أن يتصرف في حصته تصرفاً ينتج عنه زوال كل أو بعض سلطاته عليها، سواء بنقل ملكيتها للغير أو ترتيب حق عيني عليها⁽²⁾.

ثانياً: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة

يتمتع الملاك الشركاء بحقوق على الأجزاء المشتركة في العقار المبني للاشتراك، وهي عبارة عن جملة من الحقوق تتسم كلها بطابع جماعي، وتتمثل في كل من حق الانتفاع وحق التصرف وحق تغيير شكل العقار.

1- حق الانتفاع

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

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 11.

(2) محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، عمان، الأردن، 1993، ص 194.

أ - حق الاستعمال

يحق لكل مالك شريك أن يستعمل الأجزاء المشتركة، بشرط ألا يمس بحقوق الشركاء الآخرين في الملكية أو يلحق ضرراً بما أعد له العقار، فللمالك الشريك أن يدخل من الباب العام في أي وقت، وأن يستعمل السلم أو المصعد للوصول إلى شقته، وأن يوصل أنابيبه ومواسيره الداخلية والمواسير المشتركة للدار في الماء والغاز والكهرباء⁽¹⁾، وهذا بموجب المادة 749 ق م ج والبند 2-2-3 من الباب الثاني - الجزء الأول من المرسوم رقم 14-99.

ب - حق الاستغلال

من بين الطرق التي يمكن بواسطتها أن يستفيد الملاك الشركاء جميعاً من عقارهم المبني، هناك طريقة تتمثل في استثمار بعض الأجزاء المشتركة، إذ تقوم الجمعية العامة بأغلبية الأصوات بمنح المتصرف جميع الصلاحيات الإدارية التي تمكنه من تنفيذ هذا القرار، ليقوم بعدها باستغلالها، فيؤجر سطح العمارة أو إحدى واجهاتها لنصب لافتات إعلانية، أو يؤجر الحصص المشتركة بتأجيرها للغير⁽²⁾.

2 - حق التصرف

يجوز للملاك الشركاء وبهدف توفير مصادر مالية إضافية أن يقوموا بالتصرف في الأجزاء المشتركة، وذلك بإجماع كافة أصواتهم في الجمعية العامة، على أن تصب عائدات هذه العملية إما في صندوق هذه الأخيرة وإما في حساباتهم الخاصة بعد توزيعها عليهم حسب نصيب حصة كل منهم في الأجزاء المشتركة⁽³⁾، طبقاً لما نص البند المتضمن شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من الباب الثاني من الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

(1) خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عنابة، 1988، ص 54.

(2) سمير عبد السميع الأودن، تملك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط 1، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، مصر، 2001، ص 123.

(3) سمير عبد السميع الأودن، المرجع نفسه، ص 123، 124.

3- حق تغيير شكل العقار

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

أ- حق التعلية

يحق للملاك الشركاء أن يقرروا وبإجماع أصواتهم في الجمعية العامة توسيع العمارة التي يشغلونها، سواء باستحداث مبان أخرى بجانبها، أو بتعلية طوابقها بعد طلب موافقة ملاك حصص الطابق العلوي في حالة التعلية⁽¹⁾، وهذا حسب ما ورد في نص الفقرة 4 من البند المتعلق شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة- الباب الثاني، من المرسوم رقم 99-14.

ب- حق إعادة البناء

يحق للملاك الشركاء وبعد تهدم عمارتهم كلياً أو جزئياً، أن يوافقوا بأغلبية أصواتهم في الجمعية العامة على تجديدها، إما بإعادة بنائها وإما بإصلاح الجزء المتضرر منها وهذا طبقاً لنص المادة 1/56 ق م ج.

يلاحظ أن المشرع الجزائري وبعد اشتراطه إجماع أصوات أعضاء الجمعية العامة لإقرار أشغال تعلية طوابق العمارة، قام بإضافة شرط آخر هو ضرورة الحصول على موافقة مالكي الحصص الموجودة في الطابق الأخير على هذه التعلية، وهي إضافة زائدة لأن شرط الإجماع كاف لوحده، فهؤلاء الملاك الشركاء هم أعضاء في الجمعية العامة، وهذا الوضع يجعل من

(1) يقول د عبد المنعم فرج الصدة: «...إن الشريك يحق له أن يستعمل الشيء المشترك كما لو كان مملوكاً له ملكية خالصة وذلك بشرطين: الأول ألا يترتب عن هذا الاستعمال تعديلاً في الغرض الذي خصص له الشيء، أو إضراراً بحقوق الشركاء الآخرين، والثاني ألا يستعمل في خدمة عقارات أخرى غير التي خصص لخدمتها»، نقلاً عن عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، د س ن، ص 256.

الحصول على موافقتهم وموافقة الملاك الشركاء الآخرين أمرين ضروريين لحدوث الإجماع على هذا القرار⁽¹⁾.

الفرع الثاني: التزامات المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة

إن الحقوق التي يتمتع بها المالك الشركاء ضمن العقار المبني تقابلها التزامات معينة، لذلك كان لزاما عليهم وعلى كل شاغل معرفتها ليتحمل كل منهم مسؤوليته، وما هم مكلفين به اتجاه عقارهم أو اتجاه بعضهم، حتى تبقى شروط التعايش الجماعي قائمة ومستمرة، وهذه الالتزامات إما أن تكون اتجاه الجمعية العامة (أولا) أو اتجاه المالك الشركاء (ثانيا).

أولا: التكاليف المالية

إن تمتع المالك الشاغلين بمختلف مكونات العقار المبني للاشتراك وبالخدمات المؤداة يوجب على هؤلاء بذل تكاليف مالية لضمان استمرار الاستفادة من هذه المنافع والحفاظ عليها⁽²⁾.

1- تصنيف وتوزيع التكاليف

قام المشرع الجزائري بتصنيف هذه الأخيرة إلى نوعين رئيسيين يضم كل منهما أعباء مالية مختلفة، حيث يتعلق الصنف الأول من الأعباء بالمساهمات المالية الناجمة عن تسيير الأجزاء المشتركة وما يتبعها من عناصر تجهيز مشتركة وهذا يشمل:

- أعباء السير الحسن لمهام رعاية مصالح العمارة، كراتب المتصرف وأجور الخدم، ومصاريف التأمين حسب نص عليه البند المتضمن دفع الأعباء من الباب الأول من الجزء الثالث المعنون بـ الأعباء التي تقع على عاتق جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له، من المرسوم رقم 14-99.

(1) عبد المنعم فرج الصدة، المرجع السابق، ص 270.

(2) يستطيع المالك الشريك أن يتخلص من أعباء حفظ وتسيير الأجزاء المشتركة في العقار المبني وذلك بالتصرف في حقه.

- أعباء صيانة الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية مثل مصاريف الاعتناء والاهتمام بالحدائق والساحات⁽¹⁾.

- أعباء التمويل بالطاقة اللازمة لشغل مختلف التجهيزات، ومثالها مصاريف استهلاك الماء والوقود والغاز والكهرباء، ونفقات حماية العدادات والعتاد الخاص بذلك، طبقا لما جاء في نص المادة 1/750 ق م ج، وكذا ما نص عليه البند المتضمن أعباء الصنف الأول من الباب الأول- الجزء الثالث من المرسوم رقم 14-99.

بينما يرتبط الصنف الثاني من الأعباء بالمشاركات المالية المتأتية عن إدارة الأجزاء المشتركة وما يليها من عناصر تجهيز مشتركة، وهذا الصنف يحتوي على ما يلي:

- أعباء المستحقات المترتبة عن تملك العمارة كالأضرار والرسوم ومصاريف التأمين ضد الأخطار المحتملة.

- أعباء ترميم الأقسام الشائعة وعناصر التجهيز الجماعية مثل مصاريف المحافظة والعناية بهيكل البناء والسقوية.

- أعباء التزود بالأغراض الضرورية لتنفيذ مختلف الإصلاحات، مثالها تحضير القضبان المعدنية، الألواح الخشبية... ونفقات نصبها في الأماكن المخصصة لذلك وذلك حسب نص المادة 2/750 ق م ج طبقا للأحكام الواردة في البند المتعلق بأعباء الصنف الثاني من المرسوم رقم 14-99.

2- تمويل وتحصيل التكاليف

بعد قيامه بتصنيف التكاليف، انتقل المشرع الجزائري إلى تمويل هذه الأخيرة من خلال المصدرين اللذين حددهما لذلك وهما: أولا ميزانية احتمالية التقدير، تقدر في مطلع كل سنة مالية لإنجاز الأعمال المدرجة ضمن المخطط السنوي، وثانيا أرصدة مستعجلة الأداء، لتنفيذ الأشغال غير المتوقعة حسبما نص عليه البند المتعلق بأعباء الصنف الثاني من الباب الأول

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، المرجع السابق، ص 1355؛ محمد وحيد سوار، المرجع السابق، ص 192.

من الجزء الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، وهذا على أن تكون الجمعية العامة هي صاحب القرار الداعي إلى توفير التمويلات⁽¹⁾.

3- حضور جلسات الجمعية

تعد المشاركة في الجمعية العامة من خلال حضور جلساتها أمرا ذي قيمة مهمة، نظرا لما يترتب عن هذا الحضور من نتائج وأهداف، كما بين نظام الملكية المشتركة أشكال الحضور في الجلسات بالنسبة للملاك الشركاء⁽²⁾:

أ- أهمية حضور الجلسات

تتجلى أهمية حضور الجلسات الجمعية في النتائج التي تنشأ عن ذلك، إذ أنه من خلال هذا الحضور يتسنى لكل مالك شريك أن يناقش جميع المسائل المتعلقة بشؤون الملكية المشتركة، وإبداء رأيه فيها، إلى غاية الوصول والاستقرار على رأي موحد يكون فيه تحقيق الصالح العام لكل الحاضرين، عدا أن المالك الشريك الحاضر يستطيع أن يبدي معارضته لأي مشروع أو قرار كان، إن رأى فيه عيبا أو نقصا، أو حتى ظلما، بما قد ينبه الآخرين لذلك، فيستحسنون رأيه ويأخذون به، وهو ما سيغنيه عن اللجوء إلى اتخاذ إجراءات منازعة القرارات بعد صدورها فيما لو كان غائبا، وعلى هذه الأساس يتضح أنه كلما كان عدد الحضور أكثر كانت المنفعة أكبر.

(1) حيث أن جميع الملاك الشركاء ملزمون بالمساهمة في كافة أعباء الأجزاء المشتركة حسب نصيب كل واحد منهم في هذه الأخيرة، ولا حجة لأي واحد منهم أن يتهرب من ذلك، فمثلا ليس لمالكي حصص الطابق السفلي أن يمتنعوا عن أداء ما عليهم اتجاه إنشاء قفص الدرج، بعلة أنهم لا ينتفعون به، ولي للملاك الشركاء أن يتركوا أعباء تصليح السقف الأعلى للعمارة فقط لمالكي الطابق العلوي، فهذه الأعمال وغيرها تعد من أعمال المحافظة على كيان العقار التي على الجميع الالتزام بتبعاتها. نقلا عن: ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 18.

(2) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع نفسه، ص 19.

ب- أشكال حضور الجلسات

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

ثانيا: التزامات المالك الشريك اتجاه الملاك الشركاء

إن إساءة مالك الشيء أو الشريك المغزى من تمتعه من الحقوق في الملكية المشتركة داخل العقار المبنى للاشتراك قد تؤدي للإضرار بحقوق الملاك الشركاء الآخرين، فكان لزاما على كل مالك استخدام حقوقه وفقا لحدودها القانوني، ومن هذه الالتزامات⁽¹⁾:

1- عدم المساس بحقوق الشاغلين الآخرين في استعمال الأجزاء المشتركة وهو ما نصت عليه المادة 749 ق م ج ونص عليه البند 2-2-3 المتعلق باستعمال الأجزاء المشتركة من الباب الثاني المعنون بـ قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة من البنايات وتكوينها من الجزء الأول من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

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

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 19.

- 3- عدم تغطية البناء المعد للاشتراك دون إجماع الأصوات على ذلك في الجمعية العامة طبقا لما نص عليه البند المتضمن شروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة في الباب الثاني المعنون بـ الجمعية، الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.
- 4- عدم إعادة البناء بعد تدمه كليا أو جزئيا إلا بموافقة أغلبية الأصوات على ذلك طبقا لنص المادة 556 مكرر 1 ق م ج.
- 5- عدم ممارسة أي تجارة في المحلات المعدة لذلك تنطوي على أخطار الانفجار أو الحريق أو أن يصدر عنها ضوضاء أو روائح...
- 6- عدم تربية الحيوانات الخطرة داخل الحصص الخاصة.
- 7- صيانة أبواب مداخل الشقق والنوافذ وألواحها وحواجز الشرفات...
- 8- صيانة قنوات المياه والعنابير وأنابيب الغاز.

المبحث الثاني: مشتملات الملكية العقارية

بعد أن تطرقنا لتعريف الملكية العقارية المشتركة ومعرفتنا لخصائصها، وجدنا أنها تحتوي أجزاء خاصة لكل مالك تتمثل في الأجزاء المانعة التي هي حق له دون سواه في التمتع بها، وأجزاء مشتركة بين كل المالكين. لكن هذا لا يتأتى إلا إذا كانت هذه الأجزاء موضحة مفصلة ومحددة بشكل دقيق وذلك لجعلها تحت تصرف الملاك الشركاء حسب الغايات المرجوة منها وبالطرق الممكنة الاستفادة منها، هذا علاوة على الطرق التقنية في أسلوب علمي وعملي حديث ومتقن لفرز محدداتها ومميزاتها.

يتعين في نظام الملكية المشتركة أن يتضمن تحديد التخصيص سواء بالنسبة للأجزاء المشتركة أو المفردة، وشروط الانتفاع بهما، وأيضا تحديد القواعد المتعلقة بإدارة الأجزاء وحق الانتفاع المتعلق بها، إضافة إلى توزيع الحصص الشائعة العائدة لكل جزء مفرز في الأجزاء المشتركة.

وعليه، نحدد كلا من الأجزاء الخاصة والمشاركة **(المطلب الأول)**، وأدواتها **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة

تفرض الملكية العقارية المشتركة ضمن العقار المبني للاشتراك إظهار حقوق الملاك الشركاء حول أنصبتهم الواقعة ضمن حصص العقار المبني للاشتراك، وهذا الوضع يستوجب إظهار هاته الحصص بشكل دقيق وإظهار كذلك مشتملاتها وكيفية التمييز بينها لتصنيفها.

لذا نتعرض إلى أجزاء الملكية العقارية المشتركة المتمثلة في أجزاء خاصة **(الفرع الأول)**، وأخرى مشتركة **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: الأجزاء الخاصة

نتطرق في هذا الفرع إلى تعريف الأجزاء الخاصة في الملكية العقارية المشتركة (أولاً)، ثم إلى تعيين هاته الأجزاء (ثانياً).

أولاً: الأجزاء الخاصة

عرفها البند المتضمن تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أنها: «الأجزاء الخاصة هي الأجزاء التي يملكها مقسمة كل شريك في الملكية له والمخصصة له دون غيره، أي المحلات التي تشملها حصته أو حصصه مع جميع المرافق التابعة له».

نستنتج من خلال هذا التعريف أن الأجزاء الخاصة هي الطبقات والشقق، ولكل طبقة أو شقة مالك يستقل بها⁽¹⁾. كما يطلق على الأجزاء الخاصة بالملكية المفزعة، لأنها تخضع لكافة أحكام الملكية، فيكون للمالك حق الاستغلال والاستعمال والتصرف في ملكه⁽²⁾، أي أن أمر تخصيصها وتحديد الغرض المعدة له يعود لنظام الملكية المشتركة، الذي يوضح تخصيص مختلف الأجزاء المفزعة الرئيسية حيث يحدد أوجه استعمالها سواء كان ذلك للسكنى أو التجارة أو لمزاولة مهنة حرة⁽³⁾.

كما يمكن إدراج بعض الشروط للانتفاع بهذه الأجزاء، وذلك بوضع قيود على بعض التصرفات والأنشطة المزعجة، التي تكون مثيرة للضوضاء أو ينبعث منها دخان.

(1) عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني - حق الملكية-، ج 6، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2004، ص 917.

(2) أنور طلبية، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998، ص 140.

(3) نظام الملكية المشتركة، المعرفة القانونية، متاح على الموقع الإلكتروني

<https://anibrass.blogspot> تاريخ الاطلاع: يوم 2017/05/10 على سا 14:00

ثانياً: تعيين الأجزاء الخاصة

نصت المادة 744 ق م ج على أنه: «تعتبر أجزاء خاصة، أجزاء العقارات المبنية، أو غير المبنية والمملوكة بالتقسيم لكل واحد من الملاك الشركاء بغرض الاستعمال الشخصي والخاص.

وتعد أجزاء خاصة كل من:

- تلبيط الأرض والأرضية والتغطية؛
- الأسقف والأحواش باستثناء الجدران الأساسية في البناء؛
- الحواجز الداخلية وأبوابها؛
- أبواب المساطح والنوافذ والأبواب النافذة ومغالق الشبايك والمصارع أو الستائر وتوابعها؛
- قضبان النوافذ والدرابيز الحديدية للشرفات؛
- الطلاء الداخلي للحيطان والحواجز مهما كانت؛
- الأنابيب الداخلية، ومنحنيات التوصيل الخاصة بالأجهزة من مجموع الحنفيات واللوازم المتصلة بها؛
- إطار وأعلى المداخن والخزائن، والخزائن المموهة؛
- الأدوات الصحية للحمامات والمغسلة والمرحاض؛
- أدوات الطبخ؛
- الأدوات الخاصة للتدفئة والماء الساخن التي يمكن أن توجد داخل المحل الخاص».

كما شكل البند المتضمن تحديد الأجزاء الخاصة وتكوينها من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي المرسوم رقم 99/14 مرجعا لتوزيع هذه الأخيرة على ثلاث أصناف اعتمادا على معيار مدى الاشتراك المبني على نظرية التخصيص⁽¹⁾، وهو ما يتم توضيحه كما يلي:

(1) سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 61.

محتوى الحصة: كل ما تحويه الحصة من غرف، مطبخ ومرحاض بما في ذلك الأبواب، الممرات، السلالم الداخلية المؤدية إليها، وكذا مختلف التلييسات الداخلية.

فواصل القطع: الجدران، والحواجز الفاصلة بين غرف الحصة والتي لا تدخل ضمن الإنشاء الكبير تعد أجزاء خاصة.

التجهيزات الداخلية: كل المكونات التجهيزية المساعدة على توفير شروط المعيشة اللائقة داخل الحصة تعد عناصر تجهيز خاصة، مثل المدافئ، مواقد المداخن، الأحواض، المغاسل وغيرها.

الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة

يكتسي تحديد الأجزاء المشتركة للعقار المبني أهمية بالغة كونه يسمح بتصنيف أجزاء الملكية العقارية وتحديد المعايير الخاصة بها. لذا نتطرق إلى تعريف الأجزاء المشتركة (أولاً)، ثم تعيينها (ثانياً)، وتحديد الحصص في هذه الأجزاء (ثالثاً).

أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة

نص البند 2-1-2 المتضمن تحديد الأجزاء المشتركة وتكوينها من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 99-14 على ما يلي: «الأجزاء المشتركة هي الأجزاء التي يملكها على الشيوع، جميع الشركاء في الملك، كل حسب الحصة العائدة إلى كل قسم والمخصصة لجميع الشركاء أو الكثير منهم قصد استعمالها أو الانتفاع بها.

كما عرفت المادة 745 ق م ج على أنها: «تعتبر أجزاء مشتركة أجزاء العقارات المبنية وغير المبنية التي يملكها على الشيوع كافة المالكين المشتركين بالنسبة لنصيب كل واحد منهم في كل حصة لاستعمال أو منفعة جميع الملاكين المشتركين أو لأكثر عدد منهم.

تعد أجزاء مشتركة ما يلي:

- الأرض والأفنية والبساتين، والجنانن، والمداخل؛

- الجدران الأساسية في البناء، وأدوات التجهيز المشتركة بما فيها أجزاء الأنايبب التابعة لها والتي تمر على المحلات الخاصة؛

- الخزائن وغلاف ورؤوس المداخل المعدة للاستعمال المشترك؛

- الرواق الخارجي، والدرايبز والأسطح ولو خصصت كلها أو بعضها للاستعمال الخاص من طرف شريك واحد؛

- المحلات المستعملة للمصالح المشتركة؛

- القاعات الكبرى وممرات الدخول والدرج والمصاعد».

نستخلص مما سبق، أن الأجزاء المشتركة هي التي لا يجوز لأي مالك التصرف فيها، أي المعدة للاستعمال المشترك بين جميع الشركاء.

كما نجد أيضا، أن نظام الملكية المشتركة للعقارات المبنية يجد غايته الأساسية في وجود الأجزاء المشتركة، وبذلك فإن القواعد المتعلقة بإدارة هذه الأجزاء تشكل جزءا أساسيا في نظامها، وبما أن المقترضات الأساسية المنظمة لإدارة العقار المشترك وتنظيم الحياة الجماعية داخله تعد أمرا في القانون، فإن دور نظام الملكية المشتركة ينحصر في تطبيقها عمليا⁽¹⁾.

ثانيا: تعيين الأجزاء المشتركة

إن معيار تحديد الأجزاء المشتركة هو أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك للملاك، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك، وقد أوردت المادة 745 ق م ج الأجزاء المشتركة، وهذا التعداد وارد على سبيل المثال لا الحصر، إذ يمكن إضافة أشياء جديدة لم يذكرها المشرع في النص إذا توافرت ضرورة الاستعمال المشترك⁽²⁾.

(1) نظام الملكية المشتركة، المرجع السابق.

(2) ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية: صيغة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014، ص 337.

ثالثا: تحديد تصنيف الأجزاء المشتركة

على العكس من الأجزاء الخاصة التي قام المشرع الجزائري بتحديدتها دون تصنيفها لأصناف معينة، نجد أنه بالنسبة للأجزاء المشتركة فقد تم تصنيفها إلى ثلاثة أصناف وفقا لاستعمالها من طرف المالكين الشركاء وذلك كالآتي:

1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول

الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي أجزاء مخصصة لاستعمال جميع الشركاء، وقد نص البند المتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الأول من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99: «الأجزاء المشتركة من الصنف الأول هي الأجزاء المخصصة لاستعمال جميع الشركاء في الملك وتشمل ما يأتي:

- كل الأرض المشيد مجموع العقار عليها والأرض التابعة له، ولاسيما القطع الأرضية وطرق المرور.
- الباحات وطرق المرور.
- شبكات المواسير وقنوات صرف المياه وقنوات وأنابيب الماء والغاز والكهرباء المؤدية إلى مجموع المباني المعنية.
- مسكن أو مساكن البوابين الموجودة في أحد المباني أو في الكثير منها.
- وعلى العموم، جميع المرافق ذات المصلحة العامة والاستعمال المشترك بين جميع الملاك.
- الأقبية التي تشكل مفرغات صحية».

2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني

هي تلك الأجزاء المخصصة لاستعمال السكان الذين يشغلون بناية واحدة بعينها، وتشمل ما يلي⁽¹⁾:

- الأسس والجدران الضخمة الخاصة بالواجهة أو بواجهة السقف أو الحائط الفاصل أو الجدران الضخمة للأرضيات.
- زخارف الواجهات وكذلك الشرفات والمقصورات والسطوح ولو كانت مخصصة كلها أو جزء منها لمنفعة أحد الشركاء.
- المحلات والمساحات والارتفاعات المشتركة والأبواب وممرات الدخول والأدراج أو أماكن الخدمات العامة مثل أماكن العدادات وصناديق القمامة.
- جميع مساحات الإفساح والممرات والمحلات غير المخصصة لاستعمال أحد الشركاء وحده وغير المشمولة في الأجزاء المشتركة العامة.
- المداخل ومجاري التهوية ورؤوس المداخل والصناديق ومجاري الدخان.
- قنوات مساقط وصرف المياه المستعملة، ومصاريق المراحيض والمجاري ومآخذ الهواء والقنوات والأعمدة الصاعدة والنازلة.
- سراديب هذه القنوات المبنية.
- جميع الأجهزة والماكينات وتوابعها المعدة للخدمة المشتركة بالبناية لسد حاجات البناية في الأجزاء المشتركة مثل تجهيزات الإنارة وصناديق الرسائل وصناديق القمامة.
- وأخيرا جميع الأشياء أو الأجزاء على العموم غير المعدة للاستعمال الحصري والخاص في جزء من أجزاء الملك المقسوم، مع العلم أن كل هذه الأشياء والأجزاء ليست على سبيل الحصر.

(1) انظر البند المتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني، من الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث

تتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث المصاعد والآلات الخاصة بها وأقفاص المصاعد الموجودة بالبنائيات في البند المتضمن الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني، من الباب الثاني من المرسوم رقم 14-99 السالف الذكر⁽¹⁾.

كما نص المشرع الجزائري على وجود حقوق تبعية في الأجزاء المشتركة يتمتع بها الملاك الشركاء وفق نص المادة 745 ق م ج وهو الحكم الذي أخذه عن المشرع الفرنسي، بحيث أقر بوجود حقوق تبعية للأجزاء المشتركة وفق نص المادة 3 من القانون رقم 65-557 ويتمثل فيما يلي:

- حق تغلية العمارة المعدة للاستعمال المشترك أو المحتوية على عدة محلات تكون أجزاء خاصة مختلفة.

- الحق في بناء عمارات جديدة بالأفنية والبساتين أو الجنائن التي تكون أجزاء مشتركة⁽²⁾.

المطلب الثاني: أدوات تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة

يجب تحديد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك، وذلك عن طريق إعداد الجدول الوصفي للملكية المشتركة، والذي ينبغي تحريره بشكل يتوافق والنماذج القانونية حتى تتم وفقه عملية الإشهار بصفة صحيحة، ثم تحديد نصيب وطبيعة المالك الشريك في هذه الأجزاء المشتركة⁽³⁾.

(1) نص عليها المشرع الجزائري في المادة 3 من المرسوم رقم 146/76 وحصرها باستعماله كلمة "فقط"، بينما في المادة المذكورة أعلاه نجد أن المشرع وكأنه لم يرد حصر الأجزاء المشتركة التابعة للصنف الثالث، حيث استعمل كلمة خاصة مما قد يوحي بوجود أجزاء مشتركة أخرى.

(2) عمار دروازي، المرجع السابق، ص 33.

(3) خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013-2014، ص 15.

للإلمام بهذا الجانب من الدراسة، يقتضي الأمر إعطاء فكرة عن الجدول الوصفي (الفرع الأول)، وتحديد الحصص في الأجزاء المشتركة (الفرع الثاني).

الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم

يعد الجدول الوصفي للتقسيم الوثيقة التي تتجسد بها جميع المعلومات المتعلقة بالعقار، مما يمكن من تطبيق جميع التصرفات عليه. لذا نقوم بتعريفه (أولاً)، وطريقة إعداده (ثانياً)، وتعديله (ثالثاً).

أولاً: تعريف الجدول الوصفي

يعد الجدول الوصفي للتقسيم في الملكية العقارية المشتركة تقنية يتم بموجبها تعيين الحصص المتضمنة في العمارة تعييناً دقيقاً، لبيان هوية العقار الخاضع لأحكام الملكية المشتركة، فيجب أن يحتوي العقد أو القرار القضائي موضوع الشهر، بالإضافة إلى المعلومات العامة المتعلقة بالعقار والمتمثلة في: اسم البلدية، ورقم القسم، ورقم الخط، ورقم القطعة⁽¹⁾.

كما ينبغي أن يحتوي الجدول الوصفي جدولاً مضمناً في العقد نفسه أو ملحقاً به، يتضمن الأعمدة التالية: رقم العمارة والدرج، الطابق أو أرقام الحصص حسب الترتيب التصاعدي ونوعها ونسبها في الأجزاء المشتركة⁽²⁾، وهذا ما نصت عليه المادتين 66 و 67 من المرسوم رقم 63/76 المتعلق بتأسيس السجل التجاري⁽³⁾.

ثانياً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم

حسب المادة 71 من المرسوم رقم 63-76 فإن إعداد الجدول الوصفي للتقسيم ترك خياراً من المشرع الجزائري للملاك الشركاء في أن يكون جماعياً أو فردياً من خلال أحدهم، وعندما لا

(1) خالد حراق، المرجع السابق، ص 15.

(2) ليلي زروقي، حمدي باشا، المرجع السابق، ص 350.

(3) مرسوم رقم 63-76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري. ج ر ع 30، الصادر في 13 أبريل سنة 1976م. معدل ومتمم.

يتم إعداد أو شهر الجدول الوصفي يمكن لكل معني أن يطلب من الموثق إعداد جدول وصفي قصد تنفيذ إجراء يخص جزء من العقار، وينبغي من المالكين أو ممثليهم أن يسلموا للموثق جميع العقود أو الوثائق الضرورية. وبما أن الجدول الوصفي للتقسيم يكلف مصاريفاً، فوجب أن يقسم بين جميع الملاك الشركاء، وحتى في حالة إعداد جدول وصفي تعديلي فإن مصاريف التعديل يتم تحصيلها من طرف المعنيين بذلك كما هو الشأن في تكاليف الشركاء في الملك⁽¹⁾.

ثالثاً: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم

طبقاً المادة 68 من المرسوم رقم 63-76، فإن أي عملية تغيير عادي ترد على العقار المبني للاشتراك وتنشئ حصصاً جديدة فيه تستوجب لزوماً أن يحدث بعدها تعديلاً على الجدول الوصفي للتقسيم، وهذا التغيير قد يكون على حالتين حسب نوعية التغيير المقام وهما⁽²⁾:

- الحالة الأولى: تنشأ عن التغيير الكامل للاشتراك الناتج عن بناء طوابق أو استحداث عمارات حصص جديدة، يستوجب تغيير الجدول الوصفي للتقسيم كلياً وذلك لتغيير النسب في الأجزاء المشتركة المتعلقة بحصص الملاك الشركاء.

- الحالة الثانية: إن التغيير الجزئي المحدث في العقار المبني للاشتراك والمنجز عن تقسيم حصة دون التأثير على باقي الحصص الأخرى لا يستلزم إعداد جدول وصفي تعديلي تمنح بمقتضاه أرقام جديدة للحصص الناشئة ويلغى رقم الحصة المقسمة.

الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة

نص المشرع الجزائري على ضرورة تحديد نصيب كل مالك شريك ضمن العقار المبني للاشتراك في الأجزاء المشتركة، وذلك تطبيقاً لنص المادة 746 ق م ج التي جاء فيها ما يلي: «تتناسب الحصة في الأجزاء المشتركة الخاصة لكل قسمة مع المساحة النافعة بالنسبة للمساحة الإجمالية النافعة لمجموع القسومات التي تشكل الوحدة العقارية».

(1) مرسوم رقم 63-76، المرجع السالف الذكر.

(2) خالد حراق، المرجع السابق، ص 18.

نستخلص من نص المادة 746 ق م ج أن كل مالك يملك جزء شائعا في الأجزاء المشتركة بنسبة قيمة حصته، وتحدد قيمة الحصة الخاصة على أساس مساحتها وموقعها ومواصفات بنائها. كما أن العبرة في تقدير هذه القيمة بوقت إنشاء الملكية العقارية المشتركة، فلا عبرة بأي تغيير خارجي يطرأ على المبنى بعد إنشائه، كما لا عبرة بأي تغيير داخلي في الشقة⁽¹⁾.

وتحسب حصة كل مالك في الأجزاء المشتركة بنفس قيمة الجزء المفرد له، ويجري على هذه الأجزاء المشتركة حكم الشيوع الإجمالي فلا تقبل القسمة، فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمحلات المستعملة والمداخل والمغاسل والأسطح والأقبية والمحلات المستعملة للمصلحة المشتركة، وهذا ما أخذت به المحكمة العليا في قرار لها على عدم قابلية الأجزاء المشتركة للقسمة حيث قضت بما يلي: «من المقرر قانونا بالمادة 747 ق م ج أن الأجزاء المشتركة أو الحقوق التابعة لها لا يجوز ان تكون محلا لدعوى التقسيم، أو بيعا بالمزايدة بمعزل عن الأجزاء الخاصة. ولما كان ثابتا في قضية الحال أن القضاة بمصادقتهم على تقرير الخبير والتصريح بأن الأجزاء المشتركة تبقى على حالتها الطبيعية، ولا يجوز تقسيمها باعتبار أن كل تقسيم لها يضر بحقوق الأطراف يكونوا قد طبقوا صحيح القانون»⁽²⁾.

ومن ثم، فلا يجوز لمالكين المشتركين أن يقوموا بقسمة الأجزاء المشتركة التي يملكونها على الشيوع فيحظر عليهم قسمة البساتين والأفنية والمداخل والأروقة والشرفات المشتركة والأسطح والأفنية وممرات الدخول وغيرها من العقارات المبنية وغير المبنية المعدة للاستعمال المشترك، وإن العبرة في تحديد الأجزاء المشتركة هي أن تكون هذه الأجزاء معدة للاستعمال المشترك لجميع الملاك، ما لم يوجد في سند الملك ما يخالف ذلك. وكذا قرار الغرفة المدنية حيث قضت أن ما يعتبر محظورا تقسيمه في مفهوم نص المادة 747 ق م ج هو ذلك التقسيم للأجزاء المشتركة الذي يجزي بمعزل عن الأجزاء الخاصة وهو الأمر الذي لم يقع في قضية الحال، إذا كان تقسيم الفناء الذي يشكل الأجزاء المشتركة امتدادا للأجزاء الخاصة وليس بمعزلها⁽³⁾.

(1) سمير عبد السميع الأودن، المرجع السابق، ص 116.

(2) قرار المحكمة العليا صادر بتاريخ 10 جويلية 1991، رقم الملف 76988، المجلة القضائية، ع 03، 1992، ص 35.

(3) قرار الغرفة المدنية صار بتاريخ 6 أكتوبر 1993، رقم الملف 103641، المجلة القضائية، ع 4، 1994، ص 115.

الفصل الثاني: إدارة الملكية العقارية المشتركة والمنازعات المتعلقة بها

إن تنظيم الملكية العقارية المشتركة وحسن الانتفاع بها وسيرها، دفع المشرع الجزائري إلى وضع أجهزة فعالة وأساسية للمحافظة عليها، وصياغة قواعد لإدارة الأجزاء المشتركة، لضمان عيش الملاك في اطمئنان، إلى جانب تقييد كل واحد من الشركاء بالواجبات والحقوق المخولة له لأجل أمن وسلامة المباني، ومن ثم ضرورة التقيد بمقتضيات نظام الملكية المشتركة المستمد قوته من القانون ومن الإرادة الجماعية للملاك المشتركين.

يعد إخلال الشركاء أو أي من الأجهزة التي تشرف على تنظيم وسير الملكية المشتركة إخلالاً بقواعد المسؤولية العقدية، مما يترتب عليه نشوب نزاعات بين هذه الأطراف، وهو الأمر الذي لم يغفل عنه المشرع الجزائري، من خلال سنه لأحكام قوانين وتنظيمات تبين كيفية وضع حد للنزاعات التي تطرأ عليها.

لذلك نقوم بتبيان دور مختلف الأجهزة التي لها علاقة بإدارة وسير الملكية العقارية المشتركة **(المبحث الأول)**، وكذا المنازعات المتعلقة بها **(المبحث الثاني)**.

المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة

تستوجب الحالة التي تخلقها الملكية المشتركة والمتمثلة في اشتراك جماعة من الملاك في عقار واحد وجود أشخاص يقومون مقام الملاك الشركاء بإدارة الملكية المشتركة وتسيير شؤونها القائم على عاملين اثنين هما: التنظيم القانوني المتضمن كافة الوسائل المتعلقة بالملكية المشتركة، والمؤسسات الكفيلة بتطبيق هذه المسائل على أرض الواقع.

فيما يتعلق بالتنظيم القانوني فهو كل القواعد التنظيمية المتفق عليها بين الملاك الشركاء على وضعها لتنظيم العقار المبني للاشتراك، وذلك لضمان الاستقرار والتعايش بينهم. أما فيما يخص المؤسسات فهي التكتلات التي يتجمع فيها الملاك الشركاء والتي تنحصر مهمتها في ضمان السير الحسن للعقار المبني للاشتراك والتطبيق الجدي لنظام الملكية العقارية المشتركة وتنفيذ كافة القرارات المتخذة.

وعليه، ارتأينا من خلال هذه الدراسة إلى البحث في دور كل من الجمعية العامة والنقابة للملاك الشركاء **(المطلب الأول)**، والمتصرف **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: الجمعية العامة والنقابة للملاك الشركاء

يخضع تسيير العقار المبني للاشتراك لوجود هيئة مشكلة من تكتل مجموعة الملاك الشركاء في العقار وتكوين جمعية عامة بينهم، حيث يعملون من خلالها على ضمان حقوقهم وتحقيق مصالح عقارهم، إضافة إلى وجود نقابة للملاك الشركاء، تعمل على الدفاع عن العقار المبني للاشتراك وصيانته، وحسن تسييره.

لذا نسلط الضوء في هذا الجانب من الدراسة على كل من الجمعية العامة **(الفرع الأول)**، والنقابة للملاك الشركاء **(الفرع الثاني)**.

الفرع الأول: الجمعية العامة

نصت الفقرة الثانية من الجزء الثاني المعنون بـ إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات من المرسوم التنفيذي رقم 14-99: تتشكل مجموعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له في شكل جمعية ذات شخصية معنوية وتكتسب الشخصية المدنية بمجرد اعتمادها.

نصت الفقرة الثالثة من ذات الموضع في المرسوم رقم 14-99: «تتولى جماعة الشركاء في الملك و/أو الشاغلين له المحافظة على البناية (أو مجموعة البنايات) وكذا التسيير الجيد وإدارة الأجزاء المشتركة ويمكن لها أن تتخ بهذا الصدد، كل التدابير الضرورية».

وكذلك نصت المادة 756 مكرر ق م ج على أنه: «تشكل جماعة الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها جمعية تتمتع بالشخصية المدنية».

وعليه، نتطرق إلى تعريف الجمعية العامة (أولاً)، وتكوينها (ثانياً)، مهامها وصلاحياتها (ثالثاً)، وسيرها (رابعاً).

أولاً: تعريف الجمعية العامة

الجمعية العامة هي هيئة تتشكل من الملاك الشركاء ضمن العقار المبني للاشتراك ذات شخصية مدنية ولها ذمة مالية مستقلة، كما تدافع عن حقوقها بنفسها فلها أهلية التقاضي سواء مدعية أو مدعى عليها حتى ولو كان ذلك مع أو ضد عدد من أعضائها⁽¹⁾، طبقاً للمادة 2/756 مكرر ق م ج، والفقرة الخامسة من الجزء الثاني المعنون بـ إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

(1) سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 162.

ثانيا: تكوين الجمعية العامة

تعد الجمعية العامة جهازا أساسيا في نظام الملكية المشتركة، خول لها المشرع الجزائري اتخاذ قراراتها، وهي تشكل وسيلة تعبير قانونية لإدارة عقارة المالكين المشتركين⁽¹⁾. لذلك، ينبغي على الملاك تأليف جمعية لإدارة الملك المشترك⁽²⁾.

تتشكل الجمعية من جميع الأجزاء المفردة والشاغلين للملك المشترك، كما لا يجوز أن يكون الحرمان من الاشتراك في الجمعية العامة سواء أكان نتيجة إخلال الملاك بالتزاماتهم أو كانت متعلقة بالأجزاء الخاصة أو المشتركة، وإذا كان المالك شخصا معنويا فليمثله للاشتراك في الجمعية⁽³⁾.

وتتكون تشكيلة الجمعية مباشرة بعد إنشاء البناء وبداية استغلاله، ويظهر بذلك دور الجمعية الذي يركز أساسا على العمارة، أو الشاغلين أو الغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة، ولو أراد المشرع الجزائري تكوين الجمعية قبل البناء لنص على ذلك صراحة، بعض الجمعيات التي تؤسس بعد بداية البناء مثل التعاونيات العقارية⁽⁴⁾.

لقد أغفل المشرع الجزائري تبيان النصاب القانوني الواجب لتكوين جمعية عامة، كما أغفل أيضا تحديد مكان انعقاد الجمعية فتركه هكذا، إذ من البديهي أن مكان الانعقاد يكون في دائرة اختصاص محكمة العقار المبني للاشتراك، لكن هناك ظروف تؤدي إلى انعقاد هذا الاجتماع خارج نطاق محكمة موطن العقار نظرا لحوادث طبيعية أو ظروف أمنية خاصة.

ثالثا: مهام وصلاحيات الجمعية العامة

نقوم في هذا الجانب من الدراسة بدراسة مهام وصلاحيات الجمعية وهذا كالاتي:

(1) نعيم مغرب، الملكية في الشقق والشاليهات والمحللات التجارية، لبنان، ص 173

(2) محمد وحيد الدين سوار، المرجع السابق، ص 198.

(3) الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015، ص 49.

(4) سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 122.

1- مهام الجمعية العامة

أقر المشرع الجزائري من خلال نص المادة 2/752 ق م ج على أنه: «...تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة».

وعليه، تتمثل المهمة الأساسية للجمعية في إدارة العقار والمحافظة عليه بصفة عامة، أي أنها مكلفة بالحفاظ عليه بجزيئه الخاص والمشارك، بالإضافة إلى مهمتها في تسيير الأجزاء المشتركة وهو في الحقيقة الأمر الأساسي، لأن إدارة العقار في جانبه الخاص يعد من صلاحيات ومسؤوليات كل مالك على حدى، بينما الدور الأساسي المناط بالجمعية هو إدارة وتسيير الأجزاء المشتركة⁽¹⁾.

2- صلاحيات الجمعية العامة

نصت المادة 756 مكرر الفقرة الثانية ق م ج على أنه: تتولى الجمعية إدارة العقار والمحافظة عليه وكذا تسيير الأجزاء المشتركة.

كما تتمثل صلاحيات الجمعية في الحفاظ على العمارة وتسيير أجزائها المشتركة طبقا لما جاء في الفقرة الثانية من الجزء الثاني المعنون بـ إدارة وتسيير البناية أو مجموع البنايات من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

يتبين من خلال هاتين المادتين أن الجمعية العامة تتمتع بصلاحيات تنفيذية، حيث تكلف بالمحافظة على العمارة وإدارة الأجزاء المشتركة⁽²⁾.

من بين صلاحيات الجمعية العامة امتلاك الأهلية في التقاضي سواء أكانت مدعية أو مدعى عليها، ولو كان ضد بعض الشركاء في الملك أو عدد منهم، وذلك بقصد الحفاظ على

(1) عمار دروازي، المرجع السابق، ص 77.

(2) نعيم مغيب، المرجع السابق، ص 182.

الحقوق المتعلقة بالمجموع العقاري، إضافة إلى ذلك يمكنها أن تتخذ جميع التدابير الضرورية للحفاظ على العمارة وحسن تسيير الأجزاء المشتركة منها⁽¹⁾.

نستخلص من خلال ما ورد في أحكام المرسوم التنفيذي 14-99 السالف الذكر، أن المشرع الجزائري منح الجمعية العامة صلاحيات واسعة في إدارة وتسيير العمارة.

رابعاً: سير الجمعية العامة

يتم سير أشغال الجمعية العامة وفق إجراءات ومراحل محددة قانوناً، يلتزم باحترامها كل الأعضاء المشكلين لهذه الجمعية، وهو ما سنقوم بشرحه بالتفصيل من خلال النقاط الآتية:

1- دعوى الانعقاد

إن تنظيم الدعوى للجمعية العامة لجماعة الشركاء له دلالة من حيث مدى حرص المشرع الجزائري على ممارسة الملاك لحقهم في إدارة الملكية المشتركة ممارسة فعالة.

تعقد الجمعية العامة اجتماعاً عادياً وجوباً مرة واحدة في السنة خلال الثلاثة أشهر التي تلي نشاطها في نهاية السنة باستدعاء من المتصرف. كما يمكن أن تعقد اجتماعات استثنائية عند الضرورة من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها⁽²⁾.

تجدر الإشارة إلى أن المشرع الجزائري ذكر على سبيل الاحتياط أنه في حالة تقاعس المتصرف عن القيام باستدعاء الجمعية العامة، يمكن أن يتم الاستدعاء من طرف أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها، ثم يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة مسجلة مع طلب

(1) الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 50.

(2) نصت المادة 753 ق م ج على أنه: «تعقد الجمعية العامة اجتماعاً عادياً وجوباً مرة في السنة خلال الثلاثة (3) أشهر التي تلي نشاط نهاية السنة باستدعاء من طرف المتصرف».

كما تعقد الاجتماعات استثنائياً عند الاقتضاء باستدعاء من طرف المتصرف بناء على مبادرة منه أو بطلب من الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها.

الإشعار بالاستلام، أو عن طريق تسليم الاستدعاء مقابل التوقيع في سجل الاستدعاء، وما لم تكن ثمة حالة مستعجلة⁽¹⁾.

ففي حالة نقل ملكية إحدى الشقق فإن الاستدعاء يوجه إلى المالك الجديد إلا إذا لم يتم إشعار المتصرف بنقل الحيازة، فيبقى الاستدعاء الموجه قانوناً إلى شاغل القديم صالحاً للشاغل الجديد بسبب عدم الإشعار.

أما في حالة شياع الملك بين عدة أشخاص، يجب عليهم اختيار واحد منهم لتمثيلهم، وإذا لم يخطر المتصرف بشياع الملكية ولم يعينوا ممثلاً لهم لكي توجه الاستدعاءات، فإنها توجه إلى مقر سكن المالك القديم أو إلى المقر الذي يتخذه مسكناً له⁽²⁾.

2- مهلة الاستدعاء

يبلغ الاستدعاء بواسطة رسالة موصى عليها قبل خمسة عشر يوماً على الأقل قبل تاريخ الاجتماع مع طلب الإشعار بالاستلام، حيث لا يجوز الانعقاد إلا بعد انقضاء المدة. وفي حالة إلزامية حصول الاجتماع قبل انقضاء هذه المدة، فلا يمكن ولوج هذه العملية إلا بواسطة القضاء كما في حالة الضرورة الملحة⁽³⁾.

نلاحظ أن المشرع الجزائري أهمل حالة عدم احترام المدة المحددة بـ 15 يوماً، لذا فالإشكال المطروح هل يُقضى بإبطال انعقاد الجمعية من طرف القضاء أو بحكم بآخر؟

3- مكان وزمان الانعقاد

تبين الفقرة الثانية من البند المعنون بالاستدعاء من الباب الثاني المعنون بـ الجمعية من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 مكان انعقاد الاجتماع من خلال الاستدعاء وضبط التاريخ والساعة وكذلك المسائل المسجلة بجدول الأعمال، والهدف من هذا أن تكون اجتماعات

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

(2) خديجة بن شارف، المرجع السابق، ص 107.

(3) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 32.

الجمعية على قدر من الانضباط، وكذا القضاء على الفوضى والتأكد من مدى جدية تنظيم الجلسات التي تلحق هذه الدعوى⁽¹⁾.

4- جدول الأعمال

يجب على جمعية الملاك الشركاء إدراج جميع المسائل الضرورية المطروحة للنقاش في جدول الأعمال، لضمان حسن سير الجمعية العامة، إذ يحدد المتصرف جدول الأعمال ويمكن لكل مالك أو شاغل للملك أن يبلغ المتصرف قبل خمسة عشر (15) يوما من تاريخ الاجتماع جميع المسائل التي يطلب تسجيلها في جدول الأعمال. كما يجب على المتصرف أن يبلغ الشركاء أو الشاغلين للملك عن كل تعديل يدخل على جدول الأعمال⁽²⁾.

5- تنظيم الجلسة

من أجل تنظيم الجلسة وبعد انعقادها، يقوم أعضاء الجمعية عند دخولهم الجلسة بتوقيع ورقة الحضور، ويذكر في هذه الورقة اسم كل شريك في الملك أو الشاغل له، إضافة إلى ذلك مقر سكناه، واسم ومقر سكن الوكيل الذي يمثله إن اقتضى الحال، وهذه الورقة يشهد بصحتها رئيس الجمعية⁽³⁾، وهي تتشكل الأساس القانوني الذي تنبثق منه عمليات التصويت، ويحق لكل مالك شريك الاطلاع عليها⁽⁴⁾.

كما تضمن البند المتعلق ب سير الجمعية العامة من الباب الثاني من نفس المرسوم على أنه: لا تصح مداوات الجمعية قانونيا إلا في المسائل المدرجة بجدول الأعمال والتي تمت من أجلها الاستدعاءات والتبليغات الملاحظة.

كما أفادت نص المادة 3/763 ق م ج أن كل رأي تنتهي إليه الجمعية ولم يكن مقيدا في جدول الأعمال لا يعتبر قرارا وإنما مجرد استطلاع.

(1) الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 52.

(2) انظر البند المتضمن جدول الأعمال المدرج ضمن الباب الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

(3) الزهرة بركة، المرجع السابق، ص 53.

(4) نعيم مغيبغ، المرجع السابق، ص 196.

وقد جاء في البند المتعلق بـ سير الجمعية العامة من الباب الثاني، والمادة 763 مكرر ق م ج على أنه في بداية كل اجتماع يتعين على الجمعية تعيين رئيس لها عن طريق الاقتراع برفع اليد، وفي حالة تعذر ذلك بأن لم يترشح لرئاسة الجمعية، فإن أكبر الشركاء في الملك أو الشاغلين له سنا هو الذي يعين بحكم القانون.

وحرصا على موضوعية القرار، حظر القانون على المتصرف أو زوجه ولو كانا ملاكين في الملك أن يتوليا رئاسة الجمعية، فالمتصرف له أن يتولى أعمال كتابة الجلسة وله حق التصويت إذا كان مالكا أو شاغلا، وحكمه في ذلك حكم أعضاء الجمعية، بينما إذا لم يكن عضوا في الجمعية فلا يمكنه ذلك⁽¹⁾.

6- التصويت

بعد عملية تنظيم الجلسة تبدأ الاقتراحات والمناقشات، وتكون نافذة بعد التصويت عليها عن طريق رفع الأيدي وفقا لما هو منصوص عليه في التشريع الجزائري، فيحق لكل شريك أو شاغل التصويت، فالشريك يكون له عدد من الأصوات حسب عدد الحصص التي يملكها⁽²⁾. أما الشاغل لا يكون له الحق في التصويت إلا على القرارات التي تهم الأعباء المتعلقة بالصنف الأول، بما في ذلك كل الأعمال المتعلقة بالإدارة والتسيير العادي، وكذا أشغال الترميم التي تعترف للجمعية (أغلبية الأعضاء) بضرورتها، والتي تدخل في الحالات العادية التي تلزم الشاغل بتسديد الأعباء الملحقة بها، وكذلك عندما يكون الشريك في الملك المعني غائبا أو غير ممثل تمثيلا قانونيا مثل المستأجر لأن له الحق في الإدلاء بصوت تقرير⁽³⁾، وهذا ما أكدته المادة 764 مكرر ق م ج.

يجوز أن يمثل الشركاء في الملكية أو الشاغلين لها وكليا يختارونه باستثناء المتصرف أو زوجه، ولا يمكن لأي وكيل أن يتلقى أكثر من تفويض لإجراءات التصويت، وفي حالة شيوع القسمة وعند غياب الممثل المشترك الذي فوضه المعنيون، يعين رئيس المحكمة وكليا وذلك

(1) انظر المرسوم التنفيذي رقم 14-99، المرجع السابق.

(2) فؤاد حجري، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006، ص 521.

(3) المادة 764 ق م ج.

بطلب من أحد الشركاء على الشيوخ أو المتصرف، حسبما أكدته الفقرات 10-11-12 من البند المعنون بـ سير الجمعية العامة من نفس المرسوم والمادة 764 مكرر 1 ق م ج.

وبالرغم من أن المشرع الجزائري لم ينص صراحة على كيفية الاقتراع كما جاء في تعيين الرئيس الذي يكون برفع الأيدي، إلا أنه يمكن ومن خلال الفقرة 7 من البند المتعلق بـ سير الجمعية العامة من الباب الثاني السالف الذكر، الذي يبين أنه يتم تسجيل عدد كل الشركاء أو الشاغلين الذين صوتوا ضد القرار ولم يشاركوا في التصويت، والذين امتنعوا عنه، لا يكون إلا عندما يكون التصويت عن طريق الاقتراع العلني و برفع الأيدي⁽¹⁾.

7- الأغلبية المطلوبة للتصويت

نصت المادة 764 ق م ج على أنه: «تتخذ قرارات الجمعية عن طريق الاقتراع بالأغلبية البسيطة أو الأغلبية المحددة، ويتكفل بتنفيذ هذه القرارات متصرف العقار الذي يوضع مباشرة تحت مراقبة الجمعية».

أ- الأغلبية البسيطة

نصت الفقرة الثالثة من البند المتعلق بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أنه: «يصادق على مقررات الجمعية بالأغلبية البسيطة من أصوات الأعضاء الحاضرين أو الممثلين عندما تهم خاصة ما يلي:

- المسائل المتعلقة بتطبيق تنظيم الملكية المشتركة هذا أو المصادقة على التنظيم الداخلي و المواضيع التي قد تكون مقررة، وجميع المسائل التي تهم الملكية المشتركة.

- الترخيص لبعض الأعضاء بالقيام على نفقاتهم بأشغال لا تلحق الضرر بالأجزاء المشتركة أو بالمظهر الخارجي للعمارة وفقا لما هي معدة له.

- كفيات إنجاز وتنفيذ أشغال باتت إجبارية بموجب الأحكام التشريعية أو التنظيمية.

(1) فؤاد حجري، المرجع السابق، ص 523.

- تغيير توزيع الأعباء المشتركة التي باتت ضرورية بسبب تغيير في استعمال جزء أو عدة أجزاء».

ب - أغلبية ثلثي الأعضاء

نصت الفقرة الرابعة من البند المتعلق بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أنه: «يصادق بأغلبية ثلثي الأعضاء الحاضرين أو الممثلين على المقررات الآتية:

- تعيين المتصرف أو عزله.

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

- توزيع مصاريف تسيير الأجزاء المشتركة أو العناصر المغيرة أو المستحدثة وصيانتها وتعويضها».

بالإضافة إلى هذه الأغلبية المحددة هناك مسائل أوجب فيها المشرع الجزائري الأغلبية المطلقة وهي أغلبية جميع أصوات الشركاء ولو كان بعضهم غائبا، وهذا استنادا للفقرة الخامسة من البند المتعلق بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة من المرسوم المذكور أعلاه. وتتضمن ما يلي: « ...

- الشروط التي تتم بها أعمال التصرف في الأجزاء المشتركة أو في الحقوق التابعة لهذه الأجزاء المشتركة عندما تكون الأعمال ناجمة عن التزامات قانونية و تنظيمية؛

- تشييد بنايات بغرض إنشاء محلات ذات الاستعمال الخاص.

- إعلان البناء أو قرار التنازل لنفس الغرض عن حق إعلاء بناية موجودة، على أن الموافقة الصريحة من الشركاء في الملك الذين يشغلون الطابق الأعلى المراد إعلاؤه أمر

مطلوب، يتم إيداع الحاصل الناتج عن أعمال التصرف هذه في ميزانية الجمعية أو يوزع بين الشركاء في الملك كل حسب حصته».

8- إعلان القرار إلى الشركاء

ختاما لجلسة الجمعية العامة، وبعد التصويت على المسائل المدرجة في جدول الأعمال، يتم إعلان القرارات إلى كل الملاك.

يبلغ محضر الجلسة إلى كل مالك أو شاغل حضر الاجتماع أو لم يحضر، لأن قرار الجمعية ملزم لجميع الملاك أو الشاغلين للملك أو لذوي حقوقهم.

لا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة، وذلك في أجل شهرين ابتداء من تاريخ تبليغ القرارات تحت طائلة سقوط الحق⁽¹⁾.

الفرع الثاني: النقابة للملاك الشركاء

أوجد المشرع الجزائري هذا النوع من الهيئات، وذلك لمساعدة الجمعيات العامة ضمن الملكيات العقارية المشتركة، والإنقاذ من حدة الضغط عليها.

لذا نتطرق إلى تعريف النقابة (أولا)، وإنشائها (ثانيا)، ومهامها (ثالثا).

أولا: تعريف النقابة

هي عبارة عن جماعة الملاك الشركاء يشكلون بقوة القانون نقابة لها شخصية مدنية، هاته الأخيرة تعطي حق المثل أمام القضاء وتكسبها صفة التقاضي وذمة مالية، ولكنها ليست مالكة

(1) فؤاد حجري، المرجع السابق، ص 523.

للعقار أو للأجزاء المشتركة. ومن أهم أدوار النقابة صيانة العقار والمحافظة عليه، وكذا إدارة الأجزاء المشتركة، تنشأ بمجرد تملك مالكين شريكين الأجزاء المشتركة للعقار⁽¹⁾.

ثانيا: العضوية في النقابة

يختار أعضاء مجلس النقابة في حقيقة الأمر 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.

في حالة حصة مملوكة لشركة أو أي شخص معنوي آخر، فإن هاته الأخيرة يمكن أن تعين كعضو في مجلس النقابة.

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.

في حالة عدم تمكن الجمعية العامة من تعيين الأعضاء المكونين للمجلس النقابي، فإنه يمكن لأحد المالكين الشركاء أو بعضهم، وحتى المتصرف التوجه إلى السيد رئيس المحكمة موطن العقار المبني للاشتراك ضمن الملكية العقارية، والذي بعد موافقة الجميع تعيين أعضاء مجلس النقابة بموجب أمر صادر من طرفه، إلا إذا كانت الجمعية العامة قد قررت عدم إنشاء مجلس نقابي، فهنا يكون السيد رئيس المحكمة مقيدا بقرار الجمعية العامة.

ثالثا: مهام النقابة

تتمثل مهام النقابة في الدور الذي تؤديه أمام الجمعية العامة والمتصرف، وبما ينجم عنه من اختصاصات تعطيها سلطات تفرض بموجبها اختصاصاتها في كل ما يتعلق بالمحافظة

(1) سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 133.

وصيانة الملكية العقارية المشتركة، وكذا مراقبة كل ما يتعلق بذلك وأعمال المتصرف خصوصا، وكذا حق التقاضي سواء كانت مدعية أو مدعى عليها.

كما يستلزم في كل نقابة ملاك مشتركين وجود مجلس نقابي، يشرف على المتصرف ويراقب كل أعماله وإدارته للملكية المشتركة، كون المجلس النقابي عضو أساسي ضمن هذه الأخيرة.

إن المتصرف ليس بإمكانه عقد اجتماع للجمعية العامة خصوصا لما تكون له شكوك حول إجراء يريد أن يتخذها ولكنه يمكنه بكل سهولة مشاوره المجلس النقابي⁽¹⁾.

تجدر الإشارة إلى أن لا القانون ولا المرسوم أعطيا تحديدا دقيقا لتنظيم وعمل المجلس النقابي إلا ما جاء في التشريع الفرنسي في نص المادة 21 من قانون 10 جويلية 1965، حيث اكتفى بالتصريح أن مجلس النقابة ينتخب رئيسه من بين أعضائه.

المطلب الثاني: المتصرف

تعد مسألة تسيير العقار المبني للعقار من الأمور البالغة الأهمية في مجال الملكية العقارية المشتركة، مما يقتضي الحال وجود شخص يعمل على حماية وصيانة العقار وحسن التدبير لهاته الملكية، وضبط أمورها الإدارية وكذا فض جميع النزاعات التي تقوم بشأنها، فكل هاته المهام يقوم بها شخص واحد يدعى المتصرف.

لذا نتطرق إلى تعريف المتصرف (الفرع الأول)، وتعيينه (الفرع الثاني)، ومهامه (الفرع الثالث)، وانتهاء مهامه (الفرع الرابع).

(1) سفيان شعلي، المرجع السابق، ص 134.

الفرع الأول: تعريف المتصرف

المتصرف هو الشخص الذي يقوم بإدارة العقار المبني للاشتراك، ويتصرف في شؤونه، ويجوز تعيينه من بين أحد الشركاء أو الشاغلين طبقاً لما ورد في الفقرتين 1 و 3 من البند المتعلق بدور المتصرف - الباب الثالث من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

يعد المتصرف عوناً مفوضاً عن جماعة الملاك الشركاء والشاغلين في تسيير أمور العمارة، بما يجعله يأخذ صفة الوكيل ويخضع لمختلف أحكام الوكالة مثلما نصت عليه الفقرة 1 المذكورة أعلاه. كما أنه يعد ممثلاً لهذه الجماعة أمام الأفراد والهيئات وأمام القضاء سواء كان مدعياً أو مدعى عليه، ولو ضد بعض الشاغلين طبقاً للفقرتين 12 و 13 من البند المتعلق بدور المتصرف (1).

الفرع الثاني: تعيينه

نصت المادة 756 مكرر 3 ق م ج على أنه: «ينتخب المتصرف من طرف الجمعية التي يجوز لها أن تفصله عند الاقتضاء».

وفي حالة تقصير أو تهاون المتصرف عن تأدية مهامه لأي سبب كان، فإنه يستوجب تعويضه بأخر من الجمعية العامة، وفي حالة إغفالها أو تقصيرها عن ذلك يعين المتصرف تلقائياً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي يوجد فيه العقار، طبقاً لما نصت عليه الفقرة الثالثة من البند المتعلق بالمتصرف: التعيين - العزل - من الباب الثالث، والفقرة الرابعة من البند المتعلق بشروط اتخاذ القرارات بالأغلبية في الجمعية العامة - الباب الثاني - السالفة الذكر.

يسند تنفيذ قرارات الجمعية متصرف العمارة المعين بطريق الاقتراع وبأغلبية ثلثي الأصوات الأعضاء الحاضرين من الملاك و/أو الشاغلين أو ممثليهم لمدة سنتين، وتكون

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 34.

وظائف المتصرف قابلة للتجديد لنفس المدة عدة مرات التي تراها الجمعية ضرورية، طبقاً للفقرة الثالثة من البند المتعلق بالمتصرف: التعيين - العزل - من المرسوم التنفيذي رقم 14-99.

نستنتج مما سبق، أن المتصرف ينتخب من طرف الجمعية بأغلبية ثلثي الأعضاء الممثلة لمدة سنتين قابلة للتجديد، في حالة رفض الجمعية تعيين المتصرف، فيعين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي ونفس المدة.

وقد نصت المادة 2/764 ق م ج على أنه: «يعد هذا المتصرف وكيلا للجمعية ويمثلها لدى القضاء». أما بالنسبة للوكالة، فقد تضمنها نص المادة 571 من نفس القانون، إذ كما نعلم أن الوكالة عقد يخضع للإيجاب والقبول، وينطبق نفس الأمر على تعيين المتصرف من طرف الجمعية، بينما إذا كان التعيين من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي فنطبق عليه قواعد النيابة القانونية وليس الوكالة التعاقدية، والوكالة هي من أعمال التبرع إلا إذا اتفق الوكيل والموكل على أن تكون الوكالة بأجر، وهذا ما أكدته الفقرتان: الأولى من البند المتعلق بأعباء الصنف الأول من الباب الأول من الجزء الثالث، و16 من البند المتعلق بدور المتصرف من نفس المرسوم.

الفرع الثالث: مهام المتصرف

يعد المتصرف هيئة من هيئات إدارة الملكية المشتركة على غرار الجمعية العامة، ولذلك يكون ملتزماً اتجاه العقار واتجاه المالكين والشاغلين بتنفيذ ما هو مكلف به ومن بين هذه المهام الإدارية (أولاً)، والمهام المالية (ثانياً).

أولاً: المهام الإدارية

يسند للمتصرف بصفته وكيلا للجماعة والملاك والشاغلين مهمة تنفيذ أحكام تنظيم الملكية المشتركة، والمداومات الجمعية حسبما تضمنته المادة 764 ق م ج والفقرة 16 من البند المتعلق بدور المتصرف من المرسوم التنفيذي 14-99 المذكور آنفاً. كما أنه ملزم بفرض احترام بنود هذا التنظيم واتخاذ العقوبات المناسبة في حق كل من يخالف ذلك، ويكلف أيضاً بإدارة العمارة

والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، يقوم بتوظيف البوابين والمستخدمين المكلفين بالصيانة طبقاً للفقرات 1-6 من البند المتعلق بدور المتصرف من ذات المرسوم.

إضافة إلى ذلك، فللمتصرف دور آخر يتمثل في مسك جميع وثائق الجمعية العامة من تصاميم هندسية للعقار المبني وأوراق خاصة بهذا العقار، الاتفاقيات، المراسلات. كما يقوم بمهام تنظيمية أخرى، إذ يعد جدول الأعمال التي تناقشها الجمعية العامة، ويدعو لعقد جلساتها، ويساهم فيها ككاتب للجلسة⁽¹⁾.

وعليه، فالمتصرف مسؤول عما يلحق العقار من ضرر اتجاه الجمعية، كما أنه مسؤول عن إدارة العمارة وصيانتها والحفاظ على كافة الأجزاء المشتركة⁽²⁾.

ثانياً: المهام المالية

يتولى المتصرف إدارة كافة حسابات الجمعية العامة، كما يقوم بمهمة توفير هذه المصادر المالية، من خلال تحصيل كافة المبالغ المستحقة على كل واحد من جماعة الملاك والشركاء في العقار المبني أو الشاغلين له طبقاً لما ورد في نص الفقرة 14 من البند المتضمن دور المتصرف من المرسوم التنفيذي رقم 14-99، سواء برضائهم أو اللجوء إلى التحصيل الإجباري عن طريق الاعتراض على عمليات بيع الحصص خلال ثمانية أيام من إعلان الحصول على دفع البائع المبالغ المستحقة عليه⁽³⁾. إضافة إلى ذلك، يعمل المتصرف على تأمين العمارة ضد الأخطار التي تلحق بها وبالجماعة، ولتغطية مسؤوليته المدنية مثلما هو مذكور في الفقرة 11 من نفس البند.

بالنسبة للميزانية، فإنه يقوم بتحضيرها وعرضها على الجمعية العامة إذا أقرتها يقوم بتنفيذها. وفي نهاية كل سنة مالية يقدم المتصرف أمام الجمعية العامة كشوفاً تفصيلية لمختلف الحسابات المالية المتوفرة لاسيما كشف الأموال التي تلقاها أو قام بتسويقها أو صرفها لجماعة

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 35.

(2) أمينة كالم، المال الشائع، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة، 2005-2006، ص 65.

(3) انظر المادة 750 مكرر 1 ق م ج.

الشركاء الملاك والشاغلين، ويتم ذلك في أجل ثلاثة (3) أشهر من تاريخ السنة المالية وقرار هذه الأخيرة يمنحه إبراء في تسييره طبقاً للمادة 44 من المرسوم⁽¹⁾.

الفرع الرابع: انتهاء مهام المتصرف

تنتهي مهام المتصرف بعدة أشكال، فقد تكون إدارية أو لا إدارية (عند انتهاء المدة المنصوصة)، لذا نستعرض هذه الحالات المتمثلة في انتهاء المدة القانونية (أولاً)، والعزل (ثانياً)، والتخلي أو التنازل عن الوكالة (ثالثاً).

أولاً: انتهاء المدة القانونية

حددت الفقرة الثالثة من البند المتعلق بالمتصرف: التعيين - العزل - لمدة التي يعين فيها المتصرف وهي سنتين (2)، مع إمكانية تجديدها كلما رأت الجمعية ضرورة لذلك، وهي نفس المدة التي يعين فيها المتصرف من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي، بينما لم يتطرق المشرع الجزائري إلى مسألة إعادة تجديد المدة إذا كان التعيين صادراً من طرف رئيس المجلس الشعبي البلدي⁽²⁾.

ثانياً: العزل

خول القانون جمعية الشركاء لوحدها اتخاذ قرار عزل المتصرف، ويكون ذلك بنفس شروط تعيينه، أي شرط أغلبية الثلثين (3/2)، وهي مجبرة للسعي في تعيين متصرف آخر فوراً. أما فيما يخص رئيس المجلس الشعبي البلدي الذي أنيطت له مهمة تعيين المتصرف، فليس له حق العزل، وهذا خروجاً عن القواعد المتعارف عنها التي تعطي حق العزل لمن له حق التعيين⁽³⁾.

ونرى أن هذا الإجراء يعد سليماً طالما أن مهمة رئيس المجلس الشعبي البلدي تكمن في تعيين المتصرف عندما لا تقوم الجمعية بذلك.

(1) ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، المرجع السابق، ص 35.

(2) عمار دروازي، المرجع السابق، ص 110.

(3) عمار دروازي، المرجع والموضع نفسهما.

وتطبيقا للقواعد العامة للوكالة، نجد أن الموكل ملزم بتعويض الوكيل عن الأضرار التي لحقت من جراء عزله قبل انتهاء الوكالة وبدون سبب أو عذر مقبول.

يتضح مما سبق، أن الجمعية إذا قامت بعزل المتصرف بشكل تعسفي تكون مجبرة على التعويض⁽¹⁾. وقياسا على أن للقاضي تحديد أجر الوكيل، إضافة إلى الدور الذي يؤديه القضاء في إدارة الملكية المشتركة، لاسيما بعد التعديل الذي مس أحكام المرسوم التنفيذي رقم 83-666، والذي منح صلاحيات لرئيس المحكمة في تعيين أجهزة الملكية المشتركة من خلال المرسوم التنفيذي 94-69 المحدد للقواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنايات الجماعية.

هناك حالات عديدة تنتهي فيها صلاحيات المتصرف لم يتطرق لها المشرع الجزائري وهي كالاتي⁽²⁾:

- الحكم على المتصرف بحكم قضائي سالب للحرية.
- فقدا المتصرف الأهلية.
- إعلان إفلاس المتصرف.
- العجز الكلي أو الجزئي للمتصرف كالمرض أو الإصابة بعاهة.

ثالثا: التخلي أو التنازل عن الوكالة

طبقا للقواعد العامة للوكالة، فإن المتصرف بصفته وكيلا له الحق في أن يتنازل عن الوكالة في أي وقت ولو بوجود اتفاق يخالف ذلك، ويكون عليه أن يقدم من جهته تعويضا

(1) انظر نص المادة 587 ق م ج.

(2) عمار دروازي، المرجع السابق، ص 111.

للموكل عن الأضرار التي لحقته من جراء التنازل أو الاستقالة إذا كان ذلك في وقت غير مناسب أو بعذر غير مقبول⁽¹⁾.

ويمكن عد التعويض الذي أقره المشرع الجزائري لكل من الوكيل أو الموكل كحق يسمح للطرفين بالعدول عن الوكالة⁽²⁾.

المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية

تنشأ عن الملكية العقارية المشتركة علاقات تنتج عنها مسؤوليات لكل من المالكين والمتصرف والجمعية كلهم اتجاه بعضهم، مما قد يؤدي أحيانا إلى وقوع نزاعات بينهم، لذا خول المشرع الجزائري لهم الحق في ممارسة ورفع دعوى قضائية.

تهدف هذه التدابير أو الجزاءات المتاحة قانونا من أجل فرض احترام نظام الملكية المشتركة، كإجبار المالك المشترك على تنفيذ التزامه، كما تخول للمتضرر من الملاك المشتركين الحصول على تعويض عن الضرر المترتب عن ذلك الإخلال.

على هذا الأساس، نقوم بتحديد المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة **(المطلب الأول)**، كما نتصدى بالشرح والتحليل إلى قواعد الاختصاص القضائي للنظر في المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة **(المطلب الثاني)**.

المطلب الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة

ترتبط العلاقات في هذا النوع من الملكية أطرافا عديدة، فهناك العلاقات التي تربط المالكين ببعضهم، وكذا تلك التي تربط أحدهم ومجموعة منهم بالشخص الاعتباري الذي يتكون منهم مجتمعين، وأيضا علاقة الشخص الاعتباري بالمصرف الذي يعد وكيلا عنه، وكذا علاقة

(1) عمار دروازي، المرجع السابق، ص 111.

(2) انظر نص المادة 588 ق م ج.

المتصرف بالمستخدمين الذين يستخدمهم في العلاقة التي يمكن أن تربط الأشخاص المذكورين بالغير.

هذا التشابك في العلاقات يترتب عنه إيجاد آليات لحماية الملك والملاك عندما يخل أي طرف بما يقع عليه من التزامات قد يكون مصدرها العقد وهو ما يعرف بالمسؤولية العقدية أو التي تنشأ عن الإخلال بالتزام قانوني ونقصد بها المسؤولية التقصيرية⁽¹⁾.

وفيما يلي نتعرف على المسؤوليات التي تقع على كل من المالك الشريك (الفرع الأول)، وجمعية الملاك (الفرع الثاني)، والمتصرف (الفرع الثالث).

الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك

نصت الفقرة الثانية من البند المتعلق بحقوق وواجبات المشتركين في الملكية من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على ما يلي: «كل شريك في الملكية مسؤول حيال الآخرين، عن تعكير الانتفاع والأخطاء أو حالات الإهمال والمخالفات المنصوص عليها في هذا الباب، التي يتسبب فيها بصفة مباشرة أو غير مباشرة، هو ذاته أو أتباعه أو زواره أو الذين يستغلون محلاته بأي صفة من الصفات».

نستنتج من هذه المادة أن المالك الشريك مسؤول عن أي عمل يقوم به يؤدي إلى وقوع اضطرابات في الانتفاع للآخرين، وهو مسؤول عن الأخطاء التي يرتكبها فيتربط عنها ضرر بالآخرين مما يلزمه التعويض. كما أنه مسؤول عن أتباعه أو زواره أو الذين يشغلون محلاته بأي صفة من الصفات مرتكبين لها بصورة مباشرة أو غير مباشرة.

ومن خلال الفقرتين الأولى والثالثة المتضمنة استعمال الأجزاء الخاصة من نفس المرسوم، ففي حالة قيامه بتعديل جزئه الخاص فهو مسؤول عن كل ما يمكن أن يترتب على هذه الأشغال من حالات انسياخ أو تدهور في البناية. كما هو مسؤول عن الحريق الذي ينطلق

(1) علي فيلاي، الالتزامات: الفعل المستحق للتعويض، ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2007، ص 19.

من شفته ليشغل الشقق الأخرى من الأجزاء الخاصة للمالكين الآخرين، إذا أثبت حصول خطأ حصول منه أو من احد الأشخاص العاملين في خدمته⁽¹⁾.

الفرع الثاني: مسؤولية جمعية الملاك

رأينا سابقا أن المشرع الجزائري أوكل مهمة إدارة وتسيير الأملاك المشتركة لجمعية الملاك التي تتشكل في شكل جمعية ذات شخصية مدنية، حيث نصت الفقرة 4 من الباب الأول- الجزء الثاني من المرسوم التنفيذي رقم 14-99 على أن الجمعية مسؤولة عن الأضرار التي تلحق بالشركاء أو الشاغلين، أو تلحق بالغير بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة منها. كما أنه وفق نص المادة 124 ق م ج بعد التعديل، فإن الجمعية مسؤولة مسؤولية شخصية فيما يخص الأضرار التي تنسب فيها للأجزاء المشتركة إذا لم تقم بواجب الصيانة⁽²⁾.

تجدر الإشارة أن الجمعية كشخص معنوي ليس لها ذمة مالية منفصلة، بل ذمة الشركاء كاملين هي من يتحمل في الأخير التعويض، لذا يمكن القول أن المسؤولية هنا بالرغم من أن المشرع الجزائري حملها للجمعية فإنها تكون جماعة الشركاء، إذ لا يعقل لمن لا يملك ذمة مالية منفصلة أن يطلب منه تعويض بسبب مسؤوليته.

وقد شبه بعض الفقه في فرنسا جمعية الملاك على أنها الجماعات المكونة بقوة القانون لجماعة الدائنين للمدين المفلس، بينما نجد أن المشرع المصري وبالرغم من أنه لم ينص صراحة على الشخصية المعنوية للجمعية، إلا أن الفقه هناك استنتج ذلك من أن المشرع سمح لها أن تتعامل في الحياة المدنية بالتملك باسمها، وأجاز لها كذلك إضافة شقة أو طابق أو أكثر في الأجزاء المشتركة، مع إمكانية التصرف فيما قامت بإنجازه بيعا أو إيجارا، على أنه سمح لها كذلك بتقديم قرض لأحد الشركاء أو مجموعة من أجل تمكينه من تنفيذ التزاماته كشريك في

(1) نعيم مغيب، المرجع السابق، ص 269.

(2) كان المشرع الجزائري من خلال نص المادة 124 قبل التعديل يستعمل مصطلح المرء، أما بعد التعديل فقد استبدل المرء بالشخص، وهو ما يوحي بأن الشخص المعنوي تترتب عليه مسؤولية مثله مثل الشخص الطبيعي.

جمعية الملاك، وكذلك الحال بالنسبة للمشرع الفرنسي والذي نص صراحة على إمكانية اقتناء الجمعية للمباني من أجل حاجيات الإدارة بدون أن يكون قبول الملاك ضرورياً⁽¹⁾.

أما فيما يتعلق بمسؤولية الجمعية العامة فإنها مسؤولة عن الأضرار التي يتعرض لها المالكون أو الشاغلون وكذلك الغير، بسبب عدم صيانة الأجزاء المشتركة طبقاً للفقرة 4 السالفة الذكر.

الفرع الثالث: مسؤولية المتصرف

استناداً لنص الفقرتين 3 و من البند المتعلق بدور المتصرف من المرسوم التنفيذي رقم 99-14، يعد المتصرف المسؤول وحده عن تسييره ولا يمكنه أن ينيب أحداً عنه، وهو مسؤول في حالة وقوع سرقة أو حصول أعمال جنحية أو جنائية في العمارة، لأنه مكلف بإدارة العمارة والعمل على الحفاظ عليها وحراستها وصيانتها، كما تترتب مسؤوليته في حالة ما إذا ارتكب خطأ جسيماً، أو خرج عن نظام الملكية المشتركة، أو لم يسعى في تطبيق مداورات الجمعية، أو قام بخرق قواعد العمير.

بالإضافة إلى أن المتصرف مسؤول عن تابعيه بالنسبة للأضرار التي يمكن أن يحدثوها أثناء تأدية مهامهم، لأن له سلطة التعيين وكذلك مراقبة الموظفين، وهو الذي يحدد شروط عملهم.

مع الإشارة هنا إلى أن المتصرف قد يتحمل المسؤولية الجزائية وفقاً للقواعد العامة، ويكون ذلك إما بسبب خرق قواعد القانون التي تجرم بعض الأعمال، لاسيما عند خرقه لقواعد التعمير، وإما أن يتحمل هو ذلك مباشرة إذا كان العمل من فعله أو الجمعية، إذا كان هذا العمل تطبيقاً للائحة صادرة عنها. وهنا يجب القول بأن المتصرف عليه أن يكون على اطلاع بالقوانين، فإذا صدرت لائحة عن الجمعية العامة مثلاً ببناء دار للحارس في الفناء، فإنه سيسأل شخصياً إذا قام بالبناء بدون تقديم طلب الحصول على رخصة البناء وفق القوانين السارية

(1) عفيف شمس الدين، ملكية الشخص والطابق والشاليهات والأبنية المفردة، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007، ص 105.

المفعول، لذلك فصدور اللائحة عن الجمعية لا يعفيه من المسؤولية، وبعد الخطأ هنا شخصيا ولا تتحملة الجمعية⁽¹⁾.

المطلب الثاني: دعوى المنازعة في نظام الملكية العقارية المشتركة

تثور مسألة انعقاد الاختصاص القضائي عندما تكون هناك نزاعات قائمة بين أطراف العقار المبني للاشتراك، مما يتحتم عليها اللجوء إلى العدالة من أجل النظر في هذه النزاعات والفصل فيها بشكل يضمن حقوق الأطراف المتنازعة ويؤدي إلى استقرار العقار المبني للاشتراك وتحقيق أسلوب التعايش ضمنه.

إن الاختصاص هو سلطة الحكم بمقتضى القانون في خصومة معينة، وأمام المحاكم، فأي نزاع يخص الملكية العقارية المشتركة يجب على رافعها معرفة المحكمة المختصة في الفصل في نزاع الملكية المشتركة، وإتباع إجراءات محددة نص عليها القانون في رفع الدعوى⁽²⁾.

وعليه، نتطرق إلى قواعد الاختصاص القضائي (الفرع الأول)، وإجراءات رفع الدعوى (الفرع الثاني).

الفرع الأول: قواعد الاختصاص القضائي

تتمثل قواعد الاختصاص القضائي في كل من الاختصاص النوعي (أولا)، والاختصاص الاقليمي (ثانيا).

(1) عفيف شمس الدين، المرجع السابق، ص 134.

(2) الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995، ص ص 151، 153

أولاً: الاختصاص النوعي

يقصد بالاختصاص النوعي صلاحية الجهة القضائية للنظر في القضايا ذات نوع محدد قانوناً موكول لها دون سواها من الجهة القضائية⁽¹⁾.

طبقاً للمادة 32 ق إ م إ⁽²⁾ فإن الاختصاص العام يعود إلى المحاكم التي لها أهلية النظر في جميع القضايا التي يحكمها القانون العام، وبما أن الأحكام المنظمة للملكية العقارية المشتركة تشير إلى هاته النقطة، فإنه تطبق القواعد الواردة في القانون العام، نظراً لكون القضايا المطروحة على المحاكم تختلف من حيث طبيعتها، إذ منها ما هو ذات طابع استعجالي، ومنها ما هو ذات طابع عادي وبالضبط القسم العقاري مادام الأمر يتعلق بالعقار.

1 - القسم الاستعجالي

هو القسم الذي تتوفر فيه حالة الاستعجال، فمن خلال النزاعات المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة ذات الطابع الاستعجالي التي يُخشى من عدم معالجتها بسرعة إحداث ضرر بالعقار وبأحد الأشخاص المعنية، يتطلب رفع دعوى قضائية بعريضة، فيصدر القاضي الاستعجالي في ذلك أمراً استعجالياً لا يمس بأصل الحق طبقاً لما قضت به المادة 303 ق إ م إ⁽³⁾، فمثلاً إذا ما حصل وأن تصرف الشريك في العقار الخاضع للملكية المشتركة، وكان لهذا الشريك دين في مواجهة هذه الملكية (التكاليف)، فإنه في هذه الحالة بعد توجيه إنذار للشريك بدفع الدين، للمتصرف اللجوء إلى المحكمة بصفة استعجالية.

كما يمكن كذلك اللجوء إلى رئيس المحكمة ليصدر أمراً استعجالياً من أجل السماح للمالك الشريك باستدعاء الجمعية للانعقاد مثلاً، أو في حالة عدم تنصيب الأجهزة الخاصة بالملكية المشتركة مما تشكل خطراً عليها، فتستدعي تدخل أحد الملاك المشتركين بأن يرفع أمراً على

(1) سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نصاً وتعليقاً وشرحاً وتطبيقاً، ط 1، دار الهدى، الجزائر، 2001، ص 9.

(2) نصت المادة 32 ق إ م إ على أنه: «المحكمة هي الجهة القضائية ذات الاختصاص العام وتتشكل من أقسام».

(3) خالد حراق، المرجع السابق، ص 83.

ذيل عريضة إلى رئيس المحكمة من أجل تعيين متصرف استثنائي، وعليه يكون القاضي الاستعجالي (رئيس المحكمة) مختصا نوعيا في القضايا المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة⁽¹⁾.

2- القسم العقاري

من أهم النزاعات التي يختص بها القسم العقاري هي منازعات قرارات الجمعية وفقا لما نصت عليه الفقرة 2 من المادة 764 مكرر 2 ق م ج التي جاء فيها ما يلي: «ولا يمكن منازعة هذه القرارات من طرف المعارضين أو الغائبين الذين لم يتم تمثيلهم إلا أمام المحكمة».

وتعد قرارات الجمعية ذات طبيعة مدنية، وتخص العقار بذاته، لذا فإن القسم العقاري هو من يكون مختصا بالنظر في منازعة هذه القرارات، تقرر الجمعية الترخيص للشريك بإصلاحات على نفقته دون أن يكون في ذلك إضرار الغير، وتعو سلطة تقدير التعسف للقاضي.

كما يمكن رفع دعوى إلغاء قرار الجمعية على اعتبار أنه مشوب بعيب الشكل، كحالة عدم الحصول على الأغلبية المطلوبة، أو عدم مراعاة جدول الأعمال، أو أن يكون معيبا موضوعيا، كأن يكون مخالفا لنظام الملكية المشتركة⁽²⁾، ومثال ذلك منح شريك استثناء فتح محل تجاري وكان نظام الملكية يمنع ذلك، وهذا طبقا للمادة 767 ق م ج.

- النزاعات المتعلقة بإقامة أشغال صيانة.

- دعوى المسؤولية المقامة ضد الجمعية أو المتصرف.

- مخالفة نظام الملكية العقارية المشتركة⁽³⁾.

(1) خالد حراق، المرجع السابق، ص 84.

(2) خالد حراق، المرجع نفسه، ص 86.

(3) الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 173.

ثانياً: الاختصاص الإقليمي

يقصد به ولاية جهة قضائية للنظر في القضايا التي تقع على الإقليم التابع لها، وهذا استناداً للمادة 37 ق إ م إ التي نصت على ما يلي: «يكون الاختصاص للجهة القضائية التي تقع في دائرتها موطن المدعى عليه».

وعليه، إذا نشأت نزاعات في الملكية العقارية المشتركة، ومارس المعني دعوى شخصية، فإن الاختصاص الإقليمي ينعقد في ذلك إلى محكمة موطن المدعى عليه.

أما إذا كانت الدعوى عينية عقارية، وتخص الأشخاص المتعلقة بالعقار، ودعاوى الإيجارات المتعلقة بالعقارات، فهذه الدعاوى ترفع أمام المحكمة التي يقع في دائرة اختصاصها العقار، لكون هذا الأخير يساعد على مباشرة إجراءات التحقيق بسهولة⁽¹⁾.

الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الملكية المشتركة

يستلزم لرفع الدعوى القضائية المتعلقة بالملكية العقارية المشتركة إتباع إجراءات محددة تتمثل أساساً في إجراءات شكلية (أولاً)، وأخرى موضوعية (ثانياً).

أولاً: الإجراءات الشكلية

يجب على رافع الدعوى الملكية المشتركة احترام عدد من الإجراءات الشكلية وذلك طبقاً لمضمون المادة 14 ق إ م إ، التي تبين الشكل الذي ترفع فيه الدعوى، والمتمثل في إيداع عريضة مكتوبة مرفوعة إلى المحكمة، تكون مكتوبة من طرف المدعي أو وكيله، ومؤرخة موقعة وتشمل البيانات الخاصة بطرفي الدعوى من حيث الاسم واللقب والمهنة والعنوان وإضافة الطلبات حسبما ورد في نص المادة 15 من نفس القانون.

(1) الغوثي بن ملح، المرجع السابق، ص 173.

وعلى المدعي دفع الرسوم المقررة لرفع الدعوة مقابل وصل تسليم⁽¹⁾، وبعد إيداع العريضة يبلغ التكليف بالحضور للمدعي عليه أمام المحكمة، وتاريخ المثول أمامها، وكذا عرض موجز لموضوع الطلب وأسبابه، وعلى رافع الدعوى تحمل جميع المصاريف⁽²⁾.

وفي دعاوى الملكية المشتركة، على أعضاء الجمعية المساهمة كل بقدر نصيبه في الأجزاء المشتركة في دفع مصاريف الدعاوى المرفوعة من الجمعية، حتى إذا كانت الدعاوى مقامة ضد أحد منهم، كونه أن هذه المصاريف تدخل ضمن الأعباء الإدارية اللازمة لإدارة وتسيير الملكية العقارية المشتركة.

ثانياً: الإجراءات الموضوعية

هي تلك التي تتعلق بمحل الدعوى القضائية والذي يقصد به موضوع الطلب المعروف على القاضي للفصل فيه، كإقامة دعوى على أساس وجود خلل في الأجزاء الخاصة من حصة المدعى عليه على الوجه الذي يضر بحصة المدعي، فيكون المدعى عليه مسؤولاً اتجاه المدعي بسبب تقصيره في صيانة أجزائه الخاصة ما لم يثبت العكس⁽³⁾، كحالة الجار الذي يترك جدرانه مشققة، فينتج عن ذلك تسرب الماء إلى حصة الجار الآخر، فيلتزم الجار المقصر بالصيانة، وذلك بإصلاح الجدران وتعويض جاره عن الضرر اللاحق به.

(1) سائح سنقوقة، المرجع السابق، ص 25.

(2) الغوثي بن ملحمة، المرجع السابق، ص 271.

(3) خالد حراق، المرجع السابق، ص 97.

خاتمة

من خلال دراستنا للملكية العقارية والتي هي عبارة عن حالة قانونية تكون فيها الملكية مجزأة، بحيث يكون لكل مالك جزء خاصا به، يتمتع به تمتعا كاملا ولا يقيد به في ذلك إلا القانون، وكذا جزء مشترك تابع للجزء المفرد وتكون سلطات المالك عليه محدودة.

بما أن نظام الملكية المشتركة في الجزائر نظام حديث النشأة، فقد مر بتطور تاريخي وذلك في مرحلة ما قبل الاحتلال الفرنسي، وبعد الاستقلال استحدثت المشرع الجزائري نظاما آخرًا مختلفًا عن النظام الوارد في القانون المدني ولكنه أكثر تفصيلا، وذلك في المرسوم التنفيذي رقم 14-99 الذي يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير البنائات الجماعية.

تشتمل الملكية المشتركة على أجزاء خاصة ذكرت على سبيل المثال، وأجزاء مشتركة غير قابلة للقسمة، لأنها شيوخ إجباري وهي لصيقة بالأجزاء الخاصة، كما تحدد نسبة الملكية المشتركة بالنسبة لكل مالك عن طريق إعداد الجدول الوصفي، ويكون ذلك بناء على مساحة الملكية الخاصة.

ولضمان حسن إدارة الملكية المشتركة والمحافظة عليها، وحسن انتفاع الشركاء وتسيير الأجزاء المشتركة بإدارتها، تتكفل جماعة الشركاء في الملكية المشتركة أو الشاغلين لها وتشكل جمعية عامة تتمتع بشخصية مدنية، تتولى إدارتها ولها صلاحيات في تسيير الأجزاء المشتركة، وتكلف متصرفا بتنفيذ قراراتها، إضافة إلى المالك الشريك الذي أقر له المشرع الجزائري حق الإدارة والتسيير، وكان الهدف من ذلك العمل على ضمان السير الحسن ضمن العقار المبني للاشتراك وتحقيق أسلوب التعايش السلمي فيه، وفي سبيل ذلك خولها - أي الجمعية العامة - جملة من السلطات والصلاحيات الكفيلة بتنفيذ قراراتها والالتزام بها، بحكم طبيعة العقار الخاصة القائم على أساس التجمع البشري، بحيث من الممكن حصول نزاعات بين الملاك الشركاء أو الشاغلين وغيرهم، مما يقتضي ضبط مسؤولية كل طرف معني لكي يقوم بتحمل تبعات أفعاله.

بناء على هذه الدراسة، توصلنا إلى مجموعة من النتائج نوجزها فيما يلي:

- الملكية العقارية المشتركة هي شكل جديد لتنظيم العقار.
- حصر المشرع الجزائري مجال تطبيق الملكية المشتركة على العقارات المبنية.
- توصلنا إلى أن الملكية تشمل أجزاء خاصة وأجزاء لصيقة غير قابلة للقسمة تدخل ضمن الشبوع الإجباري.
- اعتمد المشرع الجزائري على جهازين أساسيين في إدارة الملكية العقارية المشتركة وهما الجمعية العامة والمتصرف.
- استخلصنا أيضا أنه في حالة الرفض التلقائي من طرف الجمعية العامة تعيين متصرف، أجاز القانون لرئيس المجلس الشعبي البلدي تعيينه.
- تحديد مسؤوليات كل من المالك الشريك والجمعية العامة والمتصرف كلهم اتجاه البعض.
- فيما يتعلق بالنزاعات، فإن الجمعية العامة تملك حق التقاضي باسم المتصرف كونه الممثل الرسمي لجماعة الشركاء وللمالك الشريك الحق في رفع الدعوى.
- تكون المحكمة التي يقع العقار في دائرة اختصاصها هي المختصة بالنظر في نزاعات الملكية المشتركة، وذلك على مستوى القسم الاستعجالي أو القسم العقاري حسب ما نص عليه القانون.
- وجود ثغرات على مختلف النصوص التي تنظم الملكية المشتركة.
- هناك الكثير من المراسيم والقوانين تناولت الملكية المشتركة لكن النصوص كانت بصفة متفرقة.
- كما لاحظنا أن نظام الملكية المشتركة من الناحية العملية تقل فيه المنازعات أمام القضاء بشكل واضح، وأنه نادرا ما تؤسس الجمعية والمتصرف كطرف في النزاع، وهذا راجع إلى انعدام ثقافة الملكية المشتركة رغم ورودها في القانون.

- النصوص القانونية التي وضعها المشرع الجزائري لتنظيم الملكية العقارية المشتركة لم تكن بالقدر الكافي لتطبيق هذا النظام في نطاق المبادئ الجماعية، إذ لا فائدة من سن قوانين وتركها بدون تطبيق، فبقي هذا النظام حبرا على ورق، ومن ثم أضحت هذه القوانين غير ملائمة.

التوصيات

- نص المشرع الجزائري على تكوين جمعية عامة فقط، وكان حري عليه إعادة النظر من خلال عمله على وضع أحكام قانونية تسمح بتكوين جمعية ثانوية للجمعية العامة، في حالة ما إذا كان العقار يتكون من عدة ملكيات مشتركة.

- وضع دورات على فترات معينة لاستدعاء كل من الجمعية العامة والمتصرف من أجل توعيتهم وإلزامهم بجملة من القوانين المتعلقة بتنظيم الملكية المشتركة باعتبارهم يمثلون هذا النظام.

الملاحق

الملحق رقم 01: نموذج نظام الملكية المشتركة في مجال الترقية العقارية

في سنة.....

بتاريخ.....

أمام الأستاذ.....موثق ب.....

بناء على طلب المرقي العقاري أو (المتصرف) المعين أو المنتخب....الواقع مقره ب....

(التحديد الدقيق للمرقي العقاري - شخص طبيعي أو معنوي - أو للمتصرف).

يهدف نظام الملكية المشتركة للبنىات الجماعية الواقعة ب.....(المكان، البلدية، الدائرة، الولاية) إلى تحديد، طبقاً لأحكام المواد 60 و 61 و 62 من القانون رقم 11-04 المؤرخ في 14 ربيع الأول عام 1432 الموافق 17 فبراير سنة 2011 والمذكور أعلاه، قواعد تسيير وإدارة البنىات الجماعية قصد توضيح كافة البيانات القانونية والتقنية والمالية المتعلقة بها وكذا الأعباء والالتزامات المفروضة على المقتنين أثناء اكتتاب عقد البيع الخاص بأملكهم العقارية.

يتعين على المرقي العقاري زيادة على ذلك، إعداد ووضع الوسائل والأجهزة الضرورية لتسيير الأملك العقارية المقترحة للتنازل عنها وضمان أو السعي لضمان إدارة الملك خلال مدة سنتين (2) ابتداء من تاريخ بيع آخر جزء من الملك المعني والعمل على تحويل هذه الإدارة إلى الأجهزة التي وضعها أو عينها المقتنون.

نظام الملكية المشتركة هذا إلزامي بالنسبة لجميع المالكين، مهما كانت وضعيتهم، الذين عليهم احترام نظام الملكية المشتركة دون أي شكليات خاصة تعتبر ضرورية حتى يصبح إجبارياً بالنسبة لهم.

لهذا، يهدف نظام الملكية المشتركة إلى توضيح مآل البناية أو مجموعة البنىات المعنية وتقسيمها إلى أقسام، ويحدد بالتفصيل الأجزاء الخاصة والأجزاء المشتركة، وشروط الانتفاع بها

وكذا توزيع الأعباء التي تقع على عاتق الشركاء في الملك، طبقاً للتشريع والتنظيم المعمول بهما.

يتضمن نظام الملكية المشتركة ما يلي:

1- تعيين وصف تقسيم البناية أو مجموعة البنايات ومآلها.

2- قواعد تسيير وإدارة البناية أو مجموعة البنايات.

الوثائق المرجعية لنظام الملكية المشتركة:

يرجع الأطراف في حدود نطاق التزاماتهم إلى جانب النصوص المبينة أعلاه، إلى الوثائق الآتية، التي كانت موضوع إيداع بصفة مسبقة حسب الأولوية، لدى الموثق الممضي أسفله بتاريخ.....

- عقد ملكية الوعاء العقاري.....مسجل ب.....حجم.....مشهر بالمحافظة العقارية ب.....حجم.....الفهرس.....

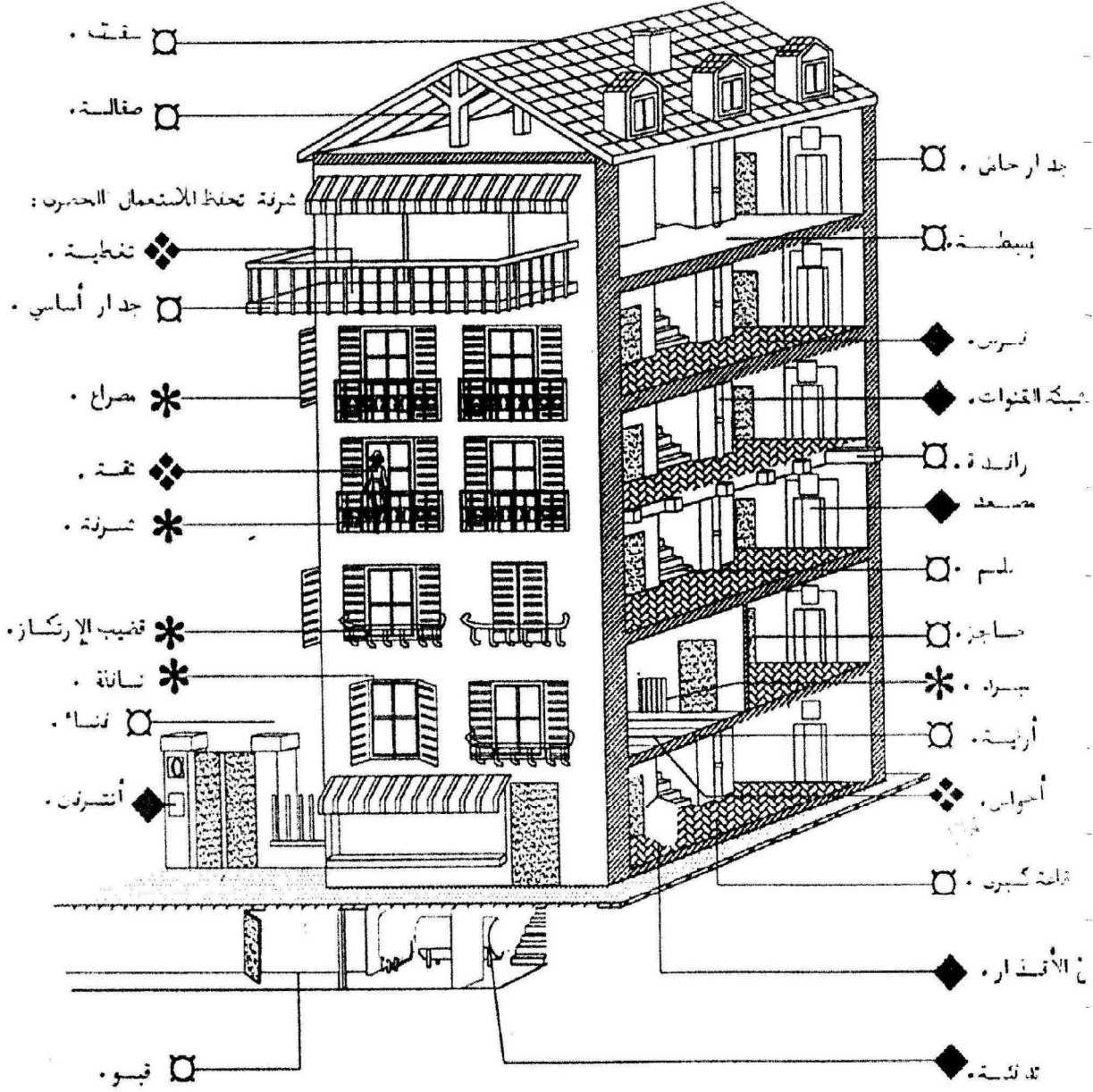
- رخصة البناء رقم.....المؤرخة في.....والتصاميم الملحقة بها، مسلمة من طرف.....

- الحالة الوصفية للتقسيم الخاص بالبناية أو مجموعة البنايات معدة بتاريخ.....من طرف الخبير.....الواقع مقره ب.....ملحق بها.

- مختلف تصاميم البناء لاسيما تصاميم الأساسيات، الطابق الأرضي، الطوابق والأسقف بالإضافة إلى مخططات التجزئة وموقع البنايات والشبكات المختلفة.

- يجب أن تحدد وثائق الرسومات، بشكل مميز، بمختلف الألوان وبجميع الوسائل المناسبة، الأجزاء الخاصة بالنسبة للأجزاء المشتركة من الصنف الأول، وكذلك تلك المكونة من الصنف الثاني وتلك المصنفة من الصنف الثالث في هذا النظام.

أجزاء الملكية المشتركة.



- أجزاء مشتركة .
- ◆ أجزاء خاصة .
- ◆ عناصر تمييز مشتركة .
- * أجزاء متفق على أنها مشتركة في نظام الملكية المشتركة .

قائمة المراجع

أولا الكتب

- 1- أنور طلبة، الوسيط في شرح القانون المدني، ج 6، دار الفكر الجامعي، الإسكندرية، مصر، 1998.
- 2- رمضان أبو السعود، الوجيز في الحقوق العينية الأصلية: مصادر وأحكام الحقوق العينية في القانون المدني المصري واللبناني، دار المطبوعات الجامعية، الإسكندرية، مصر، 1997.
- 3- سائح سنقوقة، قانون الإجراءات المدنية نسا وتعليقا وشرحا وتطبيقا، ط 1، دار الهدى، الجزائر، 2001.
- 4- سمير عبد السميع الأودن، تمليك وحدات البناء تحت الإنشاء والضمانات الخاصة لمشتري الوحدات السكنية، ط 1، مكتبة الإشعاع، الإسكندرية، مصر، 2001.
- 5- عبد الرزاق أحمد السنهوري، الوسيط في شرح القانون المدني- حق الملكية-، ج 6، دار إحياء التراث العربي، بيروت، لبنان، 2004.
- 6- _____، الوسيط في شرح القانون المدني، حق الملكية في شرح مفصل للأشياء والأموال، ط 2، دار النهضة العربية، لبنان، 1991.
- 7- عبد المنعم فرج الصدة، الحقوق العينية الأصلية: دراسة في القانون اللبناني والقانون المصري، دار النهضة العربية للطباعة والنشر، بيروت، لبنان، د س ن.
- 8- عفيف شمس الدين، ملكية الشخص والطوابق والشاليهات والأبنية المفرزة، ط 1، منشورات الحلبي الحقوقية، بيروت، لبنان، 2007.
- 9- علي فيلاي، الالتزامات: الفعل المستحق للتعويض، ط 2، موفم للنشر، الجزائر، 2007.

- 10- عمر حمدي باشا، ليلي زروقي، المنازعات العقارية، ط 13، دار هومة، الجزائر، 2011.
- 11- الغوثي بن ملح، القانون القضائي الجزائري، ط 6، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 1995.
- 12- فؤاد حجري، الأملاك العمومية وأملاك الدولة، ديوان المطبوعات الجامعية، الجزائر، 2006.
- 13- ليلي زروقي، عمر حمدي باشا، المنازعات العقارية: صيغة جديدة في ضوء آخر التعديلات وأحدث الأحكام، دار هومة، الجزائر، 2014.
- 14- محمد وحيد الدين سوار، حق الملكية في ذاته في القانون المدني الأردني، مكتبة دار الثقافة للنشر والتوزيع، الأردن، 1993.
- 15- نعيم مغرب، الملكية في الشقق والشاليهات والمحلات التجارية، لبنان، د س ن.

ثانيا: المذكرات الجامعية

- 1- أمينة كالم، المال الشائع، مذكرة لنيل إجازة المدرسة العليا للقضاء، الدفعة الرابعة، 2006-2005.
- 2- خالد حراق، النظام القانوني للملكية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في القانون، الخاص، كلية الحقوق، جامعة منتوري، قسنطينة، 2013-2014.
- 3- خديجة بن شارف، ملكية الشقق، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، جامعة عنابة، 1988.
- 4- راضية بن زكري، الآليات القانونية لحماية الملكية الخاصة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير في العلوم القانونية، تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، 2009-2010.

- 5- الزهرة بركة، النظام القانوني للملكية العقارية المشتركة في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماستر في الحقوق، تخصص: قانون عقاري، كلية الحقوق والعلوم السياسية، جامعة الشهيد حمه لخضر، الوادي، 2014-2015.
- 6- ساعد بوطيارة، إسماعيل كناي، النظام القانوني للملكية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة المدرسة العليا للقضاء، 2004-2007.
- 7- سفيان شعلي، الملكية العقارية المشتركة، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، كلية الحقوق، جامعة أبي بكر بلقايد، تلمسان، 2007-2008.
- 8- عمار دروازي، آليات إدارة الملكية العقارية المشتركة وحمياتها في التشريع الجزائري، مذكرة لنيل شهادة الماجستير، تخصص: قانون عقاري، جامعة الحاج لخضر، باتنة، سنة المناقشة غير مذكورة.

ثالثا: النشريات والتقارير

نشرة الموثق، الصادرة عن الغرفة الجهوية للموثقين لناحية الشرق، ع 1، 2000.

رابعا: المواقع الإلكترونية

محمد بوخنيف الملكية المشتركة الخاضعة لقانون 18.00 المطبق على العقارات المقسمة إلى شقق وطبقات أو محلات، متاح على الموقع الإلكتروني: www.startimes.com تاريخ الاطلاع يوم 2016/11/12 على سا 10:00

المعرفة القانونية، نظام الملكية المشتركة، متاح على الموقع الإلكتروني

<https://anibrass.blogspot> تاريخ الاطلاع يوم 2017/05/10 على سا 14:00

خامسا: القرارات القضائية

- 1- قرار المحكمة العليا الصادر بتاريخ 26 جوان 1996، رقم الملف 134535، المجلة القضائية، ع 4، 1989، ص ص 65، 69.

- 2- قرار المحكمة العليا صادر بتاريخ 10 جويلية 1991، رقم الملف 76988، المجلة القضائية، ع 03، 1992، ص ص 31، 35.
- 3- قرار الغرفة المدنية صار بتاريخ 6 أكتوبر 1993، رقم الملف 103641، المجلة القضائية، ع 4، 1994، ص ص 111، 115.

سادسا: النصوص القانونية

أ- النصوص التشريعية

- 1- مجلة الأحكام العدلية، لجنة من العلماء، المطبعة الأدبية، بيروت، لبنان، 1302هـ.
- 2- قانون رقم 62-157 مؤرخ في 31 ديسمبر سنة 1962، يتضمن تمديد العمل بالقوانين الفرنسية في الجزائر إلا ما يمس منها بالحريات العامة والسيادة الوطنية. ج ر ع 2، الصادر في 11 يناير سنة 1963م.
- 3- أمر رقم 66-102 مؤرخ في 6 مايو سنة 1966، يتضمن انتقال الأملاك الشاغرة إلى الدولة. ج ر ع 36، الصادر في 6 مايو سنة 1966م.
- 4- أمر رقم 75-58 مؤرخ في 26 سبتمبر سنة 1975 يتضمن القانون المدني. المعدل والمتمم بالقانون رقم 07-05 مؤرخ في 25 ربيع الثاني عام 1428 الموافق 13 مايو سنة 2007. ج ر ع 31، الصادر في 25 ربيع الثاني عام 1428 هـ الموافق 13 مايو سنة 2007.
- 5- قانون رقم 08-09 مؤرخ في 25 فبراير سنة 2008 يتضمن قانون الإجراءات المدنية والإدارية. ج ر ع 21، الصادر في 23 أبريل سنة 2008م.

ب - النصوص التنظيمية

- 1- مرسوم رقم 68-88 مؤرخ في 23 أبريل سنة 1968 والتي انتقلت ملكيتها للدولة بموجب الأمر رقم 66-102 المؤرخ في 6 مايو سنة 1966. ج ر ع 38، الصادر في 10 مايو سنة 1968م. (ملغى).
- 2- مرسوم رقم 63/76 مؤرخ في 25 مارس سنة 1976 يتعلق بتأسيس السجل التجاري. ج ر ع 30، الصادر في 13 أبريل سنة 1976م. معدل ومتمم.
- 3- مرسوم رقم 76-146 مؤرخ في 23 أكتوبر سنة 1976 يتضمن النظام النموذجي للملكية المشتركة من العقارات المبنية ومجموع العقارات المقسمة إلى أجزاء (ملغى).
- 4- مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية. ج ر ع 47، الصادر في 15 نوفمبر سنة 1983م. (ملغى).
- 5- مرسوم تشريعي رقم 93-03 مؤرخ في أول مارس سنة 1993م والمتعلق بالنشاط العقاري. ج ر ع 14، الصادر في 3 مارس سنة 1993م. (ملغى).
- 6- مرسوم رقم 83-666 مؤرخ في 12 نوفمبر سنة 1983 يحدد القواعد المتعلقة بالملكية المشتركة وتسيير العمارات الجماعية (ملغى). ج ر ع 47، الصادر في 15 نوفمبر سنة 1983م (ملغى).
- 7- مرسوم تنفيذي رقم 94-69 مؤرخ في 19 مارس سنة 1994، يتضمن المصادقة على نموذج عقد الإيجار المنصوص عليه في المادة 21 من المرسوم التشريعي رقم 93-03 المؤرخ في أول مارس سنة 1993 والمتعلق بالنشاط العقاري. ج ر ع 17، الصادر في 30 مارس سنة 1994م.
- 8- مرسوم تنفيذي رقم 14-99 مؤرخ في 4 مارس سنة 2014، يحدد نموذج نظام الملكية المشتركة المطبق في مجال الترقية العقارية. ج ر ع 14، الصادر في 16 مارس سنة 2014م.

| | |
|---------|---|
| 1..... | مقدمة |
| 4..... | الفصل الأول: الإطار المفاهيمي للملكية العقارية المشتركة |
| 5..... | المبحث الأول: أحكام الملكية العقارية المشتركة |
| 6..... | الفرع الأول: تعريف الملكية المشتركة في التشريع |
| 6..... | أولاً: الملكية المشتركة في التشريع الجزائري |
| 8..... | ثانياً: في التشريعات المقارنة الأخرى |
| 8..... | 1- في التشريع الفرنسي |
| 8..... | 2- في التشريع السوري |
| 9..... | 3- في التشريع المصري |
| 9..... | 4- في التشريع المغربي |
| 9..... | الفرع الثاني: اصطلاحاً |
| 9..... | أولاً: في الفقه القانوني |
| 11..... | ثانياً: في الشريعة الإسلامية |
| 12..... | الفرع الثالث: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن بعض الحالات المشابهة لها |
| 12..... | أولاً: تمييز الملكية العقارية المشتركة عن حق الارتفاق |
| 13..... | 1- من حيث الملكية |
| 13..... | 2- من حيث تغيير الموضع |

- 3- من حيث التقادم 13
- ثانيا: تمييز الملكية المشتركة عن الملكية المشاعة 13
- 1- من حيث قابلية الشيء الشائع للقسمة 14
- 2- من حيث نفقات الشيء الشائع وتكاليفه 14
- 3- من حيث سلطات المالك على الشيء المشاع 14
- الفرع الرابع: خصائص الملكية العقارية المشتركة 15
- الفرع الخامس: تقدير الملكية المشتركة 16
- أولاً: مزايا نظام الملكية المشتركة 16
- 1- انخفاض كلفة السكن 17
- 2- مدة البناء 17
- 3- وفرة المساحة أو الفضاء الخارجي 17
- ثانيا: عيوب نظام الملكية المشتركة 17
- 1- التسيير والإدارة 17
- 2- الكثافة السكانية 18
- المطلب الثاني: حقوق المالك الشريك والتزاماته في الملكية المشتركة 18
- الفرع الأول: حقوق المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة 18
- أولاً: حقوق المالك الشريك على حصته الخاصة 18
- 1- حق الاستعمال 19
- 2- حق الاستغلال 19

| | |
|----|---|
| 20 | 3- حق التصرف |
| 20 | ثانيا: حقوق المالك الشريك على الأجزاء المشتركة |
| 20 | 1- حق الانتفاع..... |
| 21 | أ- حق الاستعمال |
| 21 | ب - حق الاستغلال..... |
| 21 | 2 - حق التصرف..... |
| 22 | 3- حق تغيير شكل العقار |
| 22 | أ- حق التعلية..... |
| 22 | ب- حق إعادة البناء |
| 23 | الفرع الثاني: التزامات المالك الشريك في الملكية العقارية المشتركة |
| 23 | أولاً: التكاليف المالية..... |
| 23 | 1- تصنيف وتوزيع التكاليف..... |
| 24 | 2- تمويل وتحصيل التكاليف |
| 25 | 3- حضور جلسات الجمعية |
| 25 | أ- أهمية حضور الجلسات..... |
| 26 | ب- أشكال حضور الجلسات |
| 26 | ثانيا: التزامات المالك الشريك اتجاه الملاك الشركاء |
| 28 | المبحث الثاني: مشتريات الملكية العقارية |
| 26 | المطلب الأول: تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة..... |

| | |
|----|---|
| 29 | الفرع الأول: الأجزاء الخاصة |
| 29 | أولاً: الأجزاء الخاصة |
| 30 | ثانياً: تعيين الأجزاء الخاصة |
| 31 | الفرع الثاني: الأجزاء المشتركة |
| 31 | أولاً: تعريف الأجزاء المشتركة |
| 32 | ثانياً: تعيين الأجزاء المشتركة |
| 33 | ثالثاً: تحديد تصنيف الأجزاء المشتركة |
| 33 | 1- الأجزاء المشتركة من الصنف الأول |
| 33 | 2- الأجزاء المشتركة من الصنف الثاني |
| 35 | 3- الأجزاء المشتركة من الصنف الثالث |
| 35 | المطلب الثاني: أدوات تحديد أجزاء الملكية العقارية المشتركة |
| 36 | الفرع الأول: الجدول الوصفي للتقسيم |
| 36 | أولاً: تعريف الجدول الوصفي |
| 36 | ثانياً: إعداد الجدول الوصفي للتقسيم |
| 37 | ثالثاً: تعديل الجدول الوصفي للتقسيم |
| 37 | الفرع الثاني: تحديد الحصص في الأجزاء المشتركة |
| 39 | الفصل الثاني: إدارة الملكية العقارية المشتركة والمنازعات المتعلقة بها |
| 40 | المبحث الأول: إدارة الملكية العقارية المشتركة |
| 33 | المطلب الأول: الجمعية العامة والنقابة للملاك الشركاء |

| | |
|----|--------------------------------------|
| 41 | الفرع الأول: الجمعية العامة |
| 41 | أولاً: تعريف الجمعية العامة |
| 42 | ثانياً: تكوين الجمعية العامة |
| 42 | ثالثاً: مهام وصلاحيات الجمعية العامة |
| 43 | 1- مهام الجمعية العامة |
| 43 | 2- صلاحيات الجمعية العامة |
| 44 | رابعاً: سير الجمعية العامة |
| 44 | 1- دعوى الانعقاد |
| 45 | 2- مهلة الاستدعاء |
| 45 | 3- مكان وزمان الانعقاد |
| 46 | 4- جدول الأعمال |
| 46 | 5- تنظيم الجلسة |
| 47 | 6- التصويت |
| 48 | 7- الأغلبية المطلوبة للتصويت |
| 48 | أ- الأغلبية البسيطة |
| 49 | ب- أغلبية ثلثي الأعضاء |
| 50 | 8- إعلان القرار إلى الشركاء |
| 50 | الفرع الثاني: النقابة للملاك الشركاء |
| 50 | أولاً: تعريف النقابة |
| 51 | ثانياً: العضوية في النقابة |

| | |
|----|--|
| 51 | ثالثا: مهام النقابة |
| 52 | المطلب الثاني: المتصرف |
| 53 | الفرع الأول: تعريف المتصرف |
| 53 | الفرع الثاني: تعيينه |
| 54 | الفرع الثالث: مهام المتصرف |
| 54 | أولا: المهام الإدارية |
| 55 | ثانيا: المهام المالية |
| 56 | الفرع الرابع: انتهاء مهام المتصرف |
| 56 | أولا: انتهاء المدة القانونية |
| 56 | ثانيا: العزل |
| 57 | ثالثا: التخلي أو التنازل عن الوكالة |
| 58 | المبحث الثاني: المنازعات المتعلقة بالملكية العقارية |
| 58 | المطلب الأول: تحديد المسؤوليات في الملكية العقارية المشتركة |
| 59 | الفرع الأول: مسؤولية المالك الشريك |
| 60 | الفرع الثاني: مسؤولية جمعية الملاك |
| 61 | الفرع الثالث: مسؤولية المتصرف |
| 62 | المطلب الثاني: دعوى المنازعة في نظام الملكية العقارية المشتركة |
| 62 | الفرع الأول: قواعد الاختصاص القضائي |
| 63 | أولا: الاختصاص النوعي |

| | |
|----|---|
| 63 | 1- القسم الاستعجالي |
| 64 | 2- القسم العقاري |
| 65 | ثانيا: الاختصاص الإقليمي |
| 65 | الفرع الثاني: إجراءات رفع دعوى الملكية المشتركة |
| 65 | أولا: الإجراءات الشكلية |
| 66 | ثانيا: الإجراءات الموضوعية |
| 67 | خاتمة |
| 73 | الملاحق |
| 78 | قائمة المراجع |
| 73 | الفهرس |